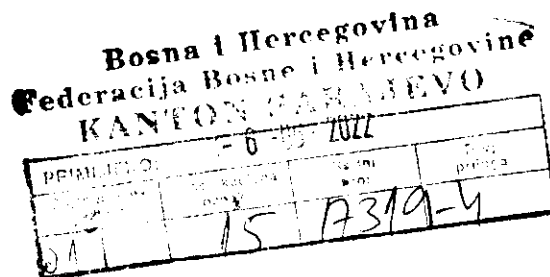


2439

BOSNIA AND HERZEGOVINA
FEDERATION OF BOSNIA AND HERZEGOVINA
Agency for revision of privatization in
Federation of Bosnia and Herzegovina

Broj: 01-02-1-192-37/22
Sarajevo, 03.06.2022. godine

BOSNA I HERCEGOVINA
Federacija Bosne i Hercegovine
Kanton Sarajevo
Skupština Kantona
ul. Reisa Džemaludina Čauševića br.1
71 000 Sarajevo



PREDMET: Dostava Informacije Agencije za reviziju privatizacije u FBiH broj: 01-02-1-192-34/20 od 25.05.2022. godine i Zaključka o privremenom prekidu postupka broj 01-02-1-191-2/22 od 03.06.2022. god. o do sada izvršenoj maloj privatizaciji Hotela „Igman- KJP ZOI 84“ Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. ul. Alipašina bb 71 000 Sarajevo

Poštovani,

U skladu sa odredbama člana 142. stav. 1. Zakona o upravnom postupku FBiH, dostavljamo Vam Zaključak broj: 01-02-1-191-2/22 od 03.06.2022. godine i Informaciju o izvršenoj maloj privatizaciji Hotela „Igman- KJP ZOI 84“ Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. ul. Alipašina bb 71 000 Sarajevo.

S poštovanjem,

Dostavljeno:

Naslovu
- a/a



Vedra Đuraković, dipl.oec

Broj: 01-02-191-2/22
Sarajevo, 03.06.2022. godine

Na osnovu člana 142. i 145. Zakona o upravnom postupku (Službene novine F BiH broj: 2/98 i 48/99), a u vezi čl. 3 stav 1. i čl. 5 Zakona o reviziji privatizacije državnog kapitala u privrednim društvima i bankama u Federaciji BiH (Službene novine F BiH broj: 55/12), direktor Agencije za reviziju privatizacije u Federaciji Bosne i Hercegovine, donosi:

ZAKLJUČAK

Privremeno se prekida postupak kod ovog organa u predmetu revizija privatizacije Hotela „Igman“- KJP „ZOI 84“ Olimpijski centar d.o.o. Sarajevo Alipašina bb 71 000, pokrenut rješenjem broj: 01-02-1-191/22 od 31.03.2022. godine, iz razloga što postupak privatizacije Hotela „Igman“ nije u cjelosti okončan shodno članu 3. stav 1. Zakona o reviziji privatizacije državnog kapitala u privrednim društvima i bankama u FBiH (Sl.novine F BiH br. 55/12).

Prekid postupka trajat će dok se ne okonča postupak privatizacije po **Ugovoru o kupoprodaji imovine br. 21-01-15-373-668 od 04.02.2022 godine**, nakon čega će Agencija za reviziju privatizacije u Federaciji BiH okončati Izvještaj o provedenoj reviziji privatizacije navedenog društva i donijeti Rješenje o istom.

O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem Agencije za reviziju privatizacije u Federaciji BiH broj: 01-02-1-191/22 od 31.03.2022. godine pokrenut je postupak revizije privatizacije Hotela „Igman“- KJP „ZOI 84“ Olimpijski centar Sarajevo d.o.o., Alipašina bb 71 000.

U postupku revizije je utvrđeno da se ne može riješiti navedena upravna stvar, iz razloga što postupak privatizacije Hotela „Igman“ nije u cijelosti okončan.

U toku postupka revizije je utvrđeno da su:

1. Kantonalno javno preduzeće "ZOI '84" Olimpijski centar Sarajevo d.o.o., ul. Alipašina bb, Sarajevo, ID broj: 4200347000004, koga zastupa direktor Jasmin Mehić iz Sarajeva, (u daljem tekstu: Prodavac), i
2. "THE PLACE" Društvo sa ograničenom odgovornošću za investicije, projektovanje, promet i konsalting Sarajevo d.o.o. Sarajevo, ul. Hiseta br. 6, Sarajevo, ID broj: 4202219170005, koga zastupa direktor Emir Granov, (u daljem tekstu: Kupac) zaključili **Ugovor o kupoprodaji imovine br. 21-01-15-373-668 od 04.02.2022. godine.**

Revizijom privatizacije je utvrđeno da postupak privatizacije nije okončan, te su revizori sačinili Informaciju broj: **02-15-1-192-34/22 od 25.05.2022. godine** u kojoj je opisan dosadašnji postupak do zaključenja Ugovora o kupoprodaji.

Shodno članu 3. stav 1. tačka f, članu 5. stav 1. i članu 15. tačka d. i e. Zakona o reviziji privatizacije državnog kapitala u privrednim društvima i bankama u FBiH (Sl.novine F BiH br. 55/12), a po okončanju ugovornih obaveza iz **Ugovor br. 21-01-15-373-668 o kupoprodaji imovine KJP, ZOI '84" Olimpijski centar d.o.o. Sarajevo** i na osnovu dokumentacije o obavljanju kontrole izvršenja obaveza iz kupoprodajnog ugovora u postupku male privatizacije Hotela „Igman“ revizori koji rade na ovom predmetu će donijeti konačni revizorski izvještaj.

Obzirom da se radi o dokumentaciji koja čini osnovu za izradu revizorskog izvještaja, shodno Zakonu ova Agencija ne može riješiti u postupku koji vodi, u skladu sa članom 142. stav 1. ZUP-a, riješeno je kao u dispozitivu ovog zaključka.

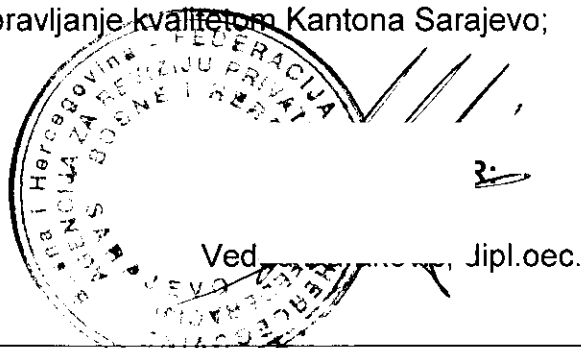
Pravna pouka: Protiv ovog zaključka dopuštena je žalba u roku od 15. dana od dana dostavljanja zaključka. O žalbi na Zaključak, koja se dostavlja putem Agencije za reviziju privatizacije u Federaciji BiH, odlučuje Vlada Federacije BiH.

Prilog:

- Informacija o dosadašnjem postupku privatizacije Hotela „Igman“ „ZOI'84“ Olimpijski centar d.o.o. Sarajevo broj: 02-15-1-192-34/22 od 25.05.2022. godine

Dostaviti:

- KJP „ZOI'84“ Olimpijski centar d.o.o. Sarajevo;
- Skupština Kantona Sarajevo – Zastupnica Jasmina Bišćević - Tokić
- Vlada Kantona Sarajevo – Premijer Kantona;
- Ministarstvo privrede Kantona Sarajevo;
- Agencija za privatizaciju u Federaciji BiH;
- Kantonalna Agencija za privatizaciju Sarajevo;
- Kantonalno Tužilaštvo Sarajevo;
- Ured za borbu protiv korupcije i upravljanje kvalitetom Kantona Sarajevo;
- a/a



BOSNA I HERCEGOVINA
Federacija Bosne i Hercegovine
Agencija za reviziju privatizacije u Federaciji Bosne i Hercegovine

INFORMACIJA
O DOSADAŠNJEM POSTUPKU PRIVATIZACIJE HOTELA „IGMAN“
„ZOI'84“ Olimpijski centar d.o.o. Sarajevo

Sarajevo, maj/svibanj 2022. godine

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Agencija za reviziju privatizacije u FBiH
Broj: 02-15-1-192-34/22
Sarajevo, 25.05.2022. godine

INFORMACIJA
O DOSADAŠNJEM POSTUPKU PRIVATIZACIJE HOTELA „IGMAN“
„ZOI'84“ Olimpijski centar d.o.o. Sarajevo

Na osnovu odredbi Zakona o reviziji privatizacije državnog kapitala u privrednim društvima i bankama ("Službene novine Federacije BiH", br. 55/12), i Zakona o reviziji institucija u Federaciji Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", br. 22/06), obavljena je revizija dosadašnjeg toka postupka male privatizacije privrednog društva „ZOI'84“ Olimpijski centar d.o.o. Sarajevo“

Revizija je obavljena u periodu od 31.03.2022. godine do 25.05.2022 godine, a na osnovu Rješenja o pokretanju revizije privatizacije Hotela „igman“ – KJP „ZOI 84“ Olimpijski centar Sarajevo br. 01-02-1-191/22 od 31.03.2022. godine i Odluke o imenovanju revizora br.01-02-1-191-1/22 od 31.03.2022. godine.

Postupak revizije proveden je u skladu sa revizorskim standardima Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija – INTOSAI ("Službene novine Federacije BiH", br. 30/11 i 62/14) i Etičkim kodeksom profesionalne etike revizora.

Cilj revizije male privatizacije privrednog društva „ZOI'84“ Olimpijski centar d.o.o. Sarajevo“ je da omogući revizoru da iznese svoje mišljenje o tome da li je proces dosadašnje privatizacije izvršen u skladu sa zakonskim odredbama. Za sadržaj dokumentacije koja se u postupku provođenja revizije prikuplja od drugih organa i institucija, privrednih društava i pojedinaca, revizori ne snose odgovornost za tačnost dostavljenih podataka.

Obzirom da su revizori ustanovili da je postupak male privatizacije (privatizacija imovine) još uvijek u toku, te svoje mišljenje revizori izražavaju u vidu informacije o dosadašnjem toku postupka privatizacije koju dajemo u nastavku.

SADRŽAJ

| | |
|--|----|
| 1. ZAKONSKA REGULATIVA | 4 |
| 2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVU | 6 |
| 2.1. Podaci o društvu | 6 |
| 2.2 Statusne i druge promjene | 6 |
| 3. REVIZIJA POSTUPAKA PRETVORBE..... | 7 |
| 3.1 Revizija prethodno izvršene vlasničke transformacije | 7 |
| 4. PRIPREMA DRUŠTVA ZA PRIVATIZACIJU | 7 |
| 4.1 Mala privatizacija u periodu 2003- 2021. godina | 7 |
| 5. PRIVATIZACIJA HOTELA „IGMAN“ SA PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM..... | 8 |
| 5.1 Prodaja hotela „IGMAN“ po Javnom pozivu objavljenom 06.12.2021. godine (trinaesti javni poziv) metodom neposredne pogodbe..... | 8 |
| 5.2 Bilansi stanja društva za 2020 i 2021. godinu..... | 41 |
| 5.3. Kontrola ugovornih obaveza | 44 |
| 6. MIŠLJENJE REVIZORA..... | 45 |

1. ZAKONSKA REGULATIVA

Postupke pretvorbe i privatizacije regulišu:

- Zakon o prometu i raspolaganju društvenim kapitalom ("Službeni list SFRJ", br. 84/89 i 46/90);
- Zakon o fondu društvenog kapitala u SR Bosni i Hercegovini ("Službeni list SR BiH", br. 29/90);
- Zakon o vrijednosnim papirima ("Službeni list SFRJ", br. 64/89);
- Zakon o računovodstvu ("Službeni list R BiH", br. 2/92, 13/94);
- Pravilnik o sadržini konta u kontnom planu ("Službeni list R BiH", br. 17/92, 9/94 i 34/94);
- Uredba o reviziji vlasničkih transformacija izvršenih po Zakonu o društvenom kapitalu ("Službeni list RBiH", br. 41/95);
- Okvirni Zakon o privatizaciji preduzeća i banaka u Bosni i Hercegovini ("Službeni glasnik BiH", br. 14/98, 12/99, 14/00, 16/02 i 88/05);
- Zakon o privatizaciji preduzeća ("Sl. Novine F BiH", br. 27/97, 8/99, 32/00, 45/00, 54/00, 27/01, 61/01, 27/02, 33/02, 28/04, 44/04, 42/06 i 4/09);
- Zakon o Agenciji za privatizaciju F BiH ("Sl. Novine F BiH", br. 18/96, 2/02 i 110/12);
- Zakon o Kantonalnoj agenciji za privatizaciju KS ("Sl. Novine Kantona Sarajevo", br. 6/97 i 7/00);
- Zakon o početnom bilansu stanja preduzeća i banaka ("Službene Novine Federacije BiH", br. 12/98, 40/99, 47/06, 38/08 i 65/09);
- Pravilnik o pasivnom podbilansu ("Sl. Novine F BiH", br. 70/04);
- Uredba o metodologiji za pripremu programa i izradu početnog bilansa preduzeća za privatizaciju ("Sl. Novine Federacije BiH", br. 10/98, 26/98, 49/99, 40/00, 73/06, 40/10, 73/11);
- Zakon o tržištu vrijednosnih papira u F BiH ("Sl. Novine F BiH", br. 85/08 i 109/12);
- Zakon o vrijednosnim papirima u F BiH ("Sl. Novine F BiH", br. 39/98 i 36/99);
- Zakon o registru vrijednosnih papira u F BiH ("Sl. Novine F BiH", br. 39/98, 36/99 i 33/04);
- Zakon o Komisiji za vrijednosne papire F BiH ("Sl. Novine F BiH", br. 39/98, 36/99, 33/04);
- Zakon o računovodstvu i reviziji F BiH ("Sl. Novine F BiH", br. 83/09);
- Pravilnik o postupku prodaje preduzeća koja se prodaju u saradnji sa Međunarodnom savjetodavnom grupom za privatizaciju (IAGP) tenderom u velikoj privatizaciji ("Sl. Novine F BiH", br. 54/00, 42/01 i 55/03);
- Pravilnik o postupku prodaje javnim prikupljanjem ponuda (tender) u velikoj privatizaciji ("Sl. Novine F BiH", br. 70/04);
- Pravilnik o postupku prodaje imovine i dionica ili udjela preduzeća ("Sl. Novine F BiH", br. 64/02, 66/04, 12/05, 28/05, 53/07 i 76/09);
- Zakon o vlasničko – pravnim odnosima ("Sl. Novine F BiH", br.6/98 i 29/03);

- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (“Sl. Novine F BiH”, br. 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01, 36/06);
- Uredba o reviziji prethodno izvršene vlasničke transformacije (“Sl. Novine FBiH”, br. 1/98, 16/99);
- Uputstvo o sadržaju i obliku zapisnika o izvršenoj reviziji i rješenja o rezultatima revizije prethodno izvršene vlasničke transformacije (“Sl. Novine F BiH”, br. 10/98);
- Pravilnik o obavljanju kontrole izvršenja obaveza iz kupoprodajnih ugovora u postupku privatizacije u Federaciji BiH (“Sl. Novine F BiH”, br. 12/05);
- Zakon o upravnom postupku (“Sl. Novine F BiH”, br. 22/98 i 48/99);
- Zakon o obligacionim odnosima u F BiH (“Sl. List R BiH”, br. 2/92, 13/93 i 13/94 i “Sl. Novine F BiH”, br. 29/03, 42/11);
- Zakon o privrednim društvima (“Sl. Novine F BiH”, br. 23/99, 45/00, 2/02, 6/02, 29/03, 68/05, 91/07, 84/08, 88/08, 7/09 i 63/10, 75/13);
- Krivični zakon u Federaciji BiH (“Sl. Novine F BiH”, br.36/03, 37/03, 21/04, 69/04,18/05, 42/10, 42/11, 59/14 i 76/14);
- Zakon o prekršajima u F BiH (“Službene novine Federacije BiH”, br. 31/06 i 37/10 i 63/14);
- Odluka o načinu deponovanja i korištenja novčanih sredstva ostvarenih prodajom preduzeća i banaka na teritoriji Bosne i Hercegovine (“Sl. Novine FBiH”, br. 74/04);
- Uputstvo o načinu deponovanja i korištenja novčanih sredstava ostvarenih prodajom preduzeća i banaka putem jedinstvenog računa trezora na teritoriji Federacije Bosne i Hercegovine (“Sl. Novine F BiH”, br. 3/05);
- Odluka o načinu raspolaganja novčanim sredstvima ostvarenim prodajom preduzeća i banaka na teritoriji F BiH („Sl. Novine F BiH“, br. 28/02);
- Uputstvo o deponovanju i raspolaganju novčanim sredstvima ostvarenim prodajom preduzeća i banaka na teritoriji F BiH („Sl. Novine F BiH“, br. 52/02);

2. OSNOVNI PODACI O DRUŠTVU

2.1. Podaci o društvu

Naziv preduzeća: KJP „ZOI'84“ Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. Sarajevo

Sjedište preduzeća: Alipašina bb, 71000 Sarajevo

ID broj preduzeća: 4200347000004

Šifra djelatnosti preduzeća prema Standardnoj klasifikaciji djelatnosti: 55.10

Opis pretežne djelatnosti preduzeća: Hoteli i sličan smještaj

Vlasništvo: Državno

Oblik organizovanja: Društvo sa ograničenom odgovornošću

Direktor: Jasmin Mehić

Temeljni kapital društva : 10.000,00 KM (desethiljada KM)

2.2 Statusne i druge promjene

U sudskom registru Suda upisan je subjekt upisa sa sljedećim podacima:

Matični broj subjekta upisa: 65-01-0052- 1| (stari broj 1-1317)

JIB: 4200347000004

Carinski broj:

Firma: KANTONALNO JAVNO PREDUZEĆE "ZOI'84" OLIMPIJSKI CENTAR
SARAJEVO d.o.o. Sarajevo

Skraćena oznaka firme: KJP "ZOI'84" OCS d.o.o. Sarajevo

Sjedište: ul. Alipašina bb, Sarajevo, Centar

Osnivači subjekta upisa :KANTON SARAJEVO ;Sjedište Bosna i Hercegovina,
Sarajevo, ul. Reisa Džemaludina Cauševića br.

KAPITAL SUBJEKTA UPISA

Ugovoreni (upisani) kapital: 10.000,00

Uplaćeni kapital: 10.000,00

UDIO OSNIVAČA U KAPITALU

Osnivač KANTON SARAJEVO

Ugovoreni kapital 10.000,00, Procenat 100 %

LICA OVLAŠTENA ZA ZASTUPANJE SUBJEKTA UPISA u unutrašnjem i vanjskotrgovinskom prometu : MEHIĆ JASMIN, direktor zastupa i predstavlja Preduzeće u unutrašnjem i vanjskotrgovinskom prometu, u skladu sa odredbama Zakona o javnim preduzećima u Federaciji Bosne i Hercegovine

3. REVIZIJA POSTUPAKA PRETVORBE

3.1 Revizija prethodno izvršene vlasničke transformacije

U preduzeću „ZOI'84“ Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. Sarajevo nije bilo ranije pretvorbe vlasništva na osnovu Zakona o društvenom kapitalu, samim tim ni izdavanja internih dionica, te nije bilo ni potrebe vršiti reviziju prethodno izvršene vlasničke transformacije.

4. PRIPREMA DRUŠTVA ZA PRIVATIZACIJU

U društvu „ZOI'84“ Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. nije vršena velika privatizacija, niti promjena vlasničke strukture kapitala.

Vršena je mala privatizacija i to prodaja hotela „Igman“ sa pripadajućim zemljištem metodom neposredne pogodbe.

4.1 Mala privatizacija u periodu 2003- 2021. godina

Javni pozivi za prodaju hotela „Igman“ sa pripadajućim zemljištem objavljivani su u periodu 2003. – 2021. godina 13 (trinaest) puta. Hotel sa pripadajućim zemljištem je prodat po trinaestom Javnom pozivu 24.12. 2021. godine metodom neposredne pogodbe.

Javni pozivi za prethodnih 12 (dvanaest) pokušaja prodaje hotela „Igman“ , sa kriterijima dati su u sljedećoj tabeli:

| Red. Br. | Metod | Objava datum | Novine/medij | Kriterij | Rezultat prodaje |
|----------|---------------------|--------------|--------------|--|------------------|
| 1. | Tender -0668 | 10.10.2003 | Dnevni Avaz | Poč. cijena 9.823.738 KM Ulaganja 3.500.000 KM u roku od 3 godine Obavljanje hotelsko-ugostiteljske djelatnosti i sportsko rekreativne | Neuspješan |
| 2. | Tender-0674 | 12.02.2004 | Dnevni Avaz | Poč. cijena 9.823.738 KM Ulaganja minimalno potrebna za dovođenje objekta u funkciju u roku od 3 godine Obavljanje hotelsko-ugostiteljske djelatnosti i sportsko rekreativne | Neuspješan |
| 3. | Nep. Pogodba - 0150 | 03.06.2004 | Dnevni Avaz | Poč. cijena 9.823.738 KM Ulaganja minimalno potrebna za dovođenje objekta u funkciju u roku od 3 godine Obavljanje hotelsko-ugostiteljske djelatnosti i sportsko rekreativne | Neuspješan |

| | | | | | |
|-----|---------------------|--|---|---|------------|
| 4. | Nep. Pogodba - 0170 | 19.08.2004 | Dnevni Avaz | Poč. cijena 9.823.738 KM Ulaganja minimalno potrebna za dovođenje objekta u funkciju u roku od 3 godine Obavljanje hotelsko-ugostiteljske djelatnosti i sportsko rekreativne | Neuspješan |
| 5. | Nep. Pogodba - 0180 | 25.02.2005 28.02.2005 | Dnevni Avaz Financial Times (UK) | Poč. cijena 9.823.738 KM Ulaganja minimalno potrebna za dovođenje objekta u funkciju u roku od 3 godine Obavljanje hotelsko-ugostiteljske djelatnosti i sportsko rekreativne | Neuspješan |
| 6. | Nep. Pogodba - 0187 | 13.05.2005 15.06.2005 22.06.2005 | Dnevni Avaz Dnevni Avaz Financial Times | Poč. cijena 9.823.738 KM Ulaganja minimalno potrebna za dovođenje objekta u funkciju u roku od 3 godine Obavljanje hotelsko-ugostiteljske djelatnosti i sportsko rekreativne | Neuspješan |
| 7. | Nep. Pogodba - 0201 | 02.07.2007 | Dnevni Avaz | Poč. cijena 4.497.128,75 KM Ulaganja minimalno potrebna za dovođenje objekta u funkciju u roku od 2 godine Obavljanje hotelsko-ugostiteljske djelatnosti i sportsko rekreativne | Neuspješan |
| 8. | Nep. Pogodba - 0203 | 14.01.2008 | Dnevni Avaz | Poč. cijena 3.500.000 KM Ulaganja minimalno potrebna za dovođenje objekta u funkciju u roku od 2 godine Obavljanje hotelsko-ugostiteljske djelatnosti i sportsko rekreativne | Neuspješan |
| 9. | Nep. Pogodba - 0204 | 23.05.2008 | Dnevni Avaz | Poč. cijena 3.500.000 KM Ulaganja 10.000.000 KM u roku od 2 godine Obavljanje hotelsko-ugostiteljske djelatnosti i sportsko rekreativne | Neuspješan |
| 10. | Nep. Pogodba - 0229 | 19.06.2014 | Dnevni Avaz | Poč. cijena 5.000.000 KM Ponuđač je obavezan dostaviti biznis plan, te pismenu izjavu o zadržavanju hotelsko-ugostiteljske djelatnosti i sportsko rekreativne | Neuspješan |
| 11. | Nep. Pogodba - 0230 | 10.06.2016 | Dnevni Avaz | Poč. cijena 5.000.000 KM pismena izjava o zadržavanju hotelsko-ugostiteljske djelatnosti i sportsko rekreativne | Neuspješan |
| 12. | Tender-0730 | 15.09.2021 | Dnevni Avaz | Poč. cijena 9.234.920KM Ulaganja 4.500.000 KM u roku od 3 godine Biznis plan Obavljanje hotelsko-ugostiteljske djelatnosti i sportsko rekreativne | Neuspješan |

5. PRIVATIZACIJA HOTELA „IGMAN“ SA PRIPADAJUĆIM ZEMLJIŠTEM

5.1 Prodaja hotela „IGMAN“ po Javnom pozivu objavljenom 06.12.2021. godine (trinaesti javni poziv) metodom neposredne pogodbe

Odluka Nadzornog odbora „ZOI'84“ Olimpijski centar Sarajevo d.o.o.

Nadzorni odbor preduzeća KJP ZOI 84- Olimpijski centar Sarajevo je na osnovu člana 33. Statuta na 10. sjednici održanoj dana 17.11.2021. godine donio Odluku br. 3548-1/21 o prodaji predmeta „Hotel Igman“ u postupku male privatizacije putem Agencije za privatizaciju Kantona Sarajevo.

U članu I Odluke je navedeno:

Odobrava se prodaja imovine Preduzeća – Hotel Igman , sa pripadajućim zemljištem upisanih u zemljišno knjižni ured Općinskog suda u Sarajevu i to:

- K.č. 3119, površine 188 m², k.č. 3118/1, površine 31.639 m², k.č. 3117/1, površine 3.341 m², k.č. 3120, površine 85 m², sve upisane u zk ul. Br. 589 KO Presjenica, vlasništvo KJP ZOI'84 Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. Sarajevo sa udjelom 1/1, bez tereta, a koje odgovaraju k.č. 3119, k.č. 3118/1, k.č. 3117/1 i k.č. 3120 KO Presjenica, Općina Trnovo (novi premjer);
- K.č. 3013/60, površine 4.800 m², upisana u zk. Ul. Br.939 KO SP Hrasnica , državno vlasništvo sa udjelom 1/1, sa upisanim nosiocima prava raspolaganja KJP ZOI'84 Olimpijski centar Sarajevo d.j.l., u zemljišnoj knjizi je uknjižena zakonska hipoteka. Navedena parcela odgovara k.č.3358/2 KO Hrasnica , Općina Ilidža (novi premjer);
- K.č. 3142/2, površine 600 m², upisana u zk.ul. br.1285 KO SP Hrasnica, državno vlasništvo sa udjelom 1/1, sa upisanim nosiocem prava raspolaganja KJP ZOI'84 Olimpijski centar Sarajevo d.j.l., u zemljišnoj knjizi je uknjižena zakonska hipoteka u korist Porezne uprave F BiH – Kantonalni porezni ured Sarajevo. Navedena parcela odgovara k.č. 3412/2 KO Hrasnica, Općina Ilidža (novi premjer).

U članu II Odluke utvrđen je kriterij za izbor najpovoljnije ponude i to:

- a)** Početna cijena 6.926.000,00 KM, vrednuje se sa 350 bodova ili 35%
Početna cijena predstavlja 75% od prethodno definirane početne cijene (9.234.920 KM) koja je utvrđena na osnovu **elaborata o procjeni vrijednosti hotela Igman depadans uz hotel Igman** na Igmanu i procjena zemljišta uz hotel Igman, depadans uz hotel Igman, sačinjenog od strane stalnog sudskog vještaka građevinske struke od 19.02.2021. godine.
Način plaćanja 100% u novcu.
- b)** Investicija u ukupnom iznosu od 10.000.000 KM u roku od 3 (tri) godine od dana zaključenja Ugovora i iste će se izvršiti u skladu sa Biznis planom ponuđača koji će biti sastavni dio Ugovora o kupoprodaji , vrednuje se sa 350 bodova ili 35%. i to:
- 2.000.000 KM u prvoj godini od dana zaključenja ugovora vrednuje se sa 70 bodova
 - 3.000.000 KM u drugoj godini od dana zaključenja ugovora vrednuje se sa 105 bodova
 - 5.000.000 KM u trećoj godini od dana zaključenja ugovora vrednuje se sa 175 bodova
- Ponuđač je uz ponudu obavezan dostaviti biznis plan.
- c)** Zadržavanje u objektu hotelsko-ugostiteljske , sportsko rekreativne djelatnosti ili djelatnosti iz domena zdravstvenih usluga, vrednuje se sa 300 bodova ili 30%.

Ukupno 1.000 bodova ili 100%.

Sve troškove uknjižbe predmeta kupoprodaje snosi kupac.

U članu III Odluke je navedeno da je Porezna uprava F BiH- Kantonalni porezni ured Sarajevo izdala Saglasnost br. 13-9-01-12-27-2028-5/20 A.L./:AR od 20.05.2021. godine kojom dozvoljava prodaju imovine na kojoj je upisana hipoteka i to za nekretnine upisane kao k.č. 3142/2, z.k. ul. Br. 1285 KO SP Hrasnica i k.č. 3013/60 z.k. ul. Br. 939 KO SP Hrasnica.

U članu IV Odluke je navedeno da će Kantonalna Agencija za privatizaciju Sarajevo, nakon što kupac uplati kupoprodajnu cijenu, direktno uplatiti iznos duga ZOI 84 prema Poreznoj upravi F BiH.

U članu V Odluke je navedeno da će se predmetna Imovina prodati putem Kantonalne agencije za privatizaciju Sarajevo putem neposredne pogodbe u postupku male privatizacije.

Navedena Odluka je dostavljena Kantonalnoj agenciji za privatizaciju Sarajevo, a na osnovu iste Kantonalna agencija za privatizaciju je sačinila prijedlog Odluke koju je dostavila Vladi Kantona Sarajevo.

Na istoj sjednici Nadzorni odbor je pod tačkom 2. donio Odluku o usklađivanju **fer knjigovodstvene vrijednosti** imovine „Hotel Igman“ u kojoj je navedeno sljedeće:

- Temeljem odluke o prodaji imovine „Hotel Igman“ po cijeni od 6.926.000 KM br. 3548-1/21 od 17.11.2021. godine, Nadzorni odbor daje saglasnost za **računovodstveno priznavanje usklađivanja vrijednosti u poslovnim knjigama KJP ZOI'84 Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. u iznosu od 809.107,00 KM**
- Navedeni iznos predstavlja **negativnu** razliku između trenutne knjigovodstvene vrijednosti „Hotel Igman“ od 7.735.107,00 KM i odobrene početne prodajne cijene 6.926.000,00 KM.

Odluka Vlade Kantona Sarajevo

Na osnovu člana 26. i 28. stav (2) o Zakona o Vladi Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 36/14 – Novi prečišćeni tekst i 37/14 - Ispravka) i člana 11. stav (2) Zakona o privatizaciji preduzeća („Službene novine Federacije BiH“, broj: 27/97, 8/99, 32/00, 45/00, 54/00, 61/01, 27/02, 33/02, 28/04, 44/04, 42/06 i 4/09) Vlada Kantona Sarajevo je donijela dana 26.11.2021. godine Odluku br. 02-04-4267-8/21 o odobravanju prodaje imovine KJP „ZOI'84“ Olimpijski centar Sarajevo d.o.o.- hotela „Igman“ sa depadansom i pripadajućim zemljištem, putem neposredne pogodbe u postupku male privatizacije.

Tačka I

Odobrava se prodaja imovine KJP „ZOI'84“ Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. – hotela „Igman“ sa depadansom i pripadajućim zemljištem, putem neposredne pogodbe u postupku male privatizacije.

Tačka II

Postupak prodaje imovine iz tačke I ove Odluke, provest će Kantonalna agencija za privatizaciju Sarajevo u skladu sa ovom Odlukom, Pravilnikom o postupku prodaje imovine i dionica ili udjela preduzeća („Službene novine Federacije BiH“, broj:28/5- Prečišćeni tekst, 53/07 i 76/09) i Pravilnikom o postupku prodaje metodom neposredne pogodbe („Službene novine Federacije BiH“, broj: 75/05).

Tačka III

Predmet kupoprodaje hotel „Igman“, sa depadansom i pripadajućim zemljištem, u zemljišnoj knjizi označen je kao:

- K.č. 3119, površine 188 m², k.č. 3118/1, površine 31.639 m², k.č. 3117/1, površine 3. 341 m², k.č. 3120, površine 85 m², sve upisane u zk ul. Br. 589 KO Presjenica, vlasništvo KJP ZOI'84 Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. Sarajevo sa udjelom 1/1, bez tereta, a koje odgovaraju k.č. 3119, k.č. 3118/1, k.č. 3117/1 i k.č. 3120 KO Presjenica, Općina Trnovo (novi premjer);
- K.č. 3013/60, površine 4.800 m², upisana u zk. Ul. Br.939 KO SP Hrasnica , državno vlasništvo sa udjelom 1/1, sa upisanim nosiocima prava raspolaganja KJP ZOI'84 Olimpijski centar Sarajevo d.j.l., u zemljišnoj knjizi je uknjižena zakonska hipoteka. Navedena parcela odgovara k.č.3358/2 KO Hrasnica, Općina Ilidža (novi premjer);
- K.č. 3142/2, površine 600 m², upisana u zk.ul. br.1285 KO SP Hrasnica, državno vlasništvo sa udjelom 1/1, sa upisanim nosiocem prava raspolaganja KJP ZOI'84 Olimpijski centar Sarajevo d.j.l., u zemljišnoj knjizi je uknjižena zakonska hipoteka u korist Porezne uprave F BiH – Kantonalni porezni ured Sarajevo. Navedena parcela odgovara k.č. 3412/2 KO Hrasnica, Općina Ilidža (novi premjer).

Tačka IV

Izbor najpovoljnijeg ponuđača u postupku neposredne pogodbe, izvršit će se na osnovu sljedećih kriterija:

- a) Početna cijena 6.926.000,00 KM, vrednuje se sa 350 bodova ili 35%
Plaćanje će se izvršiti 100% u novcu.
- b) Investicija u ukupnom iznosu od 10.000.000 KM u roku od 3 (tri) godine od dana zaključenja Ugovora i iste će se izvršiti u skladu sa Biznis planom ponuđača koji će biti sastavni dio Ugovora o kupoprodaji, vrednuje se sa 350 bodova ili 35%. i to:
 - 2.000.000 KM u prvoj godini od dana zaključenja ugovora vrednuje se sa 70 bodova ili 7%
 - 3.000.000 KM u drugoj godini od dana zaključenja ugovora vrednuje se sa 105 bodova ili 10,5%

- 5.000.000 KM u trećoj godini od dana zaključenja ugovora vrednuje se sa 175 bodova ili 17,5%

Ponuđač je uz ponudu obavezan dostaviti biznis plan.

c) Zadržavanje u objektu hotelsko-ugostiteljske, sportsko rekreativne djelatnosti ili djelatnosti iz domena zdravstvenih usluga, vrednuje se sa 300 bodova ili 30%.

Ponuđači su dužni dati pismenu izjavu da će u objektu obavljati hotelsko-ugostiteljsku, sportsko rekreativnu djelatnost ili djelatnost iz domena zdravstvenih usluga.

Ukupno 1000 bodova ili 100%.

Tačka V

Kada se postupak prodaje uspješno okonča i Kupac u skladu sa privatizacijskim propisima i kupoprodajnim ugovorom uplati cjelokupnu kupoprodajnu cijenu na račun Kantonalne agencije za privatizaciju, Agencija će direktno uplatiti iznos duga KJP „ZOI'84“ Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. prema Poreznoj upravi FBiH, nakon čega će porezna uprava FBiH pokrenuti postupak brisanja zabrane otuđenja nad predmetnim nekretninama. Nakon te uplate i umanjenja za iznos naknade koji pripada Agenciji, preostali iznos kupoprodajne cijene će biti uplaćen na transakcijski račun KJP „ZOI'84“ Olimpijski centar Sarajevo d.o.o.

Tačka VI

Ovom Odlukom stavlja se van snage Odluka br.02-04-32766-30/21 od 02.09.2021. godine.

Tačka VII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u Službenim novinama Kantona Sarajevo.

Rješenje o imenovanju komisije

Na osnovu člana 24. Statuta Kantonalne agencije za privatizaciju Sarajevo („Sl. Novine Kantona Sarajevo“ br.19/00 i 23/11) a u vezi sa članom 5. stav 1. i 4. Pravilnika o postupku prodaje metodom neposredne pogodbe („Službene novine FBiH“ br.75/05) v.d. direktor Kantonalne agencije je donio dana 30.11.2021. godine Rješenje br.21-06/1-15-373-627/A.Š. o imenovanju komisije zaprovođenje postupka neposredne pogodbe.

Za članove Komisije imenovani su:

1. Emina Idrizović, predsjednik
2. Ermin Alimanović, član

3. Sabina Muhić, član (predstavnik preduzeća)

U slučaju spriječenosti člana komisije ispred Agencije imenuje se zamjenik Belma Osmić.

U slučaju spriječenosti člana komisije predstavnika preduzeća imenuje se Amra Kaljić.

Članom 2. Rješenja je određeno da se Amra Šahović uposlenica Agencije ovlašćuje za prijem ponuda po Javnom pozivu.

Javni poziv za prodaju metodom neposredne pogodbe

Kantonalna agencija za privatizaciju Sarajevo je na osnovu člana 2. i 26. Zakona o privatizaciji preduzeća („ Službene novine Federacije BiH“, broj: 27/97, 8/99, 32/00, 45/00, 54/00, 61/01, 27/02, 33/02, 28/04, 44/04, 42/06 i 4/09), Pravilnika o postupku prodaje imovine, dionica ili udjela preduzeća („Službene novine Federacije BiH“ , broj: 28/05-prečišćeni tekst 53/07 i 76/09), Pravilnika o postupku prodaje metodom neposredne pogodbe („ Službene novine Federacije BiH“, broj: 75/05), Saglasnosti Porezne uprave Federacije BiH – Kantonalni porezni ured Sarajevo broj: 13-9-01-12-27-2028-5/20 A.L./V.AR od 20.05.2021. godine, te Odluke Vlade Kantona Sarajevo broj: 02-04-42671-8/21 od 26.11.2021. godine, objavila je dana 06.12.2021. godine Javni poziv za prodaju metodom neposredne pogodbe i to:

Predmet prodaje: Hotel „Igman“ sa depadansom i pripadajućim zemljištem , u zemljišnoj knjizi označen kao:

- K.č. 3119, površine 188 m², k.č. 3118/1, površine 31.639 m², k.č. 3117/1, površine 3.341 m², k.č. 3120, površine 85 m², sve upisane u zk ul. Br. 589 KO Presjenica, vlasništvo KJP ZOI'84 Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. Sarajevo sa udjelom 1/1, bez tereta, a koje odgovaraju k.č. 3119, k.č. 3118/1, k.č. 3117/1 i k.č. 3120 KO Presjenica, Općina Trnovo (novi premjer);

- K.č. 3013/60, površine 4.800 m², upisana u zk. Ul. Br.939 KO SP Hrasnica, državno vlasništvo sa udjelom 1/1, sa upisanim nosiocima prava raspolaganja KJP ZOI '84 Olimpijski centar Sarajevo d.j.l., u zemljišnoj knjizi je uknjižena zakonska hipoteka. Navedena parcela odgovara k.č.3358/2 KO Hrasnica, Općina Ilidža (novi premjer);

- K.č. 3142/2, površine 600 m², upisana u zk.ul. br.1285 KO SP Hrasnica, državno vlasništvo sa udjelom 1/1, sa upisanim nosiocem prava raspolaganja KJP ZOI'84 Olimpijski centar Sarajevo d.j.l., u zemljišnoj knjizi je uknjižena zakonska hipoteka u korist Porezne uprave F BiH – Kantonalni porezni ured Sarajevo. Navedena parcela odgovara k.č. 3412/2 KO Hrasnica, Općina Ilidža (novi premjer).

Šifra predmeta: 090200885

Adresa predmeta: Igman - Veliko Polje

Početna cijena: 6.926.000,00 KM

Depozit: 100.000,00 KM

Naknada za učešće: 5.000,00 KM

Prodavac: KJP „ZOI'84“ – Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. Sarajevo, ul. Alipašina bb, Sarajevo.

Izbor najpovoljnijeg ponuđača u postupku neposredne pogodbe, izvršit će se na osnovu sljedećih kriterija:

a) Početna cijena 6.926.000,00 KM, vrednuje se sa 350 bodova ili 35%

Plaćanje će se izvršiti 100% u novcu.

b) Investicija u ukupnom iznosu od 10.000.000 KM u roku od 3 (tri) godine od **dana zaključenja Ugovora** i iste će se izvršiti u skladu sa Biznis planom ponuđača koji će biti sastavni dio Ugovora o kupoprodaji, vrednuje se sa 350 bodova ili 35%. i to:

- 2.000.000 KM u prvoj godini od dana zaključenja ugovora vrednuje se sa 70 bodova ili 7%

- 3.000.000 KM u drugoj godini od dana zaključenja ugovora vrednuje se sa 105 bodova ili 10,5%

- 5.000.000 KM u trećoj godini od dana zaključenja ugovora vrednuje se sa 175 bodova ili 17,5%

Ponuđene investicije veće od 15.000.000,00 KM neće biti dodatno vrednovane po ovom kriteriju.

Ponuđač je uz ponudu obavezan dostaviti biznis plan.

c) Zadržavanje u objektu hotelsko-ugostiteljske, sportsko rekreativne djelatnosti ili djelatnosti iz domena zdravstvenih usluga, vrednuje se sa 300 bodova ili 30%.

Ponuđači su dužni dati pismenu izjavu da će u objektu obavljati hotelsko-ugostiteljsku, sportsko rekreativnu djelatnost ili djelatnost iz domena zdravstvenih usluga.

Ukupno (a+b+c): 1000 bodova ili 100%.

Sve troškove uknjižbe predmeta kupoprodaje snosi Kupac.

Ponuđač je obavezan, prije zaključenja kupoprodajnog ugovora dostaviti bankovnu garanciju na iznos od 35% od ukupne vrijednosti predviđenih investicija. Bankovna garancija mora biti bezuslovna, neopoziva i plativa na prvi poziv Kantonalne agencije za privatizaciju Sarajevo i u istoj mora stajati saglasnost da će poslovna banka, ukoliko kupac ne izvrši predviđene investicije, platiti Kantonalnoj agenciji za privatizaciju Sarajevo iznos bankovne garancije. Bankovna garancija se odnosi na investicije iz tačke b. Kriterija, pa je ponuđač obavezan dostaviti pojedinačne bankovne garancije za svaku godinu predviđenih investicija i iste važe do momenta ispunjenja predviđenih investicija za tu godinu.

U cilju dobijanja što kvalitetnije ponude Komisija može odlučiti da se pregovori odvijaju u više krugova, s tim da se pregovori moraju okončati u roku od 60 dana od dana otvaranja ponuda. Konačno vrednovanje ponuda Komisija će izvršiti nakon izjašnjavanja svih ponuđača da se njihove posljednje ponude imaju smatrati konačnim ili nakon isteka roka za davanje konačnih ponuda utvrđenog od strane komisije bez obzira na izjašnjenje ponuđača o konačnosti njihovih ponuda.

Otvaranje ponuda i direktni pregovori s ponuđačima održat će se u prostorijama Kantonalne agencije za privatizaciju Sarajevo, ul. Aleja Bosne Srebrene bb, Sarajevo dana 24.12.2021. godine s početkom u 09:30 sati.

Rok za podnošenje ponuda: 20.12.2021. godine do 16:00 sati.

Javni poziv je objavljen 06.12.2021. godine u dnevnim novinama „Dnevni Avaz“, te na web stranicama Kantonalne agencije za privatizaciju Sarajevo i Agencije za privatizaciju u Federaciji BiH.

Zapisnik Komisije o otvaranju ponuda i formalnopravnoj ispravnosti

Komisija za neposrednu pogodbu je dana 24.12.2021. godine sačinila Zapisnik broj: 21-04/5-15-373-633 o otvaranju, utvrđivanju formalne ispravnosti ponuda o okončanju pregovora po Javnom pozivu za prodaju hotela „Igman“ sa depadansom i pripadajućim zemljištem vlasništvo – KJP „ZOI'84“ Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. putem neposredne pogodbe u postupku male privatizacije.

Otvaranju ponuda prisustvovali su članovi komisije ispred Agencije za privatizaciju i član komisije predstavnik preduzeća imenovani od strane direktora, te zamjenica člana komisije ispred preduzeća, bez prava glasa.

Otvaranju ponuda nije prisustvovao predstavnik Ministarstva privrede Kantona Sarajevo iako je uredno obaviješten o vremenu i mjestu otvaranja ponuda.

Otvaranju ponuda je prisustvovao predstavnik sindikata KJP „ZOI'84“.

Zapisnikom je konstatovano da je po Javnom pozivu pristigla jedna ponuda, te da je ista formalno - pravno ispravna.

Konstatovano je da je pristigla ponuda od ponuđača The Place d.o.o. Sarajevo, ul. Haseta br. 6, Sarajevo, te da je predstavnik ponuđača prisutan prilikom otvaranja ponude.

Komisija konstatuje da je ponuđač dostavio i ostalu dokumentaciju u skladu sa Javnim pozivom i to:

- Ponuda br.47/2021 od 17.12.2021. godine
- Odluka kojom se ovlašćuje prokurista da sudjeluje pregovorima br. 48/2021
- Izjava da ponuđač nema smetnji po članu 12. Zakona o privatizaciji preduzeća
- Izjava da će ponuđač u slučaju da bude izabran dostaviti garanciju banke na iznos 35% od ukupne vrijednosti investicije
- Izjava o obavljanju hotelsko-ugostiteljske djelatnosti
- Uvjerenja porezne uprave i Uprave za indirektno oporezivanje da ponuđač nema dospjelih neplaćenih obaveza po osnovu direktnih i indirektnih poreza.
- Rješenje Općinskog suda u Sarajevu br.065-0-Reg-21-0004879 od 10.12.2021.g.
- Biznis plan, decembar 2021. godine
- Procjena tržišne vrijednosti nekretnine urađena od strane sudskog vještaka na dan 17.11.2021. godine.

Nakon konstatovanja formalne ispravnosti komisija je pročitala ponudu ponuđača The Place d.o.o. i konstatovala sa su ponuđeni elementi u skladu sa kriterijima iz javnog poziva:

Elementi ponude ponuđača The Place d.o.o. :

- Ponuđena cijena 5.105.000,00 KM
- Investicija ukupno 10.407.881,42 KM, i to: I godina 2.122.470,42 KM; II godina 3.281.050,00 KM; III godina 5.004.361,00 KM, uz napomenu da je detaljna analiza planiranih troškova investicije prikazana u Biznis planu.
- Izjavom od 15.12.2021. godine ponuđač se obavezao da će u navedenom objektu obavljati hotelsko - ugostiteljsku djelatnost.

Nakon čitanja ponude i konstatacije da je u skladu sa kriterijima Javnog poziva Komisija je ponuđača informisala da pregovori u postupku neposredne pogodbe mogu početi. Ovlašteni zastupnik ponuđača je izjavio da je ponuđena cijena 5% uvećana od procijenjene vrijednosti koju je izvršio ovlašteni vještak, a na zahtjev ponuđača, te da je to konačna ponuda. Takođe su hotelsko-ugostiteljsku djelatnost proširili i na sportsko-rekreativnu što su pismeno potvrdili.

Nakon izjave ponuđača Komisija je konstatovala da su pregovori u skladu sa Pravilnikom o postupku prodaje metodom neposredne pogodbe okončani, te da će u skladu sa članom 11. stav 2. Pravilnika, a uz prethodno odobrenje direktora Agencije, komisija u roku od 5 (pet) dana donijeti odluku o rezultatima neposredne pogodbe po predmetu prodaje Hotela „Igman“ i istu dostaviti i ponuđaču.

Biznis plan dostavljen uz ponudu

U ovom dijelu izvještaja opisan je dio biznis plana koji se odnosi na investiranje, bez makroekonomskih pokazatelja koji su predstavljeni u planu.

UVOD

Grupacija koja se sastoji od domaćih i stranih investitora, već prepoznatljiva na ovom području kroz realizaciju uspješnih projekata u sektorima turizma, ugostiteljstva, tekstilne industrije i stambene gradnje, na Olimpijskoj planini Igman namjerava rekonstrukciju i revitalizaciju postojećeg hotela Igman.

Grupacija u svom portfoliju ima najveći zabavni park u BiH, lociran na Trebeviću iznad Sarajeva (5 km od centra grada). Također je vlasnik hotela Monti na planini Igman (20 km od Sarajeva), koji je otvoren krajem 2020. godine. Hotel sa četiri zvjezdice ima 65 udobnih soba i apartmana, ekskluzivne konferencijske prostore, inovativnu kuhinju i 2000 m² spa i wellness prostora sa unutrašnjim grijanim bazenom, finskom saunom, steam room-om, jacuzzi-em, slanom sobom, infrared saunom i teretanom, a u ponudi su relaksacijski i wellness tretmani.

Sunnyland na Trebeviću je jedinstveni zabavni park za djecu i odrasle u ovom dijelu regiona, a glavna atrakcija je adrenalinski alpine coaster dug 600 metara. Smješten je na padini okrenutoj prema Sarajevu pa tokom vožnje korisnicu mogu uživati u pogledu na grad. Sunnyland je jedna od najpopularnijih poslijepodnevnih ili vikend destinacija u okolini Sarajeva, a uzevši u obzir nepredvidljivu Sarajevsku klimu, naročito je pogodno što nudi i vanjske i unutrašnje sadržaje.

Naša poslovna grupacija uključuje i društvo Granoff d.o.o. Sarajevo, vlasnika brenda Granoff namijenjenog za proizvodnju visokokvalitetne muške odjeće. Društvo Granoff postoji već 20 godina i ima veliko iskustvo u prodaji, znanje o pozicioniranju kada je riječ

o lokaciji i visokokvalitetnom dizajnu enterijera po kojem je prepoznatljiv. Osim BiH, Granoff posluje u Crnoj Gori (unutar kompleksa Porto Montenegro) i u Srbiji.

Pored nabrojanih investicija naše grupacije, ističe se i stambeni kompleks Bolgrano u Sarajevskom naselju Šip.

Nakon ovog niza uspješno realizovanih građevinskih projekata na lokalnom nivou, među kojima se nalazi hotel Monti, investitori se nadaju da će dobiti priliku da još više unaprijede turizam i ugostiteljstvo na Olimpijskoj planini Igman, koja je prije otvorenja hotela Monti bila potpuno zapostavljena.

1. O PROJEKTU

1.1. PRAVNE OSNOVE

Površina poslovne zgrade hotela Igman iznosi 8.724 m², sa tlocrtnom površinom od 4.482 m², označenomu ZK ul. broj 589 KO Presjenica, broj parcele 3118/1 kao poslovna zgrada sa 13 pomoćnih zgrada. Isti podaci o tlocrtnoj površini hotela sa pomoćnim zgradama evidentirani su i u katastru.

Površina zemljišta uz hotel Igman iznosi ukupno 30.498 m², od čega je 27.157 m označeno kao zemljište uz privrednu zgradu k.č. 3118/1 na ZK ul. broj 589 KO Presjenica, a površina od 3.341 m² se odnosi na k.č. 3117/1 na ZK ul. broj 589 KO Presjenica. Također, pored ovoga evidentirano je zemljište površine 273 m², od kojeg se 188 m² odnosi na k.č. 3119 ZK ul. broj 589 KO Presjenica, a 85m² na k.č. 3120 na istom ZK ul.

Uz hotel Igman nalazi se depadans površine 1.860 m², tlocrtne površine 620 m² i isti nije upisan u ZK ul. broj 939 KO SP Hrasnica, k.č. 3013/60, nego je označena šuma površine 4.800 m². Navedena čestica odgovara k.č. 3358/2 KO Hrasnica u katastru, ukupne površine 4.800 m, od čega se 620 m² odnosi na depadans. Dakle, objekat depadans nije upisan u ZK, upisan je samo u katastru.

Površina zemljišta koje se nalazi uz depadans iznosi 4.780 m', od čega se 4.180 m² odnosi na zemljište k.č. 3013/60 na ZK ul. broj 939 SP Hrasnica, kao ostatak zemljišta bez depadansa, a površina od 600 m se odnosi na k.č. 3142/2 ZK ul. broj 1285 KO Hrasnica.

Zaključno, ukupna površina hotela i depadansa iznosi 10.584,00 m', sa ukupnom tlocrtnom površinom 5.102,00 m'. Ukupna površina zemljišta uz hotel i depadans iznosi 35.55 1,00 m² Ukupna prodajna površina iznosi 40.653,00 m².

Rekapitulacija površina je prikazana u tabeli 1.

1.2. PROJEKTNİ ZADATAK

Hotel Igman je ugostiteljski objekat namijenjen sljedećim kategorijama:

Porodični odmor

Korporativni turizam

Sportski turizam

Projektni zadatak se sastoji od sljedećih kategorija:

1.2.1. SMJEŠTAJNI KAPACITETI

Hotel kapaciteta 174 sobe. U svakoj sobi ostaviti instalacije za potencijalnu kuhinju. Od ukupnog broja soba 50% treba imati connecting pristup susjednoj sobi, a minimalno 5% se treba odnositi na apartmane.

Podijeliti kategorizaciju soba na sljedeće:

Superior

Deluxe

Grand Deluxe

Junior Suite

Grand Suite

Na svakom spratu planirati jednu prostoriju za housekeeping.

1.2.2. RECEPCIJA

Prostrani lobby

Recepcijski prostor za tri recepcionera

Prostor za concierge

Recepcionerska soba

Ostava za prtljag

1.2.3. ZAJEDNIČKI SADRŽAJI ZA GOSTE

Unutrašnji bazen i jacuzzi.

Spa, wellness i beauty centar - planirati sljedeće sadržaje:

Recepcijski prostor

Finska sauna

Steam prostorija (parno kupatilo)

Tursko kupatilo

Prostorija za masažu

Prostorija za kozmetičke tretmane

Spa&wellness trebaju biti u dodiru s prirodom.

1.2.4. FITNESS

Planirati unutrašnji fitness prostor

Planirati vanjske fitness sadržaje

Planirati magacinski prostor uz fitness za rekvizite ONNGSCU ZA AVLSTE

1.2.5. IGRAONICE

Unutrašnja igraonica minimalne površine 300m².

Vanjska igraonica minimalne površine 500-1000 m²

1.2.6. RESTORANI

Planirati dva restorana i to:

Glavni restoran - A la carte

Restoran sa linijskom postavom služenja hrane (prvenstveno za grupe koje borave-sportisti i s) Planirati vanjske ugostiteljske objekte

1.2.7. SPORTSKA/KONGRESNA SALA

Planirati multifunkcionalnu salu koja zadovoljava minimalne kriterije za održavanje sportskih takmičenja. Istovremno, planirati da se u sali mogu organizovati kongresi sa većim brojem ljudi.

Planirati magacinski prostor u kojem mogu biti smještene stolice, stolovi, rekviziti i sl.

Garderobe sa tuševima i toaletima.

Zasebni toaleti za posjetitelje (goste, gledaoce i sl.)

KONFERENCIJSKE PROSTORIJE

Unutar hotela planirati modularne konferencijske sale koje se mogu spajati i razdvajati, a da je maksimalan kapacitet do 200 osoba. Prilagoditi da postoji što više fleksibilnih pregrada sa zvučnom izolacijom. Planirati magacinski prostor za odlaganje stolica, stolova i ostalih rekvizita.

1.2.8. SKI ROOM

Planirati prostoriju za odlaganje skija a pozicionirati je na način da ima direktan pristup s ceste.

1.2.9. SERVISNE PROSTORIJE

Centralizirana kuhinja sa pratećim sadržajima kako slijedi:

Prostorija za pripremu mesa;

Prostorija za pripremu voća i povrća;

Komora skladištenje mesa

Komora za skladištenje mliječnih proizvoda

Komora za skladištenje voća i povrća

Magacinski prostor za skladištenje namirnica

Magacinski prostor za skladištenje sitnog inventara

Kancelarija za magacineru

Pristup magacinu s ceste (servisni ulaz)

Vešeraj

Uz vešeraj magacinski prostor za lagerovanje čistog veša

1.2.10. KOMUNIKACIJE

Odvojeni liftovi kako slijedi:

Lift za goste, Lift za Spa centar, Servisni lift

| POVRŠINE | | |
|--|-----------|----|
| Površina hotela | 8.724,00 | m2 |
| Tlocrtna površina | 4.482,00 | m2 |
| Površina zemljišta uz hotel | 30.498,00 | m2 |
| Površina depadansa | 1.860,00 | m2 |
| Tlocrtna površina depadansa | 620,00 | m2 |
| Površina zemljišta uz depadans | 4.780,00 | m2 |
| Površina zemljišta evidentirana naknadno | 273,00 | m2 |
| Ukupna površina hotela i depadansa | 10.584,00 | m2 |
| Ukupna tlocrtna površina hotela i depadansa | 5.102,00 | m2 |
| Ukupna površina zemljišta uz hotel i depadans | 35.278,00 | m2 |
| Ukupna površina zemljišta sa naknadno evidentiranim zemljištem | 40.653,00 | m2 |
| Ukupna površina zemljište + tlocrtna površine hotela i depadansa | 40.653,00 | m2 |

FINANSIJSKI PARAMETRI – HOTEL IGMAN

Prema procjeni tržišne vrijednosti nekretnine od strane Sudskog vještaka arhitektonske struke/Procjenitelja Mehmedagić Adnana od 17.11.2021. godine, tržišna vrijednost hotela Igman iznosi 4.859.000,00 KM.

Iznos koji su spremni ponuditi za kupovinu hotela Igman sa depadansom i pripadajućim zemljištem iznosi 5.105.000,00 KM.

Planirani iznos za građevinske radove i opremanje hotela iznosi 9.663.000,00 KM i za troškove idejnog i glavnog projekta planirano je 261.731,42 KM, za troškove nadzora 193.260,00 KM i za troškove projektnog menadžmenta 289.890,00 KM. Ukupni troškovi investicije, ne uključujući kupovinu hotela Igman sa pripadajućim depadansom i zemljištem, iznosi **10.407.881, 42 KM**.

Ukupni troškovi investicije uključujući kupovinu hotela, depadansa i zemljišta, iznose 15.512.881, 42 KM.

PROCJENA VRIJEDNOSTI INVESTICIJE

| | |
|---|-------------------------|
| Kupovina zemljišta i objekta | 5.105.000,00 KM |
| Idejni projekat | 26.460,00 KM |
| Projektovanje – Glavni projekat | 235.271,42 KM |
| Građevinski radovi i opremanje hotela | 9.663.000,00 KM |
| Nadzor | 193.260,00 KM |
| Project Management | 289.890,00 KM |
| Ukupni troškovi investicije ne uključujući kupov. obj. i zemljišta | 10.407.881,42 KM |
| Ukupni troškovi investicije uključujući kupov. objekta i zemljišta | 15.512.881,42 KM |

OPIS UKUPAN PLANIRANI IZNOS

| | |
|--|-------------------------|
| Idejni projekat | 26.460,00 KM |
| Glavni projekat | 235.271,42 KM |
| Rušenje postojećih objekata | 19.313,00 KM |
| Pripremni i zemljani radovi | 149.456,00 KM |
| Zaštita jame | 280.920,00 KM |
| Grubi građevinski radovi (betonski i arm. betonski, armirački itd. | 3.370.619,00 KM |
| Zanatski radovi (stolarija, bravarija, keramičarski, podopolag. itd. | 2.076.097,00 KM |
| Elektroinstalaterski | 1.067.168,00 KM |
| Mašinske instalacije | 1.223.594,00 KM |
| Vodovod i kanalizacija | 826.815,00 KM |
| Oprema i vanjsko uređenje | 649.018,00 KM |
| Nadzor | 193.260,00 KM |
| Project management | 289.890,00 KM |
| UKUPNO | 10.407.881,42 KM |

Tabela 9 Rekapitulacija troškova investicije

| OPIS | Prva godina |
|---|------------------------|
| Idejni projekat | 26.460,00 KM |
| Glavni projekat | 235.271,42 KM |
| Rušenje postojećih objekata | 19.313,00 KM |
| Pripremni i zemljani radovi | 149.456,00 KM |
| Zaštita jame | 280.920,00 KM |
| Grubi građevinski radovi (betonski i arm. betonski, armirački itd.) | 1.250.000,00 KM |
| Nadzor | 64.420,00 KM |
| Project management | 96.630,00 KM |
| UKUPNO | 2.122.470,42 KM |

Tabela 10 Troškovi planirani u prvoj godini

| OPIS | Druga godina |
|--|------------------------|
| Grubi građevinski radovi (betonski i arm. betonski, armirački itd.) | 1.900.000,00 KM |
| Zanatski radovi (stolarija, bravarija, keramičarski, podopolag itd.) | 500.000,00 KM |
| Elektroinstalaterski | 200.000,00 KM |
| Mašinske instalacije | 320.000,00 KM |
| Vodovod i kanalizacija | 200.000,00 KM |
| Nadzor | 64.420,00 KM |
| Project management | 96.630,00 KM |
| UKUPNO | 3.281.050,00 KM |

Tabela 11 Troškovi planirani u drugoj godini

| OPIS | Treća godina |
|--|------------------------|
| Grubi građevinski radovi (betonski i arm. betonski, armirački itd.) | 220.619,00 KM |
| Zanatski radovi (stolarija, bravarija, keramičarski, podopolag itd.) | 1.576.097,00 KM |
| Elektroinstalaterski | 867.168,00 KM |
| Mašinske instalacije | 903.594,00 KM |
| Vodovod i kanalizacija | 626.815,00 KM |
| Oprema i vanjsko uređenje | 649.018,00 KM |
| Nadzor | 64.420,00 KM |
| Project management | 96.630,00 KM |
| UKUPNO | 5.004.361,00 KM |

Tabela 12 Troškovi planirani u trećoj godini

U tabeli 9 je prikazana rekapitulacija svih planiranih troškova projektovanja i radova. Ukupni planirani iznos investicije iznosi 10.407.881,42 KM, raspoređen po opisima i fazama radova. U tabelama 10, 11 i 12 iznos investicije je podijeljen po godinama.

ZAKLJUČAK

Turizam u Bosni i Hercegovini je brzorastući sektor koji u posljednje vrijeme čini važan dio u ekonomiji države. Bosna i Hercegovina bila je u grupi država sa značajnim turističkim razvojem u nekoliko posljednjih godina.

Prihodi od turizma daju veliki doprinos bosanskohercegovačkoj ekonomiji. Kao rezultat toga, Bosna i Hercegovina sada ima snažniji godišnji rast dolazaka turista i brže širenje usluga u ovom sektoru.

S obzirom na to da je pretežno planinska zemlja, BiH nudi destinacije iz oblasti skituzizma koje su među najboljim u Europi.

Planinski turizam u Bosni i Hercegovini atraktivan je tokom cijele godine. Turistička ponuda olimpijskih planina ne vezuje se samo za zimski period. Brojni sadržaji u ponudi su turistima i tokom ostalih mjeseci. Olimpijske planine koje okružuju Sarajevo sa svih strana povezane su epskim planinskim lancima. Bilo da je istražujete pješice, biciklom ili na konju, doživjet će te izvanredan krajolik gdje god da se okrenete. U toku ljetnih mjeseci popularni su mnogi sadržaji poput brdskog biciklizma, pješačenja, alpinizma, paragliding, qvad safari i ostalo.

Promoviranjem razvoja turističkih mogućnosti u BiH podstičemo u kapitalna ulaganja u lokalnu privredu te osiguravamo doprinos međunarodnim i regionalnim marketinškim aktivnostima.

Nacionalna Geografija je 2012. godine uvrstila planinski biciklizam u BiH među prvih 10 globalnih programa avanturističkog turizma i drugi vodeći časopis koji se bavi avanturističkim turizmom, Qutside, je prepoznao BiH kao jednu od vodećih novih avanturističkih destinacija. Ono što je potrebno našoj državi jesu veća ulaganja u ovu oblast, u pripremu staza, izgradnju koliba i smještajnih jedinica, investiranje u dodatne sadržaje koje će u ponudi dodatno ukrasiti naše Olimpijske planine.

Planina Igman predstavlja izuzetno važan prirodni potencijal i posjeduje raznovrsne prirodne resurse povoljne za život ljudi i ekonomski razvoj naselja u okruženju, od kojih su najvažnije šume i šumsko zemljište, vodni resursi, planinski vrhovi i padine.

Među prirodnim vrijednostima koje doprinose razvoju turizma, a posebno zimskog, klima zauzima značajno mjesto. Klima je značajan prirodni faktor u turističkoj valorizaciji planine Igman prvenstveno kao direktna turistička vrijednost.

Planina Igman je nekad predstavljala jedan od najatraktivnijih rekreativnih prostora u Jugoistočnoj Evropi i ista se zbog svoje mikroklimе smatra vazdušnom banjom.

Smještaj na Igmanu danas se može potražiti isključivo u nekoliko planinskih domova te u jednom hotelu. Sa hotelom Igman, planina će postati značajna destinacija sportskog turizma, kako zimskog tako i ljetnog. Aktivni odmor ili odmor uz aktivnosti će postajati sve popularniji, a potražnja za objektima koji odgovaraju ovakvoj vrsti odmora će biti sve veća. Otvaranjem novog hotela Igman, otvara se i veliki broj novih radnih mjesta te time direktno utičemo na ekonomski rast i razvoj te mikrolokacije.

Igman još uvijek može izvući korist iz činjenice da je bio mjesto održavanja Zimskih olimpijskih igara 1984. godine. Sa odabranom vizijom biće moguće zasnovati budući razvoj na iskustvima iz prošlosti

VREDNOVANJE PONUDA

Dana 27.12.2021. godine Komisija za neposrednu pogodbu je pristupila vrednovanju dostavljene ponude ponuđača „The Place“ d.o.o. Sarajevo , jedine dostavljene ponude po Javnom pozivu za prodaju hotela „Igman“, objavljenog 06.12.2021. godine, te sačinila Zapisnik broj: 21-04/5-15-373-634.

Početna cijena ponuđača od 5.105.000,00 KM vrednovana je sa 258 bodova ili 25,80% (početna cijena po Javnom pozivu 6.926.000,00 KM 350 bodova ili 35%)

Investicije u ukupnom iznosu od 10.407.881,24 KM, vrednovane su sa 350 bodova ili 35% i to:

- Prva godina 2.122.470,42 KM , vrednovano sa 70 bodova ili 7%
- Druga godina 3.281.050,00 KM , vrednovano sa 105 bodova ili 10,5%
- Treća godina 5.004.361,00 KM, vrednovano sa 175 bodova ili 17,5%

(Prema javnom pozivu investicija od 10.000.000,00 KM u roku od 3 (tri) godine vrednuje se sa 350 bodova ili 35%)

Zadržavanje u objektu hotelsko - ugostiteljske djelatnosti i sportsko - rekreativne djelatnosti, vrednovano sa 300 bodova ili 30%.

(prema Javnom pozivu zadržavanje u objektu hotelsko-ugostiteljske djelatnosti i sportsko-rekreativne djelatnosti , vrednovano sa 300 bodova ili 30%).

Ukupno bodova za ponudu 908 ili 90,80%.

Komisija je konstatovala da je ponuda ponuđača „The Place“ d.o.o. Sarajevo vrednovana sa ukupno 908 bodova ili 90,8% od ukupnog broja bodova.

U Zapisniku je navedeno da je odredbama člana 2. Pravilnika o postupku prodaje metodom neposredne pogodbe („Službene novine Federacije BiH“, broj: 75/05) propisano da prodaju neposrednom pogodbom provodi nadležna Agencija za privatizaciju u skladu sa ovim pravilnikom i pravilnicima po kojima se provodila prethodna neuspjela prodaja. Odredbama člana 63. stav 2. Pravilnika o postupku prodaje imovine , dionica ili udjela preduzeća („Službene novine Federacije BiH“, broj: 28/05- prečišćeni tekst , 53/07 i 76/09), propisano je da ponuda sa najvećim brojem bodova , a koji nije manji od 72% ukupnog broja bodova, Komisija odabire kao najpovoljniju.

U Zapisniku je navedeno i to da je ponuđena cijena niža od početne , te da član Komisije ispred preduzeća smatra da nema ingerencije da se izjasni o ponuđenoj cijeni bez prethodne saglasnosti resornog Ministarstva privrede, odnosno Vlade Kantona Sarajevo. Zbog kratkih rokova privatizacijskih propisa , potrebno je u što kraćem roku pribaviti traženu saglasnost, kako bi komisija mogla nastaviti sa daljim radom u cilju donošenja odluke.

INFORMACIJA VLADI KS

Kantonalna Agencija za privatizaciju je dana 27.12.2021. godine dostavila Vladi Kantona Sarajevo Akt br.21-04/5-15-373-637 – Informacija o dosadašnjem toku

postupka prodaje hotela „Igman“ –KJP „ZOI'84“ Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. putem neposredne pogodbe u postupku male privatizacije

INFORMACIJA

Kantonalna agencija za privatizaciju Sarajevo je, do danas, objavila 13 puta javnih poziva za prodaju Hotela „IGMAN“ i to: 3 javna poziva za produju putem tendera i 10 Javnin poziva putem neposredne pogodbe, Poaljednii javni poziv za prodaju hotela Igman putem neposredne pogodbe, objavljen je dana 06.12.2021. godine, koji još nije okončan. Do danas je bilo 12 neuspješnih prodaja. U prilogu Informacije, u Tabeli 1: Javni pozivi za prodaju hotela „Igman“, navedeni su svi javni pozivi za prodaju hotela „Igman“, sa utvrđenim kriterijima.

U 2008. godini, na objavljeni Javni poziv za prodaju hotela „IGMAN“ (osmi po redu) putem neposredne pogodbe, sa početnom cijenom od 3.500.000,00 KM, do utvrđenog roka za prijem ponuda, zaprimljena je jedna ponuda i to ponuda ponuđača „FULL MEDIA“ d.o.o. Sarajevo.

Po okončanju pregovora u neposrednoj pogodbi, a na osnovu prethodno pribavljenog odobrenja direktora Agenolje, Komisija je dana 17.11.2008. godine donijela Oduku o proglašenju „FULL MEDIA“ d.o.o. Sarajevo pobjednikom neposredne pogodbe.

Konačna ponuda ponuđača „FULL MEDIA“ d.o.o. Sarajevo je bila:

- Početna cijenu: 3.500.000,00 KM
- Nova finansijska ulaganja u iznosu od 14.500.000,00 KM u rekonstrukciju, modernizaciju i opremanje objekta u periodu od dvije godine od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora.
- Obavljanje hotelsko-ugostiteljske i sportsko-rekreativne djelatnosti u objektu.

Nakon donesene Odluke Komisije, ponuđač je u više navrata tražio prolongiranje roka za potpisivanje ugovora, što je i odobravano u skladu sa odlukama Nadzornog odbora KJP „ZOI'84“ Olimpijski centar Sarajevo. Kako zahtjev ponuđača za ponovno odobrenje produženja roka za potpisivanje ugovora, od 16.12.2009. godine, Nadzorni odbor Prodavca-ZOI '84 nije odobrio, to jo prodaja Hotela Igman putem neposredne pogodbe proglašna neuspjelom, dana 21.12.2009. godine.

U 2021. godini ponovo su pokrenute aktivnosti na prodaji hotela, pa je Nadzorni odbor KJP „ZOI'84“ Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. svojom Odlukom broj: 2492-1/21 od 30.08.2021. godine odobrio prodaju hotela „IGMAN“ sa pripadajućim zemljištem, putem javnog prikupljanja ponuda - tender u postupku male privatizacije u skladu sa Pravilnikom o postupku prodaje imovine i dionica ili udjela preduzeća („Službene novine FBiH“, broj: 28/5-prečišćeni tekst, 53/07 i 76/09). Nadzorni odbor je u navedenoj Odluci utvrdio i kriterije za vrednovanje ponudu i to:

a) Početna cijena 9.234.920,00 KM

Početna cijena je utvrđena na osnovu Elaborata o procjeni vrijednosti hotela „IGMAN“, depadansa uz hotel „IGMAN“ na Igmunu i procjena zemljišta uz hotel „IGMAN“ i uz depadans hotela „IGMAN“, sačinjenog od strane stalnog sudskog vještaka građevinske struke Biogradlić Harisa, dipl.ing.-grad., od 19.02.2021. godine.

Ponude ispod početne cijene neće se razmatrati, niti vrednovati.

Način plaćanja 100% u novcu.

b) Investicije u ukupnom iznosu od 4.500.000,00 KM u roku od 3 (tri) godine od zaključenja ugovora, i to: 1.000.000,00 KM u prvoj godini od dana zaključenja ugovora, 2.000.000,00 KM u drugoj godini od dana zaključenja ugovora, 1.500.000,00 KM u trećoj godini od dana zaključenja ugovora.

c) Zadržavanje u objektu hotelsko-ugostiteljsku, sportsko rekreativnu djelatnost ili djelatnost iz domena zdravstvenih usluga.

Napomene radi, na parcelama k.č. 3013/60, površinc 4 800 m², upisana u zk.ul.br. 939 KO SP

Hrasnica i k.č. 3142/2, površine 600 m², upisana u zk,ul.br. 1285 KO SP Hrasnica, po osnovu Zahtjeva za registrovanje zakonske hipoteke Porezne uprave FBiH-Sarajevo broj: 13-9-01-12-27-2028-4/20 V.AR. od 15.12.2020. godine i Rješenja o pokretanju postupka prinudne naplate broj: 13-9-01-12-25-2028/20-1 EDŽ/VAR od 21.10.2020. godine, upisana je zakonska hipoteka, radi osiguranja naplate duga po osnovu neplaćenih poreznih obaveza, ostalih prihoda i taksi u iznosu od 999.682,66 KM, koji će se uvećati za iznos kamate po stopi od 0,04 % dnevno do dana uplate duga, u korist Porezne uprave FBiH - Kantonalni porezni ured Sarajevo. Prodaju gore navedenih parcela dozvolila je Porezna uprava Federacije BiH - Kantonalni porezni ured Sarajevo svojom Saglasnošću broj: 13-9-01-12-27-2028-5/20 A.L./V.AR od 20.05.2021. godine. KJP „ZO '84“ Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. Sarajevo i Porezna uprave FBiH zaključili su, dana 23.06.2021. godine, Sporazum o plaćanju dužnih javnih prihoda u ratama broj: 13/10-12- 27-825/21 M.S, kojim je odobreno plaćanje dužnih javnih prihoda poreznom obvezniku dužniku u 84 mjesečne rate. Ukupan dug javnih prihoda poreznog obveznika - dužnika KJP „ZOI '84“ Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. Sarajevo po odobrenom Sporazumu iznosi: 1.150.903,99 KM, a sastoji se od duga po osnovu:

Glavnog duga u iznosu od 476.206,20 KM

Troškova prinudne naplate u iznosu 47.603,94 KM

Kamata do I rate Sporazuma u iznosu 528.445,68 KM

Kamata po Sporazumu u iznosu 98.648,17 KM

Nakon neuspjele prodaje putem tendera. Nadzorni odbor KJP „ZOI '84“ Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. je svojom Odlukom broj: 3548-1/21 od 17.11.2021. godine odobrio prodaju hotela „IGMAN“ sa depadansom i pripadajućim zemljištem, putem neposredne pogodbe u postupku male privatizacije, i to:

a) Početna cijena 6.926.000,00 KM, vrednuje se sa 350 bodova ili 35 %.

Početna cijena predstavlja 75% od prethodno definisane početne cijene (9.234.920,00 KM) koja je utvrđena na osnovu Elaborata o procjeni vrijednosti hotela „IGMAN“, depadans uz hotel „IGMAN“ na Igmanu i procjena zemljišta uz hotel „IGMAN“, depadans uz hotel „IGMAN“, sačinjenog od strane stalnog sudskog vještaka građevinske struke od 19.02.2021. godine.

Način plaćanja 100% u novcu

b) Investicije u ukupnom iznosu od 10.000.000,00 KM u roku od 3 (tri) godine od dana zaključenja Ugovora i iste će se izvršiti u skladu sa Biznis planom ponuđača koji će biti sastavni dio Ugovora o kupoprodaji, vrednuje se sa 350 bodova ili 35 %, i to: 2.000.000,00 KM u prvoj godini od dana zaključenja ugovora, vrednuje se sa 70 bodova ili 7 %; 3.000.000,00 KM u drugoj godini od dana zaključenja ugovora, vrednuje se sa

105 bodova ili 10,5 %; 5.000.000,00 KM u trećoj godini od dana zaključenja ugovora vrednuje se sa 175 bodova ili 17,5 %.

Ponudač je obavezan uz ponudu dostaviti Biznis plan.

c) Zadržavanje u objektu djelatnosti iz domena hotelsko-ugostiteljske, sportsko rekreativne djelatnosti ili djelatnosti iz domena zdravstvenih usluga, vrednuje se sa 300 bodova ili 30 %.

Ponuđači su dužni dati pismenu izjavu da će u objektu obavljati hotelsko-ugostiteljsku, sportsko rekreativnu djelatnost ili djelatnost iz domena zdravstvenih usluga.

Posljednji Javni poziv za prodaju hotela JGMAN" putem neposredne pogodbe objavljen je 06.12.2021. godine u "Dnevnom Avazu", kao i na web stranicama Kantonalne agencije za privatizaciju Sarajevo i Agencije za privatizaciju FBiH, sa utvrđenim rokom za prijem ponuda do 20.12.2021. godine, sa utvrđenim kriterijima iz Odluke Nadzornog odbora broj: 3548-1/21 od 17.11.2021. godine i Odluke Vlade Kantona Sarajevo broj: 02-04-42671-8/21 od 26.11.2021. godine.

Direktor Kantonalne agencije za privatizaciju Sarajevo je Rješenjem broj: 21-06/1-15-373-627/A.Š od 30.11.2021. godine imenovao Komisiju u sastavu:

1. Emina Idrizović, predsjednica Komisije
 2. Ermin Alimanović, član Komisije
 3. Sabina Muhić, član Komisije (predstavnik preduzeća)
- sa zadatkom da provede postupak prodaje hotela Igman.

U utvrđenom roku za prijem ponuda zaprimljena je jedna ponuda.

Dana 24.12.2021. godine Komisijaja je izvršila otvaranje ponude i utvrdila formalnu ispravnost ponude, o čemu je sačinjen Zapisnik broj: 21-04/5-15-373-633 od 24.12.2021. godine, u skladu sa članom 9. stav 2. Pravilnika o postupku prodaje metodom neposredne pogodbe („Službene novine FBiH", broj: 75/05). Ponudač se na otvaranju i utvrđivanju formalne ponude izjasnio da je njihova ponuda konačna, čime su pregovori po ovoj neposrednoj pogodbi okončani, pa je Komisija mogla izvršiti vrednovanje ponude.

Komisija je, dana 27.12.2021. godine, izvršila vrednovanje ponude, u skladu sa kriterijima iz Javnog poziva, kako slijedi:

- a) Početna cijena 5.105.000,00 KM, vrednuje se sa 258 bodova ili 25,8 %.
- b) Investicije u ukupnom iznosu od 10.407.881,42 KM, uključujući projektovanje, građevinske radove, opremanje hotela, nadzor i project management, vrednuje se sa 350 bodova ili 35 %:
u prvoj godini planirano je investirati 2.122.470,42 KM, vrednuje se sa 70 bodova ili 7 %; u drugoj godini 3.281.050,00 KM, vrednuje se sa 105 bodova ili 10,5 %; u trećoj godini 5.004.361,00 KM, vrednuje se sa 175 bodova ili 17,5 %.
- c) Zadržavanje u objektu hotelsko-ugostiteljske, sportsko rekreativne djelatnosti, vrednuje se sa 300 bodova ili 30 %.

Ukupno: 908 bodova ili 90,8 %.

Komisija je konstatovala da je ponuda ponuđača vrednovana sa ukupno 908 bodova ili 90,8% od ukupnog broja bodova.

Odredbama člana 2. Pravilnika o postupku prodaje metodom neposredne pogodbe („Službene novine Federacije BiH“, br.75/05) propisano je da prodaju neposrednom pogodbom provodi nadležna agencija za privatizaciju u skladu sa ovim Pravilnikom I Pravilnicima po kojima se provodila prethodna neuspjela prodaja. Odredbom člana 63. Stav 2. Pravilnika o postupku prodaje Imovine, dionica ili udjela preduzeća („Službene novine Federacije BiH“ br. 28/05- prečišćeni tekst 53/07 I 76/09) propisano je da ponuda sa najvećim brojem bodova , a koji nije manji od 72% ukupnog broja bodova, Komisija odabire kao najpovoljniju.

Dakle vrednovanje ponuda je izvršeno u skladu sa kriterijima Javnog poziva , a koji su zasnovani na odlukama Nadzornog odbora prodavca “ZOI'84” Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. Sarajevo I Vlade Kantona Sarajevo. U skladu sa navedenim kriterijima , ponuda da bi bila prihvatljiva trebala je biti vrednovana sa minimalno 720 bodova, odnosno 72% ukupnog broja bodova, što znači da je ponuđač ponudio 188 bodova iznad traženog minimum.

Obzirom da je ponuđena cijena niža za 1.821.000,00 KM odnosno 26,29% u odnosu na početnu cijenu , ali i jedina zaprimljena, o istom želimo da informišemo Vladu Kantona Sarajevo.

Vezano za navedenu informaciju Vlada Kantona Sarajevo je na 151. Vanrednoj sjednici održanoj dana 28.12.2021. godine primila na znanje gore navedenu Informaciju o toku postupka prodaje hotela “Igman”- KJP – “ZOI'84” Olimpijski centar d.o.o. Sarajevo o čemu je sačinjen Zaključak br. 02-04-47813-13/21.

Odluka o proglašenju pobjednika

Komisija za neposrednu pogodbu imenovana od strane v.d. direktora Kantonalne agencije za privatizaciju Sarajevo, Rješenjem broj: 21-06/1-15-3 73-627/A.Š od 30.11.2021. godine u sastavu: Emina Idrizović - predsjednica Komisije, Ermin Alimanović - član Komisije i Sabina Muhić - član Komisije (predstavnik preduzeća) je na osnovu člana 11. stav 2. tačka 1. Pravilnika o postupku prodaje metodom neposredne pogodbe („Službene novine FBiH“, broj: 75/05), a po Odobrenju v.d.direktora Kantonalne agencije za privatizaciju, broj: 21-04/5-15-638 godine od 29.12.2021. godine, je donijela dana 29.12.2021. godine Odluku br. 21-04/5-15-373-639/NP o proglašenju pobjednika neposredne pogodbe „The Place“ d.o.o. Sarajevo, ul. Hiseta br. 6, Sarajevo, ponuđač u postupku prodaje predmeta hotel „IGMAN“ sa depadansom i pripadajućim zemljištem, vlasništvo – KJP „ZOI '84“ Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. Sarajevo (sifra predmeta. 090200885), putem neposredne pogodbe u postupku male privatizacije, proglašava se pobjednikom.

Obrazloženje odluke

Odlukama Nadzornog odbora KJP „ZOI '84“ Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. broj: 3548-1/21 od 17.11.2021. godine i Vlade Kantona Sarajevo broj: 02-04-42671-8/21 od 26.11.2021. godine odobrena je prodaja putem neposredne pogodbe u postupku male privatizacije hotela „IGMAN“ sa depadansom i pripadajućim zemljištem, označen kao:

k.č. 3119, površine 188 m², k.č. 3118/1, površine 31 639 m², k.č. 3117/1, površine 3 341 m², k.č. 3120, površine 85 m², sve upisane u zk.ul.br. 589 KO Presjenica, vlasništvo KJP ZOI '84 Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. Sarajevo sa udjelom 1/1, bez tereta, a koje odgovaraju k.č. 3119, k.č. 3118/1, k.č. 3117/1 i k.č. 3120 KO Presjenica, Općina Trnovo (novi premjer); k.č. 3013/60, površine 4 800 m², upisana u zk.ul.br. 939 KO SP Hrasnica, državno vlasništvo sa udjelom 1/1, sa upisanim nosiocem prava raspolaganja ZOI '84 Olimpijski centar Sarajevo d.j.J., u zemljišnoj knjizi je uknjižena zakonska hipoteka u korist Porezne uprave FBiH - Kantonalni porezni ured Sarajevo. Navedena parcela odgovara k.č. 3358/2 KO Hrasnica, Općina Ilidža (novi premjer); k.č. 3142/2, površine 600 m², upisan u zk.ul.br. 1285 KO SP Hrasnica, državno vlasništvo sa udjelom 1/1, sa upisanim nosiocem prava raspolaganja ZOI '84 Olimpijski centar Sarajevo d.j.l., u zemljišnoj knjizi je uknjižena zakonska hipoteka u korist Porezne uprave FBiH – Kantonalni porezni ured Sarajevo. Navedena parcela odgovara k.č. 3412/2 KO Hrasnica, Općina Ilidža (novi premjer).

Javni poziv za prodaju hotela „IGMAN“ putem neposredne pogodbe (šifra predmeta: 090200885), objavljen je 06.12.2021. godine u „Dnevnom avazu“, kao i na web stranicama Kantonalne agencije za privatizaciju Sarajevo i Agencije za privatizaciju u FBiH, sa utvrđenim rokom za prijem ponuda do 20.12.2021. godine do 16:00 sati.

U Javnom pozivu utvrđeni su i Kriteriji za izbor najpovoljnijeg ponuđača u postupku neposredne pogodbe, u skladu sa odlukama Nadzornog odbora Prodavca - KJP „ZOI '84“ Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. i Vlade Kantona Sarajevo, kako slijedi:

a) Početna cijena 6.926.000,00 KM, Vrednuje se sa 350 bodova ili 35 %.

Plaćanje će se izvršiti 100% u novcu.

b) Investicije u ukupnom iznosu od 10.000.000,00 KM u roku od 3 (tri) godine od dana zaključenja Ugovora i iste će se izvršiti u skladu sa Biznis planom ponuđača koji će biti sastavni dio Ugovora o kupoprodaji, vrednuje se sa 350 bodova ili 35 %, i to:

2.000.000,00 KM u prvoj godini od dana zaključenja ugovora, vrednuje se sa 70 bodova ili 7%;

3.000.000,00 KM u drugoj godini od dana zaključenja ugovora, vrednuje se sa 105 bodova ili 10,5%;

5.000.000,00 KM u trećoj godini od dana zaključenja ugovora, vrednuje se sa 175 bodova ili 17,5 %.

Ponuđene investicije veće od 15.000.000,00 KM neće biti dodatno vrednovane po ovom kriteriju.

Ponuđač je obavezan uz ponudu dostaviti Biznis plan.

c) Zadržavanje u objektu hotelsko-ugostiteljske, sportsko rekreativne djelatnosti ili djelatnosti iz domena zdravstvenih usluga, vrednuje se sa 300 bodova ili 30 %.

Ponudači su dužni dati pismenu izjavu da će u objektu obavljati hotelsko-ugostiteljsku, sportsko rekreativnu djelatnost ili djelatnost iz domena zdravstvenih usluga.

Ukupno (a+b+c): 1000 bodova ili 100%.

Do utvrđenog roka u Javnom pozivu za prijem ponuda, odnosno do 20.12.2021. godine do 16:00. sati zaprimljena je jedna ponuda. Ponuda je dostavljena lično u Agenciju dana 17.12.2021. godine u 13:57 sati.

Dana 24.12.2021. godine sa početkom u 9:30 sati, Komisija je u skladu sa članom 9. Pravilnika o postupku prodaje metodom neposredne pogodbe („Službene novine FBiH,

broj: 75/05), izvršila otvaranje ponude, utvrdila identitet ponuđača i formalnu ispravnost ponude. Komisija je konstatovala:

Ponuda je dostavljena od strane ponuđača: „The Place“ d.o.o. Sarajevo, Ul. Hiseta br. 6, Sarajevo; Ponuda je dostavljena u roku utvrđenim Javnim pozivom;

Ponuđač je dostavio dokaze o uplatama naknade za učešće i depozita:

Ponuđač je dostavio ostalu dokumentaciju u skladu sa Javnim pozivom.

Ponuđač je uz Izjavu da nema smetnji u smislu člana 12. Zakona o privatizaciji preduzeća, od 15.12.2021. godine, dostavi i dokaze o ispunjavanju istih i to: Uvjerenje Uprave za indirektno Oporezivanje BiH da nema dospjelih, a neizmirenih obaveza po osnovu indirektnih poreza, ostalih prihoda i taksu br. 02/6/11-16-11-20-i 1467/21 od 14.12.2021. godine i Uvjerenje Porezne uprave FBiH, Kantonalni porezni ured Sarajevo, Porezna ispostava Centar da nema duga po osnovu javnih prihoda br. 13-9/2-12-5-41 87/21DL od 14.12.2021. godine.

Komisija je konstatovala „The Place“ d.o.o. Sarajevo, Ul. Hiseta br. 6, Sarajevo, formalno ispravna i da se sa ponuđačem može stupiti u pregovore.

Ponuđač „The Place“ d.o.o. Sarajevo, svojom Ponudom broj: 47/2021 od 17.12.2021. godine je ponudio sljedeće:

a) Početna cijena 5.105.000,00 KM

Uz napomenu da je ponuđeni iznos u skladu sa procjenom tržišne vrijednosti nekretnine od strane sudskog vještaka arhitektonske struke/procjenitelja Mehmedagić Adnana od 17.11.2021. godine, koja čini prilog Biznis plana

b) Investicije u ukupnom iznosu od 10.407.881,42 KM, uključujući projektovanje, građevinske radove, opremanje hotela, nadzor i project managementi to:

u prvoj godini planirano je investirati 2.122.470,42 KM u drugoj godini 3.281.050,00 KM u trećoj godini 5.004.361,00 KM Uz napomenu da je izvršena detaljna analiza planiranih troškova investicije i prikazana u Biznis planu kojije prilog ove ponude.

c) Izjavom od 15.12.2021. godine ponuđač se obavezao da će u navedenom objektu obavljati hotelsko-ugostiteljsku djelatnost.

U skladu sa Pravilnikom o postupku prodaje metodom neposredne pogodbe, sa ponuđačima čije su ponude formalno ispravne Komisija stupa u pregovore, pa je Komisija zatražila od ponuđača da se izjasni da li žele da se započene sa pregovorima ili da se odredi neki drugi termin za pregovore koji odgovara Ponuđaču. Ovlašteni zastupnik ponuđača gosp. Emir Granov je upoznao Komisiju da je njihova ponuda pripremljena, u skladu sa Procjenom sudskog vještaka Mehmedagić Adnana, napominjući da je kupoprodajna cijena uvećana za 5% od procijenjene i da je njihova ponuda konačna, što su i pismeno potvrdili. Također, kriterij djelatnost pored hotelsko - ugostiteljske su proširili i na sportsko-rekreativnu djelatnost, što je također pismeno potvrđeno.

Pošto je ponuđač izjavio da je njegova ponuda konačna, Komisija je, u skladu sa Pravilnikom, konstatovala da su pregovori u neposrednoj pogodbi po predmetu prodaja hotela „IGMAN“ okončani. O gore navedenom toku postupka neposredne pogodbe, Komisija je sačinila Zapisnik o otvaranju, utvrđivanju formalne ispravnosti ponuda i okončanju pregovora po Javnom pozivu za prodaju hotela „IGMAN“ sa depadanskom i pripadajućim zemljištem vasništvo - KJP „ZOI '84* Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. putem neposredne pogodbeu postupku male privatizacije, broj:

21-04/5-15-373-633 od 24.12.2021. godine. Zapisnik potpisan od strane Komisije i ovlaštenog zastupnika Ponuđača.

Komisija je, dana 27.12.2021. godine izvršila vrednovanje ponude ponuđača "The Place" d.o.o.

Sarajevo, u skladu sa kriterijima iz Javnog poziva, kako slijedi:

a) Početna cijena 5.105.000,00 KM, Vrednuje se sa 258 bodova ili 25,8 %.

b) Investicije u ukupnom iznosu od 10.407.881,42 KM, uključujući projektovanje, građevinske radove, opremanje hotela, nadzor i project management, vrednuje se sa 350 bodova ili 35 %:

u prvoj godini planirano je investirati 2.122.470,42 KM, vrednuje se sa 70 bodova ili 7 %

- u drugoj godini 3.281.050,00 KM, vrednuje se sa 105 bodova ili 10,5 %

- u trećoj godini 5.004.361,00 KM, vrednuje se sa 175 bodova ili 17,5 %

c) Zadržavanje u objektu hotelsko-ugostiteljske, sportsko rekreativne djelatnosti, vrednuje se s 300 bodova ili 30 %.

Ukupno: 908 bodova ili 90,8 %

Komisija je konstatovala da je ponuda ponuđača "The Place" d.o.o. Sarajevo vrednovana sa ukupno 908 bodova ili 90,8 % od ukupnog broja bodova. O navedenom dijelu postupka sačinjen je Zapisnik o vrednovanju ponude, broj: 21-04/5-15-373-634 od 27.12.2021. godine.

Odredbom člana 2. Pravilnika o postupku prodaje metodom neposredne pogodbe („Službene novine FBiH“, broj: 75/05) propisano je da prodaju neposrednom pogodbom provodi nadležna Agencija za privatizaciju u skladu sa ovim pravilnikom i pravilnicima po kojima se provodila prethodno neuspjela prodaja. Odredbom člana 63. stav 2. Pravilnika o postupku prodaje imovine, dionica ili udjela preduzeća ("Službene novine Federacije BiH" broj: 28/05 - prečišćeni tekst, 53/07 i 76/09), propisano je da ponudu sa najvećim brojem bodova, a koji nije manji od 72 % ukupnog broja bodova, Komisija odabire kao najpovoljniju.

Komisija je izvršila vrednovanje ponude u skladu sa kriterijima iz Javnog poziva, a koji su zasnovani na odlukama Nadzornog odbora Prodavca - KJP „„ZOI '84“ Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. i Vlade Kantona Sarajevo. U skladu sa navedenim kriterijima, ponuda da bi bila prihvatljiva, trebala je biti vrednovana sa minimalno 720 bodova, odnosno 72% od ukupnog broja bodova, što znači da je ponuđač ponudio 188 bodova iznad traženog minimuma.

Obzirom da je ponuđena cijena niža za 1.821.000,00 KM odnosno 26,29% u odnosu na početnu cijenu, ali i jedina zaprimljena, Komisija je dana 28.12.2021. godine informisala Vladu Kantona Sarajevo o dosadašnjem toku postupka prodaje hotela „IGMAN“.

Vlada Kantona Sarajevo je na 151. vanrednoj sjednici, održanoj 28.12.2021. godine, donijela Zaključak broj: 02-04-47813-13/21 od 28.12.2021. godine, kojim se prima na znanje Informacija o dosadašnjem toku postupka prodaje hotela „IGMAN“ – KJP „„ZOI '84“ Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. putem neposredne pogodbe u postupku male privatizacije, sačinjene od strane Komisije za neposrednu pogodbu.

Ponuđač je obavezan, prije zaključenja kupoprodajnog ugovora dostaviti bankovnu garanciju na iznos od 35% od ukupne vrijednosti predviđenih investicija. Bankovna

garancija mora biti безусловna, neopoziva i plativa na prvi poziv Kantonalne agencije za privatizaciju Sarajevo i u istoj mora stajati saglasnost da će poslovna banka, ukoliko kupac ne izvrši predviđene investicije, platiti Kantonalnoj agenciji za privatizaciju Sarajevo iznos bankovne garancije. Bankovna garancija se odnosi na investicije iz tačke b) Kriterija, pa je ponuđač obavezan dostaviti pojedinačne bankovne garancije za svaku godinu predviđenih investicija i iste važe do momenta ispunjenja predviđenih investicija za tu godinu.

Po izvršnosti ove odluke, u roku od 8 (osam) dana, pobjednik neposredne pogodbe je dužan potpisati kupoprodajni ugovor.

Ugovorena kupoprodajna cijena uplatit će se u roku utvrđenim kupoprodajnim ugovorom.

Na osnovu svega gore izloženog, Komisija je u skladu sa članom 11. stav 2. tačka 1. Pravilnika o postupku prodaje metodom neposredne pogodbe, a na osnovu Odobrenja v.d. direktora Kantonalne agencije za privatizaciju broj: 21-04/5-15-638 godine od 29.12.2021. godine, donijela Odluku kao u dispozitivu.

Protiv ove Odluke može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana prijema iste, Ministarstvu privrede Kantona Sarajevo putem Kantonalne agencije za privatizaciju Sarajevo.

Ugovor o kupoprodaji

Dana 04.02.2022 . godine u Sarajevu zaključen je **Ugovor br.21-01-15-373-668 o kupoprodaji imovine KJP,zol '84" Olimpijski centar Sarajevo d.o.o.**, između:

1. Kantonalno javno preduzeće "ZOI '84" Olimpijski centar Sarajevo d.o.o., ul.Alipašina bb, Sarajevo, ID broj: 4200347000004, koga zastupa direktor Jasmin Mehić iz Sarajeva, ul.Ručera Boškovića 51, LK br. 29130M652, izdate od MUP KS, Općina Novo Sarajevo, JMBG: 2208977172656 (u daljem tekstu: Prodavac) i

2. "THE PLACE" Društvo sa ograničenom odgovornošću za investicije, projektovanje, promet i konsalting Sarajevo d.o.o. Sarajevo, ul. Hiseta br.6, Sarajevo, ID broj: 4202219170005, koga zastupa direktor Emir Granov, ul. Koševo 17, LK br. 280M04752, izdata od MUP KS, Općina Centar, JMBG: 1702976172173 (u daljem tekstu: Kupac)

I PREDMET KUPOPRODAJE

Član 1.

Prodavac prodaje, a Kupac kupuje nekretnine: Hotel "IGMAN" sa depadansom i pripadajućim zemljištem, u zemljišnoj knjizi označene kao:

- k.č. 3119, Striževac, kanal 0, površine 188 m2, k.č. 3118/1, Striževac, površine 31 639 m2, od čega zemljište uz privrednu zgradu 0, površine 27,157 m2, pomoćna zgr. u priv. 14, površine 28 m2, pomoćna zgr. u priv. 13, površine 22 m2, pomoćna zgr. u priv. 12, površine 3 m2, pomoćna zgr. u priv. 5, površine 3 m2, pomoćna zgr. u priv. 10, površine 206 m2, pomoćna zgr. u priv. 9, površine 10 m2, pomoćna zgr. u priv. 8, površine 2 m2, pomoćna zgr. u priv. 7, površine 237 m2, pomoćna zgr. u priv. 6, površine 53 m2, posl.zgr. u privredi 1, površine 3 284 m2, pomoćna zgr. u priv. 2, površine 500

m2, pomoćna zgr. u priv. 3, površine 10 m2, pomoćna zgr. u priv. 4, površine 16 m2 i pomoćna zgr. u priv. 11, površine 108 m2, k.č. 3117/1, Striževac, zemljište uz privrednu zgradu 0, površine 3 341 m2, k.č. 3120, Striževac, kanal 0, površine 85 m2, sve upisane u zk.ul.br. 589 KO Presjenica, vlasništvo KJP ZOI' 84 Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. Sarajevo sa udjelom 1/1, bez tereta, a koje odgovaraju k.č. 3119, k.č. 3118/1, k.č. 3117/1 i k.č. 3120 KO Presjenica, Općina Trnovo (novi premjer);

- k.č. 3013/60, šuma, površine 4.800m2, upisano u zk. ul. br. 939 KO SP Hrasnica, državno vlasništvo sa udjelom 1/1, sa upisanim nosiocem prava raspolaganja ZOI '84 Olimpijski centar Sarajevo d.j.l. , u zemljišnoj knjizi je uknjižena zakonska hipoteka u korist Porezne uprave F BiH- Kantonalni porezni ured Sarajevo. Navedena parcela odgovara k.č. 3358/2 KO Hrasnica, Općina Ilidža (novi premjer)

- k.č. 3142/2, površine 600 m2, upisana u zk.ul.br. 1285 KO SP Hrasnica, državno vlasništvo sa udjelom 1/1, sa upisanim nosiocem prava raspolaganja "ZOI' '84" Olimpijski centar Sarajevo d.j.l., u zemljišnoj knjizi je uknjižena zakonska hipoteka u korist Porezne uprave F BiH- Kantonalni porezni ured Sarajevo. Navedena parcela odgovara k.č. 3412/2 KO Hrasnica, Općina Ilidža (novi premjer).

Prodavac i Kupac saglasno utvrđuju da je upis gore navedenih nekretnina I zemljišnoknjižnom i katastarskom operatu neusklađen i to za k.č. 3013/60 upisana u zk. Ul. Br.939 KO SP Hrasnica (što odgovara k.č. 3358/2 kuća i zgrada površine 620m2 I šuma 1. Klase površine 4180m2) u pogledu kulture parcele i zk. tijela , te da se Prodavac obavezuje da ishoduje usklađivanje podataka u ova oba operata u roku od 6 (šest) mjeseci od dana potpisivanja ovog Ugovora.

Prodavac i Kupac saglasno utvrđuju da je u zemljišno-knjižnom operatu na nekretninama:

- k.č. 3013/60, površina 4.800 m2, upisana u zk. ul. Br. 939 KO SP Hrasnica, koja parcela odgovara k.č. 3358/2 KO Hrasnica, općina Ilidža (novi premjer);

- k.č. 3142/2, površine 600 m2, upisana u zk. ul. Br. 1285 KO SP Hrasnica, koja parcela odgovara k.č. 3412/2 KO Hrasnica , općina Ilidža (novi premjer);

upisano državno vlasništvo sa pravom raspolaganja u korist ZOI'84 Olimpijski centar Sarajevo d.j.l., te da je u katastarskom operatu za k.č.3358/2, 3412/2, 3117/1, 3118/1, 3119 i 3120 pogrešno upisan naziv Prodavca i njegova adresa , te se Prodavac obavezuje da u skladu sa odredbama ovog Ugovora ishoduje : (I) pretvorbu prava raspolaganja u korist Prodavca u pravo vlasništva u skladu sa primjenjivim propisima; te (II) izmjenju naziva Prodavca sa ZOI'84 Olimpijski centar Sarajevo d.j.l u naziv koji odgovara stvarnom stanju u zemljišno knjižnom operatu, te izmjenju naziva i adrese Prodavca u katastarskom operatu, sve u roku 6 (šest) mjeseci od dana potpisivanja Ugovora.

Porezna uprava F BiH – Kantonalni porezni ured Sarajevo- Odsjek za prinudnu naplatu je dana 20.05.2021. godine izdala Saglasnost br. 13-9-01-12-27-2028-5/20 A.L./V.AR., kojom dozvoljava prodaju nepokretne imovine poreznog obveznika – dužnika KJP ZOI'84 Olimpijski centar Sarajevo , uluca Alipašina bb, Centar Sarajevo , PIB

4200347000004, 1 to nepokretne imovine : 1. KO SP Hrasnica , broj ZK uložka 1285, br. Parcele 3142/2, udio 1/1 KJP ZOI'84 Olimpijski centar I 2. KO SP Hrasnica , br. ZK uložka: 939, broj parcele 3013/60, udio 1/1 KJP ZOI'84 Olimpijski centar.

Na dan 14.01.2022. godine , Prodavac ima dugovanje prema Poreznoj upravi F BiH-Kantonalni porezni ured Sarajevo u iznosu od 1.055.662,76 KM.

Prodavac se obavezuje ishoditi brisanje terete na nekretninama:

- k.č. 3013/60, površina 4.800 m², upisana u zk. ul. br. 939 KO SP Hrasnica, državno vlasništvo sa udjelom 1/1, sa upisanim nosiocem prava raspolaganja KJP ZOI'84 Olimpijski centar Sarajevo d.j.l., Navedena parcela odgovara k.č. 3358/2 KO Hrasnica, Općina Ilidža (novi premjer);

- k.č. 3142/2, površine 600 m², upisana u zk. ul. Br. 1285 KO SP Hrasnica, državno vlasništvo sa udjelom 1/1, sa upisanim nosiocem prava raspolaganja KJP ZOI'84 Olimpijski centar Sarajevo d.j.l.. Navedena parcela odgovara k.č. 3412/2 KO Hrasnica, Općina Ilidža (novi premjer);,

u roku od 6 (šest) mjeseci od dana potpisivanja ovog Ugovora , pod uslovom da je Kupac platio prvi dio kupoprodajne cijene iz člana 4. Stav 1. Tačka i.

Član 2.

Predmet Kupoprodaje nosi registarski broj 090200885 i objavljen je u Javnom pozivu za prodaju metodom neposredne pogodbe dana 06.12.2021.godine, u listu "Dnevni avaz" i na web stranicama www.kapsa.ba i www.apf.com.ba.

II KUPOPRODAJNA CIJENA

Član 3.

Za predmet kupoprodaje iz člana 1.ovog Ugovora Kupac je obavezan platiti kupoprodajnu cijenu u iznosu od 5.105.000,00 KM (slovima: petmillionastopethiljada i 00/100 KM), po sjedećoj specifikaciji:

Ponuđena cijena 5.105.000,00 KM

Uplaćeni deposit 100.000,00 KM

Ostalo za uplatu 5.005.000,00 KM

Član 4.

Prema specifikaciji iz člana 3.ovog Ugovora, Kupac će kupoprodajnu cijenu, umanjenu za iznos uplaćenog depozita, u iznosu od 5.005.000,00 KM (slovima: petmillionapethiljada i 00/100 KM), uplatiti Prodavcu, kako slijedi:

i. prvi dio kupoprodajne cijene u iznosu od 1.100.000,00 KM (slovima: milionstotin uhiljada i 00/100 KM), što načelno odgovara visini duga Prodavca prema Poreznoj upravi Federacije Bosne i Hercegovine, u roku od 15 (petnaest) dana od dana potpisivanja ovog Ugovora;

ii. drugi dio kupoprodajne cijene u iznosu od 3.905.000,00 KM (slovima:trimilionadevetstotinapethiljadai 00/100 KM) u roku od 30 (trideset) dana od dana kumulativnog ispunjenja sljedećih uslova:

a. dostave dokaza od strane Prodavca da su pravosnažno izvršene izmjene iz člana 1. stav 2. ovog Ugovora, odnosno da je izvršeno usklađivanje podataka u zemljišno-knjižnom i katastarskom operatu za predmetne nekretnine;

b. dostave dokaza od strane Prodavca da su pravosnažno izvršene izmjene iz člana 1. stav 3. ovog Ugovora, odnosno da je izvršena izmjena adrese i naziva Prodavca i pretvorba prava raspolaganja u pravo vlasništva nad predmetnim nekretninama;

c. dostave dokaza od strane Prodavca da je pravosnažno izbrisan teret u korist Porezne uprave FBiH - Kantonalni porezni ured Sarajevo na nekretninama:

- k.č. 3013/60, površine 4 800 m, upisana u zk.ul.br. 939 KO SP Hrasnica, državno vlasništvo sa udjelom 1/1, sa upisanim nosiocem prava raspolaganja ZOI '84 Olimpijski centar Sarajevo d.j.l. Navedena parcela odgovara k.č. 3358/2 KO Hrasnica, Općina Ilidža (novi premjer)

- k.č.3142/2, površine 600 m, upisana u zk.ul.br. 1285 KO SP Hrasnica, državno vlasništvo sa udjelom 1/1, sa upisanim nosiocem prava raspolaganja ZOI '84 Olimpijski centar Sarajevo d.j.l. Navedena parcela odgovara k.č. 3412/2 KO Hrasnica, Općina Ilidža (novi premjer) ,

i to putem Kantonalne agencije za privatizaciju Sarajevo, ul. Aleja Bosne Srebrene Sarajevo, na transakcijski račun broj: 1346631007090993 kod ASA Banka d.d. Sarajevo.

Kantonalna agencija za privatizaciju Sarajevo će Kupcu, nakon izvršene uplate kupnog znosa kupoprodajne cijene iz prethodnog stava ovog člana, izdati Potvrdu o uplati kupoprodajne cijene.

Član 5.

Prodavac je, prije zaključenja ovog Ugovora, Kantonalnoj agenciji za privatizaciju Sarajevo dostavio akt - Obavijest Porezne uprave FBiH Kantonalni porezni ured Sarajevo broj: 01-12-27-2028-8/20A.L./A.KI od 14.01.2022. godine, kojim je utvrđen ukupan dug javnih prihoda Prodavca, na dan 14.01.2022. godine, u iznosu od 1.055.662,76 KM, a sastoji se od gidvnog duga u iznosu 380.964,97 KM, troškova prinudne naplate u iznosu 47.603,94 KM kamate u iznosu od 627.093,85 KM.

Član 6.

Kantonalna agencija za privatizaciju Sarajevo će, nakon prijema uplate iznosa iz člana 4. Stav 1. tačka i. ovog Ugovora bez odlaganja izvršiti uplatu Prodavcu iznosa od 380.964,97 KM na ime glavnog duga i iznosa od 47.603,94 KM na ime troškova prinudne naplate u vezi sa dugovanjima javnih prihoda Prodavca označenih u članu 5. ovog Ugovora, a koje iznose se Prodavac obavezuje uplatiti bez odlaganja na račun Porezne uprave FBiH Kantonalni porezni ured Sarajevo.

Prodavac će, nakon uplate gore navedenih iznosa Poreznoj upravi FBiH - Kantonalni porezni ured Sarajevo, bez odlaganja podnijeti zahtjev za otpis kamata u iznosu od 627.093,85 KM (ili drugom iznosu tada primjenjivom) nadležnoj poreznoj ispostavi, shodno Zakonu o visini stope zatezne kamate na javne prihode.

Ukoliko nadležna Porezna ispostava odobri otpis kamata Prodavcu, Kantonalna agencija za privatizaciju Sarajevo će izvršiti naknadnu uplatu iznosa od 627.093,85 KM na račun Prodavca.

Ukoliko nadležna porezna ispostava ne odobri otpis kamata, Kantonalna agencija za privatizaciju Sarajevo će, bez odlaganja po prijemu rješenja o neodobravanju otpisa kamata, uplatiti Prodavcu iznos od 627.093,85 KM (ili drugom iznosu tada primjenjivom), a Prodavac je obavezan, bez odlaganja, taj iznos uplatiti na račun Porezne uprave i o tome izvjestiti Kantonalnu agenciju za privatizaciju Sarajevo.

Ukoliko nadležna porezna ispostava odobri otpis dijela kamata, Kantonalna agencija za privatizaciju Sarajevo će, bez odlaganja po prijemu rješenja o odobravanju otpisa dijela kamata, uplatiti Prodavcu iznos kamata utvrđen tim rješenjem, a Prodavac je obavezan, bez odlaganja, taj iznos uplatiti na račun Porezne uprave i o tome izvjestiti Kantonalnu agenciju za privatizaciju Sarajevo.

Kantonalna agencija za privatizaciju Sarajevo će, bez odlaganja, Prodavcu uplatiti iznos otpisane kamate nakon prijema obavijesti iz prethodnog stava.

Prodavac se obavezuje da će nakon uplate svih obaveza prema Poreznoj upravi FBiH iz stava 1. i stava 3. ovog člana ishodovati brisanje tereta na nekretninama navedenim u članu 1. stav 5. ovog Ugovora.

Član 7.

Kantonalna agencija za privatizaciju Sarajevo će od ukupne kupoprodajne cijene zadržati znos od 3%, kao naknadu za provođenje postupka prodaje, što iznosi 153.150,00 (slovima: stopedesettrihiljadestopedeset i 00/100 KM), u skladu sa Odlukom Upravnog odbora broj: 21-01-19-65/14 od 22.05.2014. godine i tačkom V Odluke Vlade Kantona Sarajevo broj: 02-04-42671-8/21 od 26.11.2021. godine.

Kantonalna agencija za privatizaciju Sarajevo će najkasnije u roku od 3 (tri) dana dana od dana uplate drugog dijela kupoprodajne cijene iz člana 4. stav 1. tačka ii. uplatiti preostali dio kupoprodajne cijene, na transakcijski račun Prodavca broj: 102 050 0000095931 kod Union banka d.d. Sarajevo, umanjena za iznos naknade iz prethodnog stava ovog člana.

III UGOVORNE OBAVEZE I ZADRŽAVANJE DJELATNOSTI

Član 8.

Shodno prihvaćenim uslovima iz Javnog poziva za prodaju putem neposredne pogodbe, Kupac je obavezan ispuniti i sljedeće:

8.1. Investirati u ukupnom iznosu od 10.407.881,42 KM, uključujući projektovanje, građevinske radove, opremanje hotela, nadzor i project management, u roku od 3 (tri) godine od dana uknjižbe Kupca na predmetu kupoprodaje, i to na način:

2.122.470,42 KM u prvoj godini od dana uknjižbe Kupca kao vlasnika svih nekretnina koje su predmet ovog Ugovora;

3.281.050,00 KM u roku od godinu dana od dana protoka roka iz prve alineje ovog stava;

5.004.361,00 KM u roku od godinu dana od dana protoka roka iz druge alineje ovog stava.

Investicije će se izvršiti u minimalno gore navedenim iznosima u skladu sa Biznis planom Kupca koji je sastavni dio ovog Ugovora, a koji je Kupac ovlašten prilagodavati potrebama investicionog ulaganja u predmetne nekretnine.

8.2. Zadržati hotelsko-ugostiteljsku i sportsko-rekreativnu djelatnost, pri čemu Kupac može obavljati i druge djelatnosti u okviru poslovanja na predmetnim nekretninama.

Član 9.

Kupac neće biti odgovoran za bilo kakva kašnjenja u realizaciji investicija iz člana 8.1. ovog Ugovora, ukoliko su ista uzrokovana višom silom li nepredviđenim okolnostima na koje Kupac nije mogao uticati, što uključuje i eventualna kašnjenja na investicije iz člana 8.1. ovog Ugovora uzrokovana usljed neizdavanja potrebnih dozvola i saglasnosti od strane nadležnih organa, a za čije je izdavanje Kupac blagovremeno u skladu sa zakonom podnio svu potrebnu dokumentaciju.

Član 10.

Kupac je, prije zaključenja ovog Ugovora, dostavio Kantonalnoj agenciji za privatizaciju Sarajevo posebne bankovne garancije na iznos od 35% od ukupne vrijednosti investicija iz člana 8.1. ovog Ugovora i to:

- za prvu godinu investicija od 2.122.470,42 KM, bankovna garancija u iznosu od 742.864,45 KM, sa rokom važenja od godinu dana od dana uknjižbe Kupca kao vlasnika svih nekretnina koje su predmet ovog Ugovora;
- za drugu godinu investicija od 3.281.050, 00 KM, bankovna garancija u iznosu 1.148.367,50 KM sa rokom važenja od godinu dana od dana prestanka važenja garancije iz prethodne alineje ovog stava;
- za drugu godinu investiranja od 5.004.361,00 KM, bankovna garancija u iznosu od 1.751.526,35 KM, sa rokom važenja od godinu dana od dana prestanka važenja garancije iz prethodne alineje ovog stave.

Bankovna garancija je безусловna, neopoziva i plativa na prvi poziv Kantonalne agencije za privatizaciju Sarajevo i u istoj je data saglasnost da će poslovna banka, ukoliko Kupac ne izvrši predviđene investicije, platiti Kantonalnoj agenciji za privatizaciju Sarajevo iznos bankovne garancije.

IV PREDAJA U POSJED

Član 11.

Prodavac će predati, a Kupac preuzeti u posjed predmet kupoprodaje iz člana 1. ovog Ugovora, u roku od 7 (dana) od dana izvršene uplate ukupne kupoprodajne cijene iz člana 3. ovog Ugovora.

Kupac je o stanju predmeta kupoprodaje upoznat na osnovu Javnog poziva i Procjene tržišne vrijednosti nekretnine, izradene od strane sudskog vještaka arhitektonske struke/procjenitelja Mehmedagić Adnana po narudžbi Kupca, i ista je prilog Biznis planu Kupca.

Prilikom primopredaje predmeta kupoprodaje, Prodavac će Kupcu dati i svu raspoloživu dokumentaciju potrebnu za uknjižbu. O primopredaji Prodavac i Kupac će sačiniti zapisnik.

V ODGOVORNOST ZA PRAVNE NEDOSTATKE

Član 12.

Prodavac jamči Kupcu da je predmet kupoprodaje njegovo vlasništvo, te da osim prava Porezne uprave Federacije Bosne i Hercegovine opisanih u članu 1. ovog Ugovora, o kojima je Kupac prethodno upoznat, ne postoji neko pravo trećeg lica koje isključuje, umanjuje ili ograničava Kupčevo pravo, a o čijem postojanju Kupac nije obaviješten, niti je pristao da uzme stvar opterećenu tim pravom.

Prodavac jamči Kupcu da će biti u mogućnosti upisati se kao vlasnik predmeta kupoprodaje u relevantne registre bez tereta pod uslovom da je Kupac ispunio svoju obavezu uplate kupoprodajne cijene u skladu sa odredbama ovog Ugovora.

Kupac i Prodavac saglasno konstatuju da je Kupac prethodno izvršio uvid u sve dostupne dozvole i saglasnosti nadležnih organa, za nekretnine opisane u članu 1. ovog Ugovora, te da je u skladu s navedenim, pri izradi svoga Biznis plana prethodno provjerio mogućnost njegove cjelokupne realizacije.

Prodavac ne odgovorava Kupcu za eventualnu nemogućnost pribavijanja potrebnih dozvola i saglasnosti iz prethodnog stava, niti navedena nemogućnost pribavijanja može predstavljati osnov za raskid ovog Ugovora.

Prodavac ne odgovara Kupcu za promijenjene okolnosti koje je Kupac u vrijeme zaključenja ovog Ugovora bio dužan uzeti u obzir, ili ih je mogao izbjeći ili savladati.

VI ZABRANA PROMETOVANJAI HIPOTEKARNOG ZALAGANJA NEKRE

Član 13.

Zabranjuje se Kupcu prometovanje nekretnina, opisanih u članu 1. ovog Ugovora, potpunog ispunjenja svih obaveza Kupca propisanih ovim Ugovorom.

Zabranjuje se Kupcu hipotekarno zalaganje nekretnina, opisanih u članu 1. ovog Ugovora, do isplate ukupnog iznosa kupoprodajne cijene iz člana 3. ovog Ugovora.

Nakon isplate ukupnog iznosa kupoprodajne cijene iz člana 3. ovog Ugovora, Kantona agencija za privatizaciju Sarajevo izdat će, na zahtjev Kupca, saglasnost za hipotekarno zalaganje predmetnih nekretnina, s tim da je Kupac obavezan sredstva osigurana hipotekarnim kreditom utrošiti isključivo u ispunjenje obaveza iz člana 8.1. ovog Ugovora.

Kantonalna agencija za privatizaciju Sarajevo i/ili Prodavac će, u skladu sa odredbom člana 19. Pravilnika o obavljanju kontrole izvršenja obaveza iz kupoprodajnih ugovora u postupku privatizacije u FBiH ("Sl.novine FBiH", br. 52/09i 5/11), izvijestiti Zemljišnoknjižni ured Općinskog suda u Sarajevu da ne odobri promet nekretnina niti hipotekarnog zalaganja bez saglasnosti i izdatog uvjerenja Kantonalne agencije za privatizaciju Sarajevu u rokovima određenim prethodnim stavovima ovog člana.

VII CLAUSULA INTABULANDI I TROŠKOVI UKNJIŽBE

Član 14.

Prodavac ovlašćuje Kupca da na osnovu ovog Ugovora i Potvrde o uplati kupoprodajne cijene iz člana 4. stav 2. ovog Ugovora, bez ikakvog daljeg pitanja ili odobrenja, u zemljišnim knjigama izvrši uknjižbu prava vlasništva na svoje ime i u svoju korist na nekretninama koje su predmet ovog Ugovora, te izvrši odgovarajuću izmjenu u katastarskom operatu.

Prodavac se obavezuje da će, u slučaju da nadležni zemljišno-knjižni ured ili nadležna Općinska služba tako zatraži, potpisati sve dodatne ugovore, anekse ili dati odgovarajuće izjave u traženoj formi, kako bi Kupac mogao ishodovati uknjižbu prava vlasništva/posjeda na svoje ime i u svoju korist na predmetnim nekretninama.

Član 15.

Troškove uknjižbe prava vlasništva snosi Kupac.

Član 16.

Kupac je oslobođen plaćanja poreza na promet nekretnina u skladu sa Zakonom o porezu na promet nekretnina i porezu na naslijeđe i poklone ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 28/18).

VIII KONTROLA IZVRŠENJA UGOVORNIH OBAVEZA INVESTIRANJA I ZADRŽAVANJA DJELATNOSTI

Član 17.

Kupac se obavezuje da će Prodavca i Kantonalnu agenciju za privatizaciju Sarajevo blagovremeno pismeno obavještavati o ispunjenju obaveza iz ovog Ugovora.

Član 18.

Prodavac i Kantonalna agencija za privatizaciju Sarajevo zadržavaju pravo kontrole provođenja ovog Ugovora i preduzimanja potrebnih radnji u skladu sa ovim Ugovorom i Pravilnikom o obavljanju kontrole izvršenja obaveza iz kupoprodajnih ugovora u postupku privatizacije u Federaciji BiH ("Službene novine F BiH", 52/09 i 5/11), a u slučaju privatizacije Prodavca kontrolu preuzima Kantonalna agencija za privatizaciju Sarajevo.

Član 19.

Nakon što Kupac izvrši sve obaveze iz člana 8. ovog Ugovora, a nakon što Nadzorni Odbor Prodavca i Upravni odbor Kantonalne agencije za privatizaciju Sarajevo, usvoji Izvještaj o završnoj kontroli, Kantonalna agencija za privatizaciju Sarajevo će Kupcu izdati uvjerenje, u skladu sa odredbom člana 23. Pravilnika o obavljanju kontrole izvršenja obaveza iz kupoprodajnih ugovora u postupku privatizacije u FBiH.

IX NEISPUNJENJE UGOVORA

Član 20.

U slučaju neispunjenja obaveza Kupca iz člana 3. i 4. ovog Ugovora, Prodavac ce jednostrano raskinuti Ugovor, a Kantonalna agencija za privatizaciju Sarajevo zadržati sve uplaćene iznose.

U slučaju neispunjenja obaveze Prodavca da ishoduje izmjene iz člana 1. stav 2, 3. i 5. ovog Ugovora, odnosno da ishoduje usklađivanje podataka u zemljišno-knjižnom i katastarskom operatu za predmetne nekretnine, izmjenu adrese i naziva Prodavca i pretvorbu prava raspolaganja u pravo vlasništva na predmetnim nekretninama i brisanje tereta na predmetnim nekretninama u korist Porezne uprave FBiH Kantonalni porezni ured Sarajevu

u skladu sa odredbama ovog Ugovora, sve u roku od 6 (šest) mjeseci od dana zaključenja ovog Ugovora, Kupac će poslati opomenu Prodavcu zbog kršenja roka i pozvati Prodavca i Kantonalnu agenciju za privatizaciju Sarajevo na pregovore o zaključenju aneksa ovom Ugovoru kako bi se rokovi njime predviđeni sporazumno izmijenili.

Ukoliko je kašnjenje Prodavca u ispunjenju predmetnih obaveza objektivne prirode, o čemu odluku donosi Kantonalna agencija za privatizaciju Sarajevo, strane će se dogovoriti o produženju predmetnog roka i zaključit će aneks ovom Ugovoru. Ukoliko Kantonalna agencija za privatizaciju Sarajevo procijeni da su razlozi za kašnjenje Prodavca u ispunjenju obaveza iz stava 2. ovog člana objektivne prirode, ali strane ne budu u mogućnosti postići dogovor o periodu produženja predmetnog roka, rok će biti automatski produžen (bez potrebe za potpisivanjem aneksa ovom Ugovoru) na dodatni period od 6 mjeseci od dana slanja opomene Kupca Prodavcu zbog kršenja roka. Nakon isteka ovog dodatnog roka od 6 mjeseci ovaj Ugovor će se smatrati automatski raskinutim, ukoliko se strane ne usaglase drugačije, i Kupac će imati pravo od Prodavca tražiti povrat svih do tada uplaćenih iznosa na ime kupoprodajne cijene, te naknadu štete po općim pravilima obligacionog prava.

Ukoliko Kantonalna agencija za privatizaciju Sarajevo procijeni da razlozi za kašnjenje Prodavca u ispunjenju obaveza iz stava 2. ovog člana nisu objektivne prirode, a strane ne budu u mogućnosti postići dogovor o periodu produženja predmetnog roka ili ukoliko Prodavac odbije da učestvuje u pregovorima o produženju predmetnog roka, Kupac ima pravo jednostranog raskida ovog Ugovora i pravo od Prodavca tražiti povrat svih do tada uplaćenih iznosa na ime kupoprodajne cijene, te naknadu štete po općim pravilima obligacionog prava.

Član 21.

U slučaju neispunjenja obaveza Kupca iz člana 8. ovog Ugovora, kao i kršenja odredbe člana 13. ovog Ugovora, Prodavac će pokrenuti postupak za raskid Ugovora, zadržati sve uplaćene iznose i potraživati pravo na naknadu štete po općim propisima, a Kantonalna agencija za privatizaciju Sarajevo će zadržati sve uplaćene iznose i aktivirati bankovnu garanciju.

X ZAVRŠNE ODREDBE

Član 22.

U slučaju spora po osnovu ovog Ugovora, nadležan je sud u Sarajevu.

Član 23.

Ugovor se smatra zaključenim kada ga potpišu obje ugovorne strane i ovjeri Kantonalna agencija za privatizaciju Sarajevo.

Član 24

Ovaj Ugovor sačinjen je u 8 (osam) istovjetnih primjeraka od kojih Kupac zadržava 4 (četiri), a Prodavac i Kantonalna agencija za privatizaciju Sarajevo po 2 (dva) primjerka.

Ugovor je potpisan i ovjeren od strane Kupca i Prodavca, te ovjeren od strane Kantonalne agencije za privatizaciju Sarajevo.

5.2 Bilansi stanja društva za 2020 i 2021. godinu

Bilans stanja „ZOI'84“ Olimpijski centar d.o.o. Sarajevo na dan 31.12.2020. godine.

| Opis konta | Stanje na dan 31.12.2020 Duguje Iznos (KM) | Stanje na dan 31.12.2020 Potražuje Iznos (KM) |
|--|---|--|
| Ostala nematerijalna sredstva | 89.109 | |
| Stalna nematerijalna sredstva | 89.109 | |
| Zemljišta | 48.158.480 | |
| Građavinski objekti | 60.881.468 | |
| Postrojenja i oprema | 6.014.633 | |
| Avansi i nekretnine, postrojenja i oprema u pripremi | 4.223.593 | |
| Investicijske nekretnine | 70 | |
| Ostala specifična stalna mat. sredstva | 184 | |
| Nekretnine, postrojenja i oprema | 119.278.174 | |
| STALNA SREDSTVA -ukupno | 119.367.537 | |
| Sirovine i materijal, rez. Dijel. I sitan inv. | 435.742 | |
| Stalna sredstva namijenjena prodaji i obust. Posl. | 7.962.719 | |
| Dati avansi | 328.274 | |
| Zalihe ukupno | 8.726.735 | |
| Gotovina i gotovinski ekvivalenti | 645.031 | |
| Gotovina i gotovinski ekvivalenti ukupno | 645.031 | |
| Kupci u zemlji | 232.927 | |
| Druga kratkoročna potraživanja | 191.158 | |
| Kratkoročna potraživanja ukupno | 424.085 | |
| Potraživanja za PDV | 1.676 | |
| TEKUĆA SREDSTVA ukupno | 9.797.527 | |
| POSLOVNA AKTIVA | 129.165.064 | |
| Vanbilansna evidencija | 33.790.896 | |
| UKUPNO AKTIVA | 162.955.960 | |
| Osnovni kapital (državni) | | 65.253.666 |
| Neraspoređena dobit ranijih godina | | 55.254 |
| Gubitak izvještajne godine | | 1.439.638 |

| | | |
|--|--|--------------------|
| KAPITAL | | 63.869.282 |
| Akomulirana dobit | | |
| Revalorizacione rezerve | | |
| Revalorizacione i prenosive rezerve | | |
| Dugoročna rezervisanja za troškove i rizike | | 6.506.313 |
| Dugoročna razgraničenja | | 47.750.860 |
| Dugoročna rezervisanja | | 54.257.173 |
| Dugoročni krediti | | 1.825.638 |
| Dugoročne obaveze po finansijskom lizingu | | 98.738 |
| Dugoročne obaveze | | 1.924.376 |
| Kratkoročni dio dugoročnih obaveza | | 2.358.077 |
| Ostale kratkoročne finansijske obaveze | | 1.468.170 |
| Kratkoročne finansijske obaveze | | 3.826.247 |
| Primljeni avansi , depoziti i kaucije | | 10.862 |
| Dobavljači u zemlji | | 4.416.895 |
| Obaveze iz poslovanja | | 4.427.757 |
| Obaveze po osnovu plaća i naknada plaća | | 160.890 |
| Obaveze za ostala primanja zaposlenih | | 8.686 |
| Obaveze po osnovu plaća , naknada i ostalih primanja zaposlenih | | 169.579 |
| Druge obaveze | | 44.565 |
| Obaveze za PDV | | 6.913 |
| Obaveze za ostale poreze i druge dadžbine | | 185.591 |
| Pasivna vremenska razgraničenja | | 453.584 |
| Kratkoročne obaveze | | 8.660.649 |
| POSLOVNA PASIVA ukupno | | 129.165.064 |
| Vanbilansna pasiva | | 33.790.896 |
| UKUPNO PASIVA | | 162.955.960 |

Bilans stanja „ZOI'84“ Olimpijski centar d.o.o. Sarajevo na dan 31.12.2021. godine.

| Opis konta | Stanje na dan 31.12.2021 Duguje Iznos (KM) | Stanje na dan 31.12.2021 Potražuje Iznos (KM) |
|--|---|--|
| Ostala nematerijalna sredstva | | |
| Stalna nematerijalna sredstva | | |
| Zemljišta | 48.158.480 | |
| Građavinski objekti | 60.115.623 | |
| Postrojenja i oprema | 6.131.540 | |
| Avansi i nekretnine, postrojenja i oprema u pripremi | 5.622.967 | |
| Investicijske nekretnine | | |
| Ostala specifična stalna mat. sredstva | 184 | |
| Nekretnine, postrojenja i oprema | 120.028.794 | |
| STALNA SREDSTVA -ukupno | 120.028.794 | |

Informacija o dosadašnjem postupku privatizacije hotela „Igman“ „ZOI'84“ Olimpijski centar d.o.o. Sarajevo

| | | |
|--|--------------------|-------------------|
| Sirovine i materijal, rez. Dijel. I sitan inv. | 759.362 | |
| Stalna sredstva namijenjena prodaji i obust. Posl. | 5.106.360 | |
| Dati avansi | 40.426 | |
| Zalihe ukupno | 5.906.148 | |
| | | |
| Gotovina i gotovinski ekvivalenti | 1.123.264 | |
| Gotovina i gotovinski ekvivalenti ukupno | 1.123.264 | |
| | | |
| Kupci u zemlji | 221.392 | |
| Druga kratkoročna potraživanja | 5.772.653 | |
| Kratkoročna potraživanja ukupno | 5.994.045 | |
| | | |
| Potraživanja za PDV | 188.196 | |
| | | |
| Aktivna vremenska razgraničenja | 10.061 | |
| | | |
| TEKUĆA SREDSTVA ukupno | 13.221.714 | |
| | | |
| POSLOVNA AKTIVA | 133.250.508 | |
| Vanbilansna evidencija | 33.790.896 | |
| UKUPNO AKTIVA | 167.041.404 | |
| | | |
| Osnovni kapital (državni) | | 11.205.718 |
| Neraspoređena dobit ranijih godina | | 348.599 |
| Gubitak izvještajne godine | | 1.700.408 |
| Statutame i druge rezerve | | 87.998.143 |
| | | |
| KAPITAL | | 97.852.052 |
| | | |
| Dugoročna rezervisanja za troškove i rizike | | 3.609.839 |
| Dugoročna razgraničenja | | 18.821.982 |
| Dugoročna rezervisanja | | 22.431.821 |
| | | |
| Dugoročni krediti | | 1.873.906 |
| Dugoročne obaveze po finansijskom lizingu | | 76.292 |
| Dugoročne obaveze | | 1.950.198 |
| | | |
| Kratkoročni dio dugoročnih obaveza | | 1.244.968 |
| Ostale kratkoročne finansijske obaveze | | 1.275.393 |
| Kratkoročne finansijske obaveze | | 2.520.361 |
| Primljeni avansi , depoziti I kaucije | | 190.980 |
| Dobavljači u zemlji | | 4.870.027 |
| Dobavljači u inostranstvu | | 293.768 |
| Ostale obaveze iz poslovanja | | 16.597 |
| | | |
| Obaveze iz poslovanja | | 5.371.372 |
| | | |
| Obaveze po osnovu plaća I naknada plaća | | 367.685 |
| Obaveze za ostala primanja zaposlenih | | 1.424 |
| Obaveze po osnovu plaća , naknada I ostalih primanja zaposlenih | | 369.109 |
| Druge obaveze | | 1.807.664 |
| | | |
| Obaveze za PDV | | 203.755 |
| Obaveze za ostale poreze I druge dadžbine | | |

| | | |
|---------------------------------|--|-------------|
| Pasivna vremenska razgraničenja | | 744.176 |
| Kratkoročne obaveze | | 10.272.261 |
| POSLOVNA PASIVA ukupno | | 133.250.508 |
| Vanbilansna pasiva | | 33.790.896 |
| UKUPNO PASIVA | | 167.041.404 |

Finansijski pokazatelji uspješnosti poslovanja (bilanca 31.12.2020. g.)

Koeficijent tekuće likvidnosti = kratkoročna imovina/ kratkoročne obaveze

$$9.797.527/8.660.649=1,14$$

Knjigovodstvena vrijednost stalnih sredstva namijenjenih prodaji na dan 31.12.2020. godine iznose 7.962.719 KM i čine 81,28% ukupne kratkoročne imovine i to je upravo Hotel „Igman“, te je navedena vrijednost i uticala da koeficijent likvidnosti iznosi više od 1.

Koeficijent tekuće likvidnosti je omjer kratkotrajne imovine i kratkoročnih obaveza gdje je najpovoljniji kada je 2:1. Ako je u preduzeću ovaj pokazatelj veći od 1 tada ono ima dovoljno sredstava na računu kako bi podmirilo sve dospjele obaveze u kratkom roku, a što u ovom slučaju znači da preduzeće izmirilo obaveze u roku, navedenu kratkoročnu imovinu je trebalo pretvoriti u novac.

Koeficijent finansijske stabilnosti = dugoročna imovina/ (kapital + dugoročne obaveze)

$$119.367.537/120.050.831=1$$

Koeficijent zaduženosti = ukupne obaveze/ukupna imovina

$$64.842.198/129.165.664=0,51$$

Koeficijent zaduženosti ne bi trebao biti u pravilu veći od 50% i preduzeće je na samoj granici.

5.3. Kontrola ugovornih obaveza

Obzirom da je postupak privatizacije imovine još u toku, u ovom momentu se ne može vršiti kontrola izvršenja ugovorenih obaveza jer nije ni počeo teći rok izvršenja za Kupca, a za Prodavca teku obaveze od 6 mjeseci po članu 1. Ugovora o kupoprodaji predmeta neposredne pogodbe i to usklađivanje u pogledu kulture parcele i zk tijela (k.č. 3013/60 i k.č. 3142), te u pogledu tačnog naziva i adrese Prodavca u katastarskom operatu za k.č. 3358/2, 3412/2, 3117/1, 3118/1, 3119 i 3120.

Kupac je **izmirio** obaveze po članu 4. tačka i **Ugovora** i izvršio u roku uplatu od 1.100.000,00 KM dana 08.02.2022. godine na račun Kantonalne agencije za privatizaciju Sarajevo (Izvod br.11 - ASA banka).

Kantonalna agencija za privatizaciju je dana 09.02.2022. godine izvršila prenos sredstava u iznosu od 428.568,91 KM (Izvod br. 12-ASA banka) na račun Prodavca-ZOI'84 Olimpijski centar Sarajevo (Izvod br.27- Union banka) što odgovara visini duga Prodavca prema Poreznoj upravi F BiH (glavnica i troškovi prinudne naplate).

Prodavac je dana 10.02.2022. godine u cjelosti izmirio obaveze po osnovu glavnog duga prema Poreznoj upravi F BiH, te troškove prinudne naplate u iznosu od 47.603,94 KM (izvod br.28- Union banka).

Porezna uprava Federacije BiH - Kantonalni porezni ured Sarajevo, Ispostava Centar je na osnovu zahtjeva ZOI'84 Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. donijela dana 15.02.2022. godine Rješenje broj: 13-9/2-12-8-157/22 S.DŽ. kojim se otpisuju kamate u 100% iznosu po osnovu obaveza za poreze i doprinose, a utvrđene Nalogom za plaćanje br.13-9/2-12-15-2280/20 S.DŽ. od 12.10.2020. godine. Plaćanje duga po osnovu glavnice i troškova prinudne naplate, te otpisom kamata od strane Porezne uprave F BiH, Prodavac je ispunio uslove iz člana 1. Ugovora za brisanje tereta na nekretninama.

Nakon što je Prodavac izmirio porezne obaveze i o istom obavijestio Kantonalnu agenciju za privatizaciju Sarajevo, Agencija je dana 18.02.2022. godine izvršila prenos ostatka sredstava (Izvod br.13-ASA banka) u iznosu 627.093,85 KM na račun Prodavca –ZOI'84' Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. (izvod br. 34-Union banka).

Kupac je, prje zaključenja Ugovora, dostavio Kantonalnoj agenciji za privatizaciju Sarajevo posebne bankovne garancije na iznos od 35% od ukupne vrijednosti investicija iz člana 8.1. Ugovora izdate od BBI banke.

6. MIŠLJENJE REVIZORA

S ozirom na gore istaknute činjenice skrećemo pažnju na sljedeće:

Predmet prodaje je imovina društva „ZOI'84“ Olimpijski centar Sarajevo d.o.o., a koja se sastoji od nekretnina Hotel "IGMAN" sa depadansom i pripadajućim zemljištem, u zemljišnoj knjizi označene kao:

- k.č. 3119, Striževac, kanal 0, površine 188 m², k.č. 3118/1, Striževac, površine 31 639 m², od čega zemljište uz privrednu zgradu 0, površine 27,157 m², pomoćna zgr. u priv. 14, površine 28 m², pomoćna zgr. u priv. 13, površine 22 m², pomoćna zgr. u priv. 12, površine 3 m², pomoćna zgr. u priv. 5, površine 3 m², pomoćna zgr. u priv. 10, površine 206 m², pomoćna zgr. u priv. 9, površine 10 m², pomoćna zgr. u priv. 8, površine 2 m², pomoćna zgr. u priv. 7, površine 237 m², pomoćna zgr. u priv. 6, površine 53 m², posl.zgr. u privredi 1, površine 3 284 m², pomoćna zgr. u priv. 2, površine 500 m², pomoćna zgr. u priv. 3, površine 10 m², pomoćna zgr. u priv. 4, površine 16 m² i pomoćna zgr. u priv. 11, površine 108 m², k.č. 3117/1, Striževac, zemljište uz privrednu zgradu 0, površine 3 341 m², k.č. 3120, Striževac, kanal 0, površine 85 m², sve upisane u zk.ul.br. 589 KO Presjenica, vlasništvo KJP ZOI' 84 Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. Sarajevo sa udjelom 1/1, bez tereta, a koje odgovaraju k.č. 3119, k.č. 3118/1, k.č. 3117/1 1 k.č. 3120 KO Presjenica, Općina Trnovo (novi premjer);

- k.č. 3013/60, šuma, površine 4.800m², upisano u zk. ul. br. 939 KO SP Hrasnica, državno vlasništvo sa udjelom 1/1, sa upisanim nosiocem prava raspolaganja ZOI '84 Olimpijski centar Sarajevo d.j.l. , u zemljišnoj knjizi je uknjižena zakonska hipoteka u

korist Porezne uprave F BiH- Kantonalni porezni ured Sarajevo. Navedena parcela odgovara k.č. 3358/2 KO Hrasnica, Općina Ilidža (novi premjer)

- k.č. 3142/2, površine 600 m², upisana u zk.ul.br. 1285 KO SP Hrasnica, državno vlasništvo sa udjelom 1/1, sa upisanim nosiocem prava raspolaganja "ZOI' '84" Olimpijski centar Sarajevo d.j.l., u zemljišnoj knjizi je uknjižena zakonska hipoteka u korist Porezne uprave F BiH- Kantonalni porezni ured Sarajevo. Navedena parcela odgovara k.č. 3412/2 KO Hrasnica, Općina Ilidža (novi premjer).

Navedena imovina je **procijenjena od strane stalnog sudskog vještaka građevinske struke na dan 19.02.2021.godine u vrijednost 9.234.920 KM , što predstavlja fer vrijednost navedene imovine.**

U poslovnim knjigama Društva knjigovodstvena **vrijednost** navedene imovine iznosila je **7.735.107,00 KM i evidentirana na grupi konta 14 Stalna sredstva namijenjena prodaji.**

Gore opisana imovina **prodana je u postupku male privatizacije metodom neposredne pogodbe, a po javnom pozivu od 06.12.2021. godine za iznos od 5.105.000,00 KM, i to nakon neuspjele prodaje putem javnog prikupljanja ponuda - tender za koji je Javni poziv objavljen 15.09.2021. godine, sa sljedećim kriterijima:**

| | |
|--|--------------------|
| Poč. cijena 9.234.920KM | 350 bodova ili 35% |
| Ponude ispod 9.234.920 KM neće se razmatrati | |
| Ulaganja 4.500.000 KM u roku od 3 godine | 350 bodova ili 35% |
| Biznis plan obavezan uz ponudu | |
| Obavljanje hotelsko-ugostiteljske djelatnosti i sportsko rekreativne | 300 bodova ili 30% |

Nakon neuspjele prodaje putem tendera Nadzorni odbor društva „ZOI'84“ Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. je na 10. sjednici održanoj dana 17.11.2021. godine donio **Odluku br. 3548-1/21** o prodaji predmeta „Hotel Igman“ u postupku male privatizacije, metodom neposredne pogodbe, putem Agencije za privatizaciju Kantona Sarajevo.

U članu II Odluke utvrđen je kriterij za izbor najpovoljnije ponude i to:

a) Početna cijena 6.926.000,00 KM, vrednuje se sa 350 bodova ili 35%

Početna cijena predstavlja 75% od prethodno definirane početne cijene (9.234.920 KM)
Način plaćanja 100% u novcu.

b) Investicija u ukupnom iznosu od 10.000.000 KM u roku od 3 (tri) godine od dana zaključenja Ugovora i iste će se izvršiti u skladu sa Biznis planom ponuđača koji će biti sastavni dio Ugovora o kupoprodaji , vrednuje se sa 350 bodova ili 35%. i to:

- 2.000.000 KM u prvoj godini od dana zaključenja ugovora vrednuje se sa 70 bodova

- 3.000.000 KM u drugoj godini od dana zaključenja ugovora vrednuje se sa 105 bodova
- 5.000.000 KM u trećoj godini od dana zaključenja ugovora vrednuje se sa 175 bodova

Ponuđač je uz ponudu obavezan dostaviti biznis plan.

- c) Zadržavanje u objektu hotelsko - ugostiteljske, sportsko rekreativne djelatnosti ili djelatnosti iz domena zdravstvenih usluga, vrednuje se sa 300 bodova ili 30%.

Odluka Nadzornog odbora Društva sa gore opisanim kriterijima ne sadrži obrazloženje, dakle Nadzorni odbor nije opisao cilj same privatizacije, tj. da li je prodaja imovine koja se ne koristi neophodna zbog sanacije preduzeća i ugrožene likvidnosti ili nekog šireg javnog i razvojnog interesa. Nadzorni odbor prema nadležnostima koje su mu propisane Zakonom o Javnim preduzećima u Federaciji BiH bi trebao biti usmjeren na interese preduzeća i u skladu s tim donositi odluke. (strana 8-10 Informacije)

Na osnovu člana 26. i 28. stav (2) o Zakona o Vladi Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 36/14 – Novi prečišćeni tekst i 37/14- Ispravka) i člana 11. stav (2) Zakona o privatizaciji preduzeća („Službene novine Federacije BiH „, broj: 27/97, 8/99, 32/00, 45/00, 54/00, 61/01, 27/02, 33/02, 28/04, 44/04, 42/06 i 4/09) **Vlada Kantona Sarajevo** je donijela dana 26.11.2021. godine **Odluku br. 02-04-4267-8/21** o odobravanju prodaje imovine KJP „ZOI'84“ Olimpijski centar Sarajevo d.o.o.- hotela „Igman“ sa depadansom i pripadajućim zemljištem, putem **neposredne pogodbe** u postupku male privatizacije, sa istim gore opisanim kriterijima koje je odredio Nadzorni odbor Društva.

U obrazloženju Odluke Vlade navodi se Odluka Nadzornog odbora Društva br. 3548-1/21. Ne navode se razlozi ni ciljevi privatizacije prodajom imovine Društva.
(strana 10-12 Informacije)

Članom 11. stav 1. Zakona o privatizaciji preduzeća definisano je „Privatizacija preduzeća u skladu sa ovim Zakonom vrši se prodajom kapitala ili imovine , kao i dionica i udjela preduzeća u drugom pravnom licu“. Dakle član 11. Zakona propisuje da se privatizacija preduzeća vrši i prodajom imovine.

Član 11. stav 2. Zakona o privatizaciji preduzeća propisuje: „O načinu, odnosno metodu privatizacije odlučuje Vlada nadležna za upravljanje državnim kapitalom u tom preduzeću, a postupak privatizacije u skladu sa ovim zakonom i odlukom nadležne vlade provodi Agencija za privatizaciju kantona odnosno Federacije Bosne i Hercegovine u zavisnosti od toga koja vlada ostvaruje pravo upravljanja u tom preduzeću“.

Prodaju preduzeća nadležna agencija provodi putem:
- otvorenog prikupljanja ponuda (tender);

- neposredne pogodbe;
- berze;
- otvorenog nadmetanja i
- otvorene ponude dionica za novac

Članom 2. Pravilnika o postupku prodaje metodom neposredne pogodbe je definisano da prodaju neposrednom pogodbom provodi nadležna Agencija za privatizaciju u skladu sa ovim Pravilnikom i pravilnicima po kojima se provodila prethodna neuspjela prodaja.

Članom 87. Pravilnika o postupku prodaje imovine i dionica ili udjela preduzeća (Sl. Novine Federacije BiH“ , br.28/05) propisano je sljedeće:

Neposredna pogodba je prodaja imovine ili dionica preduzeća putem **direktnih pregovora** sa kupcem, u skladu sa Zakonom.

Prodaja neposrednom pogodbom se može vršiti nakon neuspjele prodaje načinom iz člana 11. stav 3. Zakona, odnosno nakon prvog neuspjelog tendera kod preduzeća koja se prodaju tenderom u velikoj privatizaciji.

Neposredna pogodba se provodi po odredbama ovog pravilnika i posebnog uputstva koje će donijeti Upravni odbor Agencije. (UO nije donio posebno uputstvo).

Vlada Kantona Sarajevo je Odluku br. 02-04-4267-8/21 donijela u skladu sa članom 87. stav 2. navedenog Pravilnika.

Članom 90. Pravilnika o postupku prodaje imovine i dionica ili udjela preduzeća (Sl. Novine Federacije BiH“ , br.28/05) propisano je da ako prodaja putem neposredne pogodbe uključuje pribavljanje dodatnog kapitala, putem novih ulaganja u postojeće preduzeće ili **osnivanjem novog preduzeća na osnovu ulaganja imovine koju kupac kupuje neposrednom pogodbom i novih ulaganja od strane kupca**, Agencija za privatizaciju **može**, na zahtjev preduzeća, odobriti da se imovina ili dionice mogu prodati tom kupcu **pod povoljnijim uslovima**.

Članom 46. Pravilnika o postupku prodaje imovine i dionica ili udjela preduzeća (Sl. Novine Federacije BiH“ , br.28/05), određeno je da je **početna cijena predmeta tendera knjigovodstvena ili druga utvrđena vrijednost**.

Skrećemo pažnju da Nadzorni odbor Društva i Vlada Kantona Sarajevo prilikom određivanja kriterija za prodaju imovine putem neposredne pogodbe nisu odredili donji limit cijene, dakle cijenu ispod koje se ponude neće razmatrati. Nevedenim Odlukama Nadzornog odbora i Vlade Kantona Sarajevo početna cijene je već umanjena za 25% u odnosu na procijenjenu vrijednost imovine i u odnosu na početnu cijenu iz prethodnog neuspjelog postupka prodaje putem tendera. Imovina je prodana za 1.821.000,00 KM niže od početne cijene, a početna cijena je već bila smanjena za 25% ili za 2.308.920,00 KM (fer vrijednost i početna cijena prilikom pokušaja prodaje metodom tendera 9.234.920 KM – 6.926.000,00 KM

početna cijena po odlukama Nadzornog odbora i Vlade Kantona Sarajevo za prodaju metodom neposredne pogodbe). Pored već datih povoljnijih uslova (smanjena početna cijena za 25%) što je dozvoljeno članom 90. Pravilnika o postupku prodaje imovine i dionica ili udjela preduzeća (Sl. Novine Federacije BiH“ , br.28/05), ali pod uvjetima novih ulaganja kupca, nelimitiranjem donje granice cijene na već date povoljnije uslove dati su još povoljniji.

Na navedeno skrećemo pažnju iz razloga što je preduzeće na granici likvidnosti računajući i ovu kratkoročnu imovinu po knjigovodstvenoj vrijednosti 7.735.107,00 KM.

Početna cijena – tender 9.234.920 KM

Početna cijena- neposredna pogodba 6.926.000 KM (već umanjena za 25%)

Prodato za 5.105.000 KM

Troškovi prodaje 153.150 KM (usluge Agencije 3%)

Neto od prodaje (preduzeću) 4.951.850 KM

Javni poziv za prodaju imovine objavljen je 06.12.2021. godine u skladu sa članom 3. Pravilnika o postupku prodaje metodom neposredne pogodbe (Službene novine Federacije BiH“, br.75/05) i u skladu sa članom 52. Pravilnika o postupku prodaje imovine i dionica ili udjela preduzeća (Sl. Novine Federacije BiH“ , br.28/05).
(str. 13-15 Informacije)

U skladu sa članom 5. stav 1. i 4. Pravilnika o postupku prodaje metodom neposredne pogodbe (Službene novine Federacije BiH“, br.75/05) i u skladu sa članom 58. stav 2. Pravilnika o postupku prodaje imovine i dionica ili udjela preduzeća (Sl. Novine Federacije BiH“ , br.28/05) imenovana je tročlana komisija za neposrednu pogodbu i to predsjednik komisije i jedan član iz Agencije za privatizaciju i jedan član – predstavnik preduzeća. Komisiju je imenovao Direktor Agencije pozivajući se na član 24.

Komisija za neposrednu pogodbu je dana 24.12.2021. godine sačinila Zapisnik broj: 21-04/5-15-373-633 o otvaranju, utvrđivanju formalne ispravnosti ponuda i o okončanju pregovora po Javnom pozivu za prodaju hotela „Igman“ sa depadansom i pripadajućim zemljištem vlasništvo – KJP „ZOI'84“ Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. putem neposredne pogodbe u postupku male privatizacije.

Komisija je u skladu sa članom 9. Pravilnika o postupku prodaje metodom neposredne pogodbe (Službene novine Federacije BiH“, br.75/05) izvršila otvaranje ponuda i utvrdila formalnu ispravnost jedine pristigle ponude ponuđača The Place d.o.o. Sarajevo.

Nakon konstatovanja formalne ispravnosti ponude komisija je pročitala ponudu ponuđača The Place i konstatovala sa su ponuđeni elementi u skladu sa kriterijima iz javnog poziva:

Elementi ponude ponuđača The Place d.o.o. :

- Ponuđena cijena 5.105.000,00 KM
- Investicija ukupno 10.407.881,42 KM, i to:

I godina 2.122.470,42 KM; II godina 3.281.050,00 KM; III godina 5.004.361,00 KM, **uz napomenu da je detaljna analiza planiranih troškova investicije prikazana u Biznis planu.**

- Izjavom od 15.12.2021. godine ponuđač se obavezao da će u navedenom objektu obavljati hotelsko - ugostiteljsku djelatnost.

Nakon čitanja ponude i konstatacije da je u skladu sa kriterijima Javnog poziva Komisija je ponuđača informisala da pregovori u postupku neposredne pogodbe mogu početi.

Ovlašteni zastupnik ponuđača je izjavio da je to konačna ponuda.

Nakon izjave ponuđača Komisija je konstatovala da su pregovori u skladu sa Pravilnikom o postupku prodaje metodom neposredne pogodbe okončani, te da će u skladu sa članom 11. stav 2. Pravilnika, a uz prethodno odobrenje direktora Agencije, komisija u roku od 5 (pet) dana donijeti odluku o rezultatima neposredne pogodbe po predmetu prodaje Hotela „Igman“ i istu dostaviti i ponuđaču.

U roku od 5 (pet) dana predviđenih članom 11. stav 2. Pravilnika, dana 27.12.2021. godine Komisija za neposrednu pogodbu je pristupila **vrednovanju** dostavljene ponude ponuđača „The Place“ d.o.o. Sarajevo, te sačinila **Zapisnik**.

Komisija je konstatovala da je ponuda ponuđača „The Place“ d.o.o. Sarajevo, jedinog ponuđača na Javni poziv, vrednovana sa ukupno **908 bodova ili 90,8%** od ukupnog broja bodova.

U Zapisniku je navedeno da je odredbama člana 2. Pravilnika o postupku prodaje metodom neposredne pogodbe („Službene novine Federacije BiH“, broj: 75/05) propisano da prodaju neposrednom pogodbom provodi nadležna Agencija za privatizaciju **u skladu sa ovim pravilnikom i pravilnicima po kojima se provodila prethodna neuspjela prodaja.** Odredbama člana 63. stav 2. Pravilnika o postupku prodaje imovine, dionica ili udjela preduzeća („Službene novine Federacije BiH“, broj: 28/05- prečišćeni tekst, 53/07 i 76/09), propisano je da ponuda sa najvećim brojem bodova, a koji nije **manji od 72%** ukupnog broja bodova, Komisija odabire kao najpovoljniju.

U Zapisniku je navedeno i to da je **ponuđena cijena niža od početne**, te da član Komisije ispred preduzeća **smatra da nema ingerencije da se izjasni o ponuđenoj cijeni bez prethodne saglasnosti resornog Ministarstva privrede, odnosno Vlade Kantona Sarajevo.** Zbog kratkih rokova privatizacijskih propisa, potrebno je u što kraćem roku **pribaviti traženu saglasnost**, kako bi komisija mogla nastaviti sa daljim radom u cilju donošenja odluke. (str. 24, 15-16 Informacije).

Kantonalna Agencija za privatizaciju je dana 27.12.2021. godine dostavila Vladi Kantona Sarajevo Akt br.21-04/5-15-373-637 – Informacija o dosadašnjem toku postupka prodaje hotela „Igman“ –KJP „ZOI'84“ Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. putem neposredne pogodbe u postupku male privatizacije. **U navedenoj informaciji je komisija i navela da je ponuđena cijena niža za 1.821.000,00 KM odnosno 26,29% u odnosu na početnu cijenu, ali i jedina zaprimljena.**

Vezano za navedenu informaciju Vlada Kantona Sarajevo je na 151. Vanrednoj sjednici održanoj dana 28.12.2021. godine primila na znanje gore navedenu Informaciju o toku postupka prodaje hotela "Igman"- KJP – "ZOI'84" Olimpijski centar d.o.o. Sarajevo o čemu je sačinjen Zaključak br. 02-04-47813-13/21.

Osim da je primljena informacija, Vlada Kantona Sarajevo kao donosilac Odluke o načinu i metodu privatizacije, a imajući u vidu da je Kanton osnivač Društva „ZOI'84“ Olimpijski centar Sarajevo d.o.o. ,nije zatražila više informacija niti je dala bilo kakve upute u pogledu donošenja Odluke o proglašenju pobjednika i Ugovora o kupoprodaji predmeta privatizacije, niti je zatražila dostavljanje Nacrta Ugovora prije samog potpisa. (str.24-28 Informacije).

Komisija za neposrednu pogodbu je dana 24.12.2021. godine odmah nakon otvaranja jedine pristigle ponude i utvrđivanja njene formalne ispravnosti, te izjašnjenja ponuđača The Place d.o.o. Sarajevo da je to njegova konačna ponuda **konstatovala** da su **pregovori** u skladu sa Pravilnikom o postupku prodaje metodom neposredne pogodbe **okončani**.

Pravilnikom o postupku prodaje metodom neposredne pogodbe (član 10. stav 2. tačka 1.) je utvrđeno da će **konačno vrednovanje** ponuda Komisija izvršiti nakon izjašnjenja svih ponuđača da se njihove **posljednje ponude imaju smatrati konačnim**. Iz navedenog je jasno da se nakon posljednje ponude za koju se ponuđač izjasni da je konačna mogu vrednovati iste, što nikako ne znači da se nakon prve ponude i nakon samog otvaranja iste za koju se ponuđač izjasni da je konačna ne otvara pregovarački postupak, a što je ovde bio slučaj.

Naprotiv, u članu 10. stav 1. Pravilnika o postupku prodaje metodom neposredne pogodbe navedeno je: **U cilju dobijanja što kvalitetnije ponude Komisija može odlučiti da se pregovori odvijaju u više krugova, s tim da se pregovori moraju okončati u roku od 60 dana od dana otvaranja ponuda. Komisija pregovara o svim elementima ponude uključujući i rokove za izvršenje istih.**

U članu 10. stav 2. tačka 2. Pravilnika o postupku prodaje metodom neposredne pogodbe navedeno je da će **konačno vrednovanje** ponuda Komisija izvršiti nakon **isteka roka za davanje konačnih ponuda** utvrđenog od strane komisije **bez obzira na izjašnjenje ponuđača o konačnosti njihovih ponuda**, a najkasnije u roku predviđenom u stavu 1. ovog člana.

Članom 2. Pravilnika o postupku prodaje metodom neposredne pogodbe je definisano da prodaju neposrednom pogodbom provodi nadležna Agencija za privatizaciju u skladu sa ovim Pravilnikom i pravilnicima po kojima se provodila prethodna neuspjela prodaja. Pravilnik o postupku prodaje imovine i dionica ili udjela preduzeća (Službene novine Federacije BiH", br.28/05) po kome je vršena prethodna neuspjela prodaja u članu 62. stav 2. propisuje da Komisija može od podnosioca rangiranih ponuda zatražiti dodatne informacije koje se odnose na **poslovni ugled, kreditnu sposobnost i drugo**, koje mogu biti od uticaja na **konačnu odluku** o izboru najpovoljnije ponude.

Imajući u vidu navedeno skrećemo pažnju da Komisija za neposrednu pogodbu nije morala zaključiti pregovarački postupak odmah nakon otvaranja ponuda i izjašnjenja ponuđača da je to njegova konačna ponuda, jer su joj pravilnici davali mogućnost da odredi rok za pregovore u okviru 60 dana, te da rok ponuđaču za ponovno izjašnjenje o konačnosti ponude, da pregovara o elementima ponude pogotovo imajući u vidu da je i sama Komisija u Zapisniku i Informaciji koju je uputila Vladi Kantona Sarajevo navela da je ponuđena cijena značajno manja od početne, te da se član Komisije iz preduzeća kao prodavca u ovom postupku izjasnio da nema ingerencije odobriti ovu ponuđenu cijenu bez saglasnosti Vlade Kantona Sarajevo.

Neophodnost vođenja pregovaračkog postupka proizilazi i iz činjenice da je Javnim pozivom traženo da ponuđači dostave Biznis plan koji je važan za investiciju.

Ponuđač jeste dostavio Biznis plan, ali nismo našli da je Komisija isti cijenila što se vidi iz zapisnika i informacije Vladi KS, te je jasno da prilikom vrednovanja ponude i to dijela Investicije Komisija vrednovala samo ponuđenu vrijednost .

Skrećemo pažnju da dostavljeni Biznis plan ponuđača, ne sadrži sve neophodne elemente kojima ponuđač dokazuje svoj kredibilitet i mogućnost i sposobnost investiranja. U Biznis planu nije navedeno u finansijsko ekonomskom smislu poslovanje ponuđača niti grupacije koja se pominje u posljednje tri godine, finansijski položaj ponuđača i grupacije, dakle bilansi stanja i uspjeha. Nije data projekcija očekivanih prihoda i rashoda nakon investiranja, podaci o namjeravanom zapošljavanju. Takođe nisu rađene statičke i dinamičke ocjene projekta, te osjetljivost projekta.

U Biznis planu ponuđač pominje i inostrane partnere bez ikakvih podataka o istim. U uvodu Biznis plana je navedeno da će grupacija koja se sastoji od domaćih i stranih investitora vršiti ulaganje, tako da je nejasno ko će ustvari investirati, ponuđač The Place doo ili grupacija. Nisu kao sastavni dio Biznis plana dostavljena pisma namjere ili izjave članica grupacije o učešću u samoj investiciji niti je navedeno koliko koja od članica grupacije će investirati, kao što ni za ukupni projekat nisu navedeni izvori finansiranja u smislu vlastita sredstva, kredit i sl. (str. 16-23 Informacije)

Obzirom da Komisija nije vrednovala Biznis plan niti je isto propisano Odlukama NO i vlade, kao ni kredibilitet ponuđača, nejasno je kako je bez ovako važnih podataka o investitoru i investiciji mogla vrednovati ponudu u pogledu investicije, pogotovo imajući u vidu da je Biznis plan tražen javnim pozivom i da je isti sastavni dio Ugovora o kupoprodaji.

Zbog navedenog skrećemo pažnju da je Komisija mogla nastaviti pregovarački postupak bez obzira što se ponuđač odmah nakon otvaranja ponude izjasnio da je ista konačna, kako bi cijenila Biznis plan i dala mogućnost ponuđaču da nedostajuće

elemente dopuni te otkloni nejasnoće u vezi **neusklađenosti same ponude i Biznis plana u vezi toga ko se ima smatrati investitorom u ovom postupku, društvo The Place d.o.o. koje je dalo ponudu po Javnom pozivu ili cijela grupacija i isto dokaže odgovarajućom dokumentacijom.**

Uvidom u bilanse stanja i uspjeha koje smo zatražili od FIA-e Sarajevo za društvo ponuđač: The Place d.o.o. Sarajevo, te osnivače istog My Place d.o.o. Sarajevo, Greemon d.o.o. Sarajevo, Bellucci Investment Holding d.o.o. Sarajevo, uvjerali smo se da ista iz vlastitog poslovanja i svoje ostvarene dobiti nisu u mogućnosti izvršiti investiciju jer navedena društva su 2021. godinu okončala sa niskim prihodima i gubitcima u poslovanju, čak Bellucci Investment Holding d.o.o. Sarajevo sa udjelom 40% u društvu The Place d.o.o. nije uopšte imao prihoda u 2021. godini. Poslovanje društava je uglavnom između samih povezanih lica. Obaveze su uglavnom za dugoročne pozajmice prema povezanim licima, a potraživanja za date pozajmice povezanim licima. Nismo mogli ustanoviti iz bilansa stanja koje je Društvo prvi davalac pozajmice jer je svako od navedenih zaduženo, a podatke o ino partnerima koji se pominju u Biznis planu nemamo.

Preduzeće The Place d.o.o na dan 31.12.2021. godine ima 2 uposlenika, a ostale gore nabrojane članice grupacije ukupno 2. Društvo Greemont d.o.o čak nema uopšte uposlenih radnika. Stalna sredstva svih navedenih društava se sastoje od datih avansa, nekretnina i postrojenja u pripremi. Imovina pomenuta u uvodu Biznis plana (hotel Monti –Igman, Zabavni park na trebeviću Sunnyland), ne čini stalnu imovinu navedenih Društava zaključujući po bilansima stanja, te iz biznis plana nije jasno ko je vlasnik iste. Društva Greemont d.o.o. i Bellucci Investment Holding d.o.o. imaju na grupi konta 06 „dugoročni finansijski plasmani „ učešće u kapitalu povezanih pravnih lica. Nismo mogli ustanoviti o kojim pravnim licima se radi , jer navedene članice grupacije u ovom izvještaju imaju kapital od po 1.000,00 KM , a The Place 2.000,00 KM.

Takođe nije jasno naveden **osnov povezanosti** sa Društvom Granoff d.o.o. Sarajevo.

Vežano za utvrđeni kriterij zadržavanja hotelsko - ugostiteljske i sportsko - rekreativne djelatnosti koji je vrednovan sa 300 bodova ili 30%, skrećemo pažnju da je vrednovanje sa 300 bodova samo za 50 bodova niže u odnosu bodovanje cijene sa maksimalno dozvoljenih 350 bodova po Pravilniku o postupku prodaje imovine i dionica ili udjela preduzeća (Službene novine Federacije BiH“, br.28/05), po našem mišljenju nerealno zbog činjenice da je dio imovine koji se prodaje već **prostornim planom predviđen za sport i rekreaciju tako da se za druge svrhe ne bi ni mogla koristiti.**

Bez kvalifikacije mišljenja skrećemo pažnju da Kantonalna agencija za privatizaciju Sarajevo od oktobra 2019. godine nema imenovan Upravni odbor čije su nadležnosti propisane članom 15. Statuta Agencije i to:

Agencijom upravlja Upravni odbor.

U ostvarivanju svoje funkcije Upravni odbor:
donosi Statut Agencije uz saglasnost Vlade Kantona;

donosi Poslovnik o radu Upravnog odbora;
donosi Pravilnik o unutrašnjoj organizaciji Agencije na prijedlog direktora;
donosi Pravilnik o plaćama i drugim primanjima radnika Agencije, na prijedlog direktora;
donosi finansijski plan i Program rada Agencije na prijedlog direktora;
donosi završni račun i Izvještaj o radu Agencije;
donosi odluku o tarifi - naknadi za obavljene poslove;
osniva komisije i radna tijela Agencije, donosi odluku o angažiranju savjetnika;
donosi Pravilnik o poslovnoj tajni;
odobrava početni bilans i program privatizacije preduzeća koja su u nadležnosti Agencije;
predlaže imenovanje i razrješenje direktora Agencije i zamjenika direktora Vladi Kantona;
odobrava prodaju državnog kapitala putem neposredne pogodbe;
inicira i učestvuje u pripremi i donošenju zakona i drugih propisa u području privatizacije;
sarađuje sa nadležnim ministarstvima, Agencijom za privatizaciju u FBiH, kantonalnim agencijama za privatizaciju i drugim organima za privatizaciju;
donosi odluke o politici i mjerama organizovanja i podsticanja privatizacije;
donosi odluke o politici i mjerama, organizovanja i podsticanja obrazovanja i stručnog usavršavanja iz oblasti privatizacije;
određuje politiku, mjere i način posredovanja u pregovorima sa kupcima "državnog kapitala" i obavlja i druge poslove u skladu sa Zakonom i Statutom.

Kantonalna Agencija za privatizaciju takođe nema imenovan ni Nadzorni odbor.

Nepostojanje ova dva organa Agencije dovodi do „krize upravljanja“.



l.oec.

Uprava „ZOI'84“ Olimpijski centar d.o.o. Sarajevo

- Jasmin Mehić - direktor

Nadzorni odbor „ZOI'84“ Olimpijski centar d.o.o. Sarajevo

- Sanela Pašić predsjednik do 18.10.2021.g.
- Nihad Hasanbegović član
- Damir Dinarević član

KANTONALNA AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU SARAJEVO

Direktori KAP Sarajevo

- Adnan Jašarević v.d.

UPRAVNI ODBORI KAP SARAJEVO

Nije imenovan

NADZORNI ODBOR KAP SARAJEVO

Nije imenovan