

**OČITOVANJE NA IZVJEŠTAJ AD HOC RADNOG
TIJELA OD 23.07.2021. GODINE**

Zmaja od Bosne br. 7
71000 Sarajevo
Bosna i Hercegovina
T +387 33 953 460
F +387 33 953 461
naida.custovic@lawoffice-
custovic.com
ID BROJ. 4301983090000,
Sparkasse d.d. Sarajevo
Transakcijski račun / Account No.
1980490051617433

**CENTRALNA BANKA
BOSNE I HERCEGOVINE**
koju po punomoći zastupa advokat Naida Čustović

24.09.2021. godine

SADRŽAJ:

LISTA POJMOVA I DEFINICIJA.....	3
VREMENSKA LINIJA DEŠAVANJA IZMEĐU OPĆINE I CBBH	5
1. UVOD	7
2. SAŽETAK ZAKLJUČAKA RADNOG TIJELA I OPSEG OČITOVANJA.....	7
3. IZVJEŠTAJ ODAJE UTISAK PRISTRANOSTI RADNOG TIJELA.....	8
4. PRIMJEDBE CBBH NA ZAKLJUČKE RADNOG TIJELA	9
4.1 Parcela 782/6 ne potpada pod poseban režim pravne zaštite kulturno-historijske baštine	9
4.2 Istaknute primjedbe i prigovori na prijedloge Izmjena regulacionog plana za lokalitet Hastahana se ne odnose na planiranu gradnju na Parceli 782/6.....	12
4.3 Eventualni uočeni propusti u pogledu uključivanja javnosti u proces odlučivanja ne utiču na zakonit stečena prava CBBH.....	15
5. NEPRIHVATLJIVOST PONUĐENE ZAMJENSKE NEKRETNINE	16
6. RAZLOZI KUPOVINE PARCELE 782/6	17
LISTA PRILOGA.....	20

LISTA POJMOVA I DEFINICIJA

BiH	znači Bosna i Hercegovina.
CBBH	znači Centralna Banka Bosne i Hercegovine.
Federalni zavod za zaštitu spomenika	znači Zavod za zaštitu spomenika u sastavu Federalnog ministarstva kulture i sporta/športa.
IZBiH	znači Islamska zajednica Bosne i Hercegovine.
Izmjene regulacionog plana za lokalitet Hastahana	znači Odluka o pristupanju izradi izmjena i dopuna Regulacionog plana "Gradski centar Marijin dvor" – lokalitet Hastahana ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj: 40/17), Odluka o usvajanju izmjena i dopuna Regulacionog plana Gradski centar "Marijin dvor" – lokalitet Hastahana ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj: 31/19) i Odluka o provođenju izmjena i dopuna Regulacionog plana Gradski centar "Marijin dvor" – lokalitet Hastahana ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj: 31/19).
IZBiH	znači Islamske zajednice BiH.
Izvještaj	znači "Izvještaj o utvrđenom stanju povodom Odluke o pristupanju izradi izmjena i dopuna Regulacionog plana 'Gradski centar Marijin dvor' – lokalitet Hastahana, Odluke o usvajanju izmjena i dopuna Regulacionog plana Gradski centar 'Marijin dvor' – lokalitet Hastahana i Odluke o provođenju izmjena i dopuna Regulacionog plana 'Gradski centar Marijin dvor' – lokalitet Hastahana te predmetu 'Korekcija Regulacionog plana Marijin dvor faza II'" od 23.07.2021. godine.
Kantonalni zavod za zaštitu naslijeđa	znači Kantonalni zavod za zaštitu kulturno-historijskog i prirodnog naslijeđa Sarajevo.
Kantonalni zavod za planiranje	znači Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo.
Komisija za zaštitu spomenika	znači Komisija za očuvanje nacionalnih spomenika Bosne i Hercegovine.
Načelnik	znači sadašnji Načelnik Općine Centar Sarajevo, gospodin Srđan Mandić.
Odluka – urbani krajolik	znači Odluka o proglašenju historijskog urbanog krajolika Sarajeva nacionalnim spomenikom Bosne i Hercegovine ("Službeni glasnik BiH" broj 1/21 i 10/21) usvojena od strane Komisije za zaštitu spomenika.
Općina	znači Općina Centar Sarajevo.
Općinsko pravobranilaštvo	znači Pravobranilaštvo Općine Centar.

Općinsko vijeće	znači Općinsko vijeće Općine Centar Sarajevo.
Parcela 782/6	znači parcela označena kao k.č. 782/6 K.O. Sarajevo VII, upisana u zemljišno-knjižni uložak br. 9854 zemljišne knjige Općinskog suda u Sarajevu.
Radno tijelo	znači <i>ad hoc</i> Radno tijelo imenovano od strane Načelnika odlukom broj: 10-45-53421 od 02.06.2021. godine.
Upravni postupak	znači upravni postupak broj 07/A-421/20 koji Općina Centar vodi po zahtjevu CBBH za izdavanje urbanističke saglasnosti za izgradnju poslovnog objekta na Parceli 782/6.
Zamjenska nekretnina	znači lokacija u ulici Halida Kajtaza, sjeverozapadno od objekta Avaz Twist Tower, koja obuhvata parcele označene kao k.č. 231/10, k.č. 231/11, k.č. 243/4 i k.č. 144/1, K.O. Sarajevo VII sa upisanim posjednicima Centrotrans autotransportno turističko preduzeće i Stambeno preduzeće Sarajevo, a što po starom premijeru odgovara parcelama označenim kao k.č. 3288, k.č. 3289, k.č 3287 upisane u zk uložak broj 1124, K.O. Sarajevo LIV kao državno vlasništvo sa upisanim pravom raspolaganja u korist KJKP Gras sa 1/1.

VREMENSKA LINIJA DEŠAVANJA IZMEĐU OPĆINE I CBBH

- 25.07.2019. → Općinsko vijeće usvaja Odluku o usvajanju izmjena i dopuna Regulacionog plana Gradski centar "Marijin dvor" – lokalitet Hastahana i Odluku o provođenju Izmjena i dopuna Regulacionog plana Gradski centar "Marijin dvor" – lokalitet Hastahana.
- 05.09.2019. → CBBH dostavlja Općini pismo namjere za kupovinu Parcele 782/6.
- 08.11.2019. → Općinsko pravobranilaštvo daje mišljenje da nema smetnji da se prijedlog odluke o prodaji Parcele 782/6 CBBH uputi Općinskom vijeću.
- 18.11.2019. → Općinsko vijeće donosi odluku o prodaji Parcele 782/6 CBBH.
- 28.11.2019. → Upravno vijeće CBBH donosi odluku o odobravanju kupovine neposrednom pogodbom Parcele 782/6 za izgradnju poslovnog objekta za potrebe Centralne Banke Bosne i Hercegovine – Glavne jedinice Sarajevo.
- 27.12.2019. → Općinsko pravobranilaštvo daje mišljenje da je nacrt Ugovora o kupoprodaji Parcele 782/6 sačinjen u skladu sa odlukom Općinskog vijeća kojom se odobrava kupoprodaja.
- 30.12.2019. → Općina i CBBH zaključuju Ugovor o kupoprodaji Parcele 782/6.
- 03.07.2020. → CBBH uplaćuje rentu u skladu sa Ugovorom o kupoprodaji Parcele 782/6.
- 28.01.2020. → CBBH podnosi zahtjev Općini za izdavanje urbanističke saglasnosti.
- 08.04.2020. → Općina obavještava CBBH da je saglasna za produženje roka za dostavljanje idejnog rješenja za budući objekat do okončanja procedure odabira najkvalitetnijeg rješenja.
- 12.02.2021. → predstavnici CBBH i Općine, uključujući i Načelnika, su održali sastanak na kojem su razgovarali o planiranoj izgradnji objekta, o čemu je sačinjeno i zajedničko saopštenje uz asistenciju načelnika Mandića (Prilog 9 ovom očitovanju).
- 10.03.2021. → CBBH dostavlja idejno rješenje za budući objekat i time kompletira zahtjev za izdavanje urbanističke saglasnosti.
- 25.03.2021. → ističe zakonski rok u kojem je Općina bila dužna odlučiti o zahtjevu za izdavanje urbanističke saglasnosti.
- 29.03.2021. → Načelnik javno i zvanično nudi "zamjenu" lokacija i predlaže izgradnju objekta CBBH na Zamjenskoj nekretnini.
- 30.03.2021. → CBBH dostavlja Općini prvu urgenciju za postupanje, na koju se Općina nije očitovala.
- 31.03.2021. → CBBH obavještava Načelnika da ne prihvata ponuđenu zamjenu i obrazlaže razloge za takvu odluku.
- 13.04.2021. → CBBH dostavlja Općinu drugu urgenciju za postupanje, na koju se Općina nije očitovala.
- 26.04.2021. → CBBH dostavlja Općinu i Načelniku treću urgenciju za postupanje i predlaže održavanje zajedničkog sastanka za razmatranje eventualnih otvorenih pitanja. Na ovaj prijedlog Općina i Načelnik nikada nisu odgovorili.
- 16.05.2021. → Općina dostavlja CBBH dopis datiran 28.04.2021. godine kojim obavještava CBBH da je zatražila stručno mišljenje Kantonalnog zavoda za zaštitu naslijeđa sa aspekta usklađenosti zahtjeva za izdavanje urbanističke saglasnosti sa Odlukom – urbani krajolik.

- 18.05.2021. → Kantonalni zavod za zaštitu naslijeđa dostavlja odgovor u kojem Općinu obavještava da nije nadležan za tumačenje Odluke – urbani krajolik i predlaže da Općina zatraži mišljenje Komisije za zaštitu spomenika.
- 20.05.2021. → Općina obavještava CBBH o tome da je zatražila mišljenje Komisije za zaštitu spomenika.
- 26.05.2021. → CBBH ulaže žalbu Ministarstvu komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo, kao nadležnom drugostepenom organu, zbog nedonošenja rješenja po zahtjevu CBBH za izdavanje urbanističke saglasnosti (šutnja uprave).
- 14.06.2021. → Komisija za zaštitu spomenika putem društvenih mreža objavljuje svoje mišljenje na Idejni projekat za izgradnju poslovnog objekta CBBH.
- 17.06.2021. → CBBH dostavlja Komisiji za zaštitu spomenika i Općini svoje izjašnjenje na mišljenje Komisije za zaštitu spomenika. Na ovo očitovanje Općina se nije nikada očitovala.
- 28.06.2021. → Općina dostavlja CBBH Poziv broj 07/A-421/20 od 18.06.2021. godine za izjašnjenje o mišljenju Komisije za zaštitu spomenika i nalazu urbaniste.
- 28.06.2021. → Postupajući po žalbi CBBH Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo traži izjašnjenje Općine o razlozima nedonošenja rješenja po zahtjevu CBBH za izdavanje urbanističke saglasnosti.
- 06.07.2021. → CBBH dostavlja svoje izjašnjenje na mišljenje Komisije za zaštitu spomenika i nalaz urbaniste. Nakon ovoga Općina nije poduzimala dalje radnje u Upravnom postupku.
- 09.07.2021. → CBBH je obaviještena od strane Općine da je istog dana predmet proslijeđen Ministarstvu komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo.
- 07.09.2021. → CBBH ostavlja urgenciju Ministarstvu komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo za postupanje po žalbi.
- 14.09.2021. → Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo donosi Zaključak broj 05-19-1018/21 kojim usvaja žalbu CBBH i Općini nalaže da donese rješenje o zahtjevu CBBH za izdavanje urbanističke saglasnosti.
- 15.09.2021. → CBBH zaprima Izvještaj.

1. UVOD

Dana 15.09.2021. godine Centralnoj banci Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: **CBBH**) dostavljen je "Izveštaj o utvrđenom stanju povodom Odluke o pristupanju izradi izmjena i dopuna Regulacionog plana 'Gradski centar Marijin dvor' – lokalitet Hastahana, Odluke o usvajanju izmjena i dopuna Regulacionog plana Gradski centar 'Marijin dvor' – lokalitet Hastahana i Odluke o provođenju izmjena i dopuna Regulacionog plana 'Gradski centar Marijin dvor' – lokalitet Hastahana te predmetu 'Korekcija Regulacionog plana Marijin dvor faza II'" od 23.07.2021. godine (u daljem tekstu: **Izveštaj**) sačinjen od strane tročlanog *ad hoc* Radnog tijela (u daljem tekstu: **Radno tijelo**) kojeg je imenovao Načelnik Općine Centar Sarajevo, gospodin Srđan Mandić (u daljem tekstu: **Načelnik**), odlukom broj: 10-45-53421 od 02.06.2021. godine.

CBBH, kao vlasnik parcele označene kao k.č. 782/6 K.O. Sarajevo VII, upisana u zemljišno-knjižni uložak br. 9854 zemljišne knjige Općinskog suda u Sarajevu (u daljem tekstu: **Parcela 782/6**) i stranka u upravnom postupku broj 07/A-421/20 koji Općina Centar vodi po zahtjevu CBBH za izdavanje urbanističke saglasnosti za izgradnju poslovnog objekta na Parceli 782/6 (u daljem tekstu: **Upravni postupak**), daje svoje očitovanje na Izveštaj. Svrha ovog očitovanja jeste da se Općinskom vijeću Općine Centar Sarajevo (u daljem tekstu: **Općinsko vijeće**) i drugim nadležnim organima i relevantnim stranama ukaže na ozbiljne propuste u Izveštaju, njegovoj metodologiji i zaključcima, što sve zajedno, po našem uvjerenju, kompromitira njegovu objektivnost i kredibilitet.

Smatramo da je sagledavanje svih relevantnih okolnosti sticanja Parcele 782/6 od strane CBBH ključno kako bi se izbjeglo stvaranje ishitrenih zaključaka na osnovu Izveštaja i eventualno donošenje nezakonitih odluka na štetu CBBH koje bi mogle imati izuzetno ozbiljne pravne i finansijske posljedice i po Općinu Centar Sarajevo (u daljem tekstu: **Općina**). Naime, takvo što bi se, sudeći po izjavama Načelnika na ovu temu, moglo naslutiti. Zbog toga se nadamo da će Općinsko vijeće, Načelnik i drugi nadležni organi objektivno razmotriti ovo očitovanje, na isti način i sa istim stepenom pažnje kao i sam Izveštaj, te se Izveštaj neće koristiti za ostvarenje kratkoročnih političkih ciljeva nauštrb zakonitosti i poštovanja principa pravne sigurnosti.

2. SAŽETAK ZAKLJUČAKA RADNOG TIJELA I OPSEG OČITOVANJA

Kako je navedeno u Izveštaju, Radno tijelo je razmatralo dva predmeta: (i) donošenje Odluke o pristupanju izradi izmjena i dopuna Regulacionog plana "Gradski centar Marijin dvor" – lokalitet Hastahana ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj: 40/17), Odluke o usvajanju izmjena i dopuna Regulacionog plana Gradski centar "Marijin dvor" – lokalitet Hastahana ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj: 31/19) i Odluke o provođenju izmjena i dopuna Regulacionog plana Gradski centar "Marijin dvor" – lokalitet Hastahana ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj: 31/19) (navedene odluke su u daljem tekstu zajednički označene kao: **Izmjene regulacionog plana za lokalitet Hastahana**); te (ii) korekcije Regulacionog plana Marijin dvor faza II. Ovo očitovanje odnosi se samo na prvi

predmet, odnosno na zaključke Radnog tijela u pogledu Izmjena regulacionog plana za lokalitet Hastahana kojima se zadire u prava i interese CBBH.

Iako konkretni zaključci Radnog tijela nisu decidirano navedeni u Izvještaju, može se razaznati da je u pogledu Izmjena regulacionog plana za lokalitet Hastahana Radno tijelo utvrdilo slijedeće:

- da se na lokalitet Hastahana navodno primjenjuje poseban režim zaštite kulturno-historijske baštine zbog neposredne blizine nacionalnog spomenika džamija Magribija i jer se lokalitet nalazi u sklopu Gradske ambijentalne cjeline Sarajevo, koja se nalazi na Listi peticije za proglašenje nacionalnih spomenika BiH;
- da su u postupku donošenja Izmjena regulacionog plana za lokalitet Hastahana određene institucije prigovorile da su predložena rješenja neprihvatljiva upravo sa aspekta zaštite kulturno-historijske baštine, a koje primjedbe su navodno zanemarene od strane tadašnjeg načelnika Općine (gospodina Nedžada Ajnadžića) čime su prekršene propisane procedure za donošenje izmjena planske dokumentacije;
- da je u postupku donošenja Izmjena regulacionog plana za lokalitet Hastahana navodno bilo određenih nepravilnosti u pogledu uključivanja građana i javnosti u proces odlučivanja.

U Izvještaju nije izričito navedeno, ali se imputira da su, zbog ovih propusta, upitni i sticanje vlasništva na Parceli 782/6 od strane CBBH i planirana izgradnja poslovnog objekta. Međutim, ovakvi zaključci jasno ukazuju na jednostran i površan pristup Radnog tijela pri utvrđivanju činjeničnog stanja i nepoznavanje ili pogrešno razumijevanje pravnog režima zaštite kulturno-historijske baštine i primjenjivih pravnih propisa.

3. IZVJEŠTAJ ODAJE UTISAK PRISTRANOSTI RADNOG TIJELA

U Izvještaju su selektivno izložene samo određene informacije i to na način da podržavaju već općepoznato protivljenje Načelnika – naručioca Izvještaja – planiranoj izgradnji poslovnog objekta CBBH na lokalitetu Hastahana. Istovremeno su određene važne okolnosti, koje ne idu u prilog Načelnikovim viđenjima, u potpunosti izostavljeni i/ili su iskrivljeno tumačene. Sve okolnosti koje je Radno tijelo "utvrdilo" su, izgleda, zasnovane samo na svojevrsnom spisu koji je Načelnik stavio na raspolaganje, za koji je nejasno po kojim kriterijima je sastavljen, a koji se nekritički prihvata.

Iz (relativno konfuznog) opisa zadatka Radnog tijela navedenog na samom početku Izvještaja, razumijemo da su predmet razmatranja bili postupci "izdavanja urbanističkih saglasnosti i odobrenja za građenje u periodu 2016.-2020. godine, a sa ciljem pune transparentnosti rada Općine Centar Sarajevo."¹ Postavlja se onda pitanje: zašto je

¹ Izvještaj, strana 1. paragraf 1.

Radno tijelo posebno analiziralo proces pripreme Izmjena regulacionog plana za lokalitet Hastahana koji uopće ne spada u njegov mandat?

S druge strane, Radno tijelo u potpunosti zanemaruje Upravni postupak koji je CBBH pokrenula u januaru 2020. godine za izdavanje urbanističke saglasnosti za izgradnju poslovnog objekta na Parceli 782/6, a u kojem su Općina i (novi) Načelnik svjesno prekršili niz zakona i procedura, na koje im se u nekoliko navrata ukazivalo i što je također potvrdilo i Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo Zaključkom broj 05-19-1018/21 od 14.09.2021. godine kojim je usvojena žalba CBBH (Prilog 1. ovog očitovanja). Konkretno, iako su nesporno ispunjeni svi zakonski uslovi da se zahtjev CBBH za izdavanje urbanističke saglasnosti usvoji, a zakonski rok za odlučivanje o zahtjevu protekao, Općina već šest mjeseci namjerno odugovlači sa postupkom i odbija izdati rješenje sa jednim jedinim ciljem – "kupovina vremena" kako bi pronašla bilo kakav razlog da odbije zahtjev CBBH. Valjan pravni osnov za donošenje takve odluke ne postoji. Načelnik je, također, u nekoliko navrata u javnosti prejudicirao negativnu odluku i izjavio da "*urbanističku saglasnost neće potpisati*" iako Upravni postupak još uvijek nije okončan (vidjeti Prilog 2. ovom očitovanju. Također, pregled do sada poduzetih radnji u Upravnom postupku i koje su mu prethodile nalazi se na početku ovog očitovanja.).

Smatramo da se izostavljanje Upravnog postupka iz Izvještaja može objasniti jedino time da je cilj Radnog tijela bio opravdati javno izneseni stav Načelnika, a ne "puna transparentnost rada Općine" kako se u Izvještaju navodi. U prilog tome govori i činjenica da je Radno tijelo tendenciozno koristilo samo određenu dokumentaciju pribavljenu u toku Upravnog postupka – na primjer mišljenje Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika BiH (u daljem tekstu: *Komisija za zaštitu spomenika*) od 14.06.2021. godine² i dopis Kantonalnog zavoda za zaštitu kulturno-historijskog nasljeđa Sarajevo (u daljem tekstu: *Kantonalni zavod za zaštitu nasljeđa*) od 18.05.2021. godine³ – dok su u potpunosti zanemareni podnesci CBBH kojima se navodi iz te dokumentacije efektivno i pravno pobijaju. Ovakav pristup nije objektivan i ne ulijeva povjerenje u Radno tijelo. U svrhu stvaranja kompletne slike, predmetne dopise CBBH dostavljamo uz ovo očitovanje kao Prilog 3.

4. PRIMJEDBE CBBH NA ZAKLJUČKE RADNOG TIJELA

4.1 Parcela 782/6 ne potpada pod poseban režim pravne zaštite kulturno-historijske baštine

- 4.1.1** Za potpuno razumijevanje statusa Parcele 782/6 u kontekstu režima zaštite kulturno-historijske baštine BiH potrebno je prvo definirati obuhvat lokaliteta Hastahana. Naime, prema članu 2. Odluke o provođenju izmjena i dopuna Regulacionog plana "Gradski centar Marijin dvor" – lokalitet Hastahana, kojim su definisane granice obuhvata lokaliteta, slijedeće parcele čine lokalitet Hastahana: dio 831/1, dio 831/2, dio 782/4, 782/2, 782/3, 782/5, 782/1, sve k.o. Sarajevo VII, i Parcela 782/6, u vlasništvu CBBH.

² Izvještaj, strana 4. paragraf 2.

³ Izvještaj, strana 4. paragraf 3.

4.1.2 Za lokalitet Hastahana u Izvještaju se navodi da je "opće poznata pravna činjenica da se radi o lokalitetu koji se nalazi u neposrednoj blizini zaštićenog nacionalnog spomenika 'Magribija džamija' koji se nalazi u režimu trajnih mjera zaštite, ali i da se sam lokalitet 'Hastahana' nalazi na Listi peticije za proglašenje nacionalnim spomenikom pod rednim br. 602 i isti uživa status nacionalnog spomenika odnosno da je obuhvaćen mjerama zaštite kulturno-historijske baštine BiH,"⁴, na osnovu čega je Radno tijelo konstatovalo da je "Pravobranilaštvo Općine Centar davanjem mišljenja da nema zakonskih smetnji za donošenje odluke kojim bi se predmetno zemljište otuđilo br. 14/M-08-307/19 od 08.11.2019. godine, neadekvatno postupilo..."⁵ Međutim, ove konstatacije su pogrešne i nemaju valjano pravno uporište.

4.1.3 *Prvo*, netačno je da se Parcela 782/6 nalazi u zaštitnom pojasu nacionalnog spomenika džamija Magribija. Član III Odluke Komisije za zaštitu spomenika o proglašenju historijskog spomenika – džamija Magribija u Sarajevu nacionalnim spomenikom, broj 06.2-2-213/04-10. od 15.03.2005. godine, sa izmjenama i dopunama ("Službeni glasnik BiH broj 2/06, 48/13 i 64/20) uistinu utvrđuje zaštitni pojas nacionalnog spomenika za koji propisuje određene restrikcije u pogledu regulacije saobraćaja, izgradnje novih objekata i namjene objekata. Međutim, izričito je propisano da zaštitni pojas obuhvata "prostor parcela koje graniče sa zaštićenim prostorom nacionalnog spomenika."⁶ Dakle, zaštitni pojas nacionalnog spomenika džamija Magribija obuhvata slijedeće parcele: 831/1, 828, 829 i 830, k.o. Sarajevo VII.

Parcela 782/6 se pak nalazi sjeveroistočno u odnosu na nacionalni spomenik i ne graniči sa njim, a što se može utvrditi uvidom u kopiju katastarskog plana⁷ za ovo područje koju dostavljamo uz ovo Očitovanje kao Prilog 4. Shodno tome, ograničenja propisana za zaštitni pojas nacionalnog spomenika džamija Magribija ne primjenjuju se na Parcelu 782/6 pa je pogrešan i zaključak Radnog tijela da Pravobranilaštvo Općine Centar (u daljem tekstu: **Općinsko pravobranilaštvo**) nije "adekvatno postupilo" kada je dalo pozitivno mišljenje u pogledu nepostojanja zakonskih smetnji za donošenje odluke o prodaji parcele CBBH. Osim toga Općinsko pravobranilaštvo je ipak kompetentniji i odgovorniji organ za sagledavanje okolnosti otuđenja općinskog zemljišta od *ad hoc* formiranog tijela kojeg je imenovao Načelnik, da bi to tijelo olako zaključilo o neadekvatnosti postupanja Pravobranilaštva.

4.1.4 *Drugo*, na osnovu dopisa Zavoda za zaštitu spomenika u sastavu Federalnog ministarstva kulture i sporta/športa (u daljem tekstu: **Federalni zavod za zaštitu spomenika**) – odgovor na upit u vezi imenovanja lokaliteta "Hastahana" imenom akademika Dr. Nijaza Durakovića, broj: 07-40-4-3540-1/17AFP od 14.07.2017. godine, Radno tijelo je pogrešno zaključilo da lokalitet Hastahana uživa zaštitu, jer je dio Gradske ambijentalne cjeline – Sarajevo, koja se nalazi na Listi peticije za proglašenje

⁴ Izvještaj, strana 2. paragraf 3.

⁵ *Ibid.*

⁶ Član III Odluke o proglašenju historijskog spomenika – džamija Magribija u Sarajevu nacionalnim spomenikom, broj 06.2-2-213/04-10. od 15.03.2005. godine

⁷ Dostupno na www.katastar.ba.

nacionalnih spomenika BiH pod rednim br. 602,⁸ a "propisano je da sva nadležna tijela i pojedinci koji postupaju po ovlaštenju nadležnih tijela dužni su zaštititi dobra za koje je podnesena molba Komisiji da se proglaše za nacionalne spomenike u periodu od godine dana od dana podnošenja molbe Komisiji ili do donošenja konačne odluke u skladu sa Aneksom 8, od poduzimanja mjera koja mogu oštetiti ta dobra."⁹ U Izvještaju je nejasno o kakvoj peticiji se radi, ko ju je podnio, za šta konkretno, kome i kada, te koji je, uopće, njen pravni status. Radno tijelo, međutim, uzima tu neidentificiranu peticiju – koju čak nije ni vidjelo, nego se ista samo spominje u nekom dopisu iz 2017. godine – kao neporeciv osnov za davanje statusa nacionalnog spomenika lokaciji Hastahana.

Prema članu 16. Zakona o sprovođenju odluka Komisije za zaštitu nacionalnih spomenika uspostavljene prema aneksu 8. Općeg okvirnog sporazuma za mir u Bosni i Hercegovina ("Službene novine Federacije BiH" br. 21/02, 8/02, 27/02, 6/04, 51/07) u vezi sa članom 35. Poslovnika o radu Komisije, iz maja 2016. godine, dobra za koje je podnesena peticija (molba) za proglašenje nacionalnim spomenikom uživaju određenu vrstu zaštite u trajanju od najviše godinu dana od dana podnošenja peticije. Radno tijelo je to potpuno zanemarilo i nije utvrđivalo od kada je peticija koju spominje Federalni zavod za zaštitu spomenika u svom dopisu, što je bilo neophodno učiniti kako bi donio ispravan zaključak. Međutim, čak i da je podnesena neposredno prije dostavljanja predmetnog dopisa, a vjerovatno nije, bilo koji vid zaštite po tom osnovu bi prestao u junu 2018. godine, odnosno puno prije nego što su usvojene Izmjene regulacionog plana za lokalitet Hastahana, a u svakom slučaju prije nego što je CBBH stekla vlasništvo nad Parcelom 782/6.

- 4.1.5** Da je Radno tijelo savjesno i temeljito analiziralo ovo pitanje uvidjelo bi da je Komisija za zaštitu spomenika već razmatrala status Gradske ambijentalne cjeline – Sarajevo i da je dana 02.11.2020. godine usvojila Odluku o proglašenju historijskog urbanog krajolika Sarajeva nacionalnim spomenikom Bosne i Hercegovine ("Službeni glasnik BiH" broj 1/21 i 10/21) (u daljem tekstu: **Odluka – urbani krajolik**). Pojašnjenja radi, čak ni ovom odlukom nije predviđen nikakav poseban režim zaštite nacionalnog spomenika koji bi onemogućavao izgradnju poslovnog objekta CBBH na Parceli 782/6.

Naime, ovom odlukom je propisano da se Parcela 782/6 nalazi u zoni zaštitnog pojasa nacionalnog spomenika Historijski urbani krajolik Sarajeva, i to u prostoru koji se odlukom definiše kao "Z3 zona – ostali prostor unutar granica definisanih ovom odlukom."¹⁰ Članovima 11. – 13. Odluke – urbani krajolik propisane su opće i specifične mjere za zaštitni pojas nacionalnog spomenika. Opće mjere uključuju samo preporuku izrade detaljnih provedbenih planova i druge dokumentacije usklađenih sa Odlukom – urbani krajolik, s tim da je propisano da do njihovog konačnog usvajanja važi postojeća prostorno-planska dokumentacija u dijelu u kojem nije suprotna Odluci – urbani krajolik. Po trenutno važećoj planskoj dokumentaciji za lokalitet Hastahana, Parcela 782/6 je određena kao građevinsko zemljište na kojoj je predviđena izgradnja poslovnog objekta spratnosti -2+P+3 (dvije podzemne etaže, prizemlje i tri sprata) maksimalne visine 15,00

⁸ Izvještaj, strana 2. paragraf 3.

⁹ Izvještaj, strana 6. Paragraf 3.

¹⁰ Član 1. stav. 5. Odluke – urbani krajolik.

m (od nivelete kote prizemlja). S obzirom da Odlukom – urbani krajolik nije zabranjena gradnja u prostoru Z3 zone zaštitnog pojasa niti su predviđene neke druge zaštitne mjere, postojeći Regulacioni plan za ovaj lokalitet je važeći pa je i izgradnja poslovnog objekta CBBH dozvoljena.

Posebne mjere koje su prilogom 5. tačkom 2) alineja 17. i tačkom 3) alineja 7. Odluke – urbani krajolik propisane za lokalitet Hastahana se također ne primjenjuju na Parcelu 782/6 jer su, prema članu 5. odluke, te mjere zaštite su predviđene samo za prostor obuhvaćen granicama nacionalnog spomenika, u koji Parcela 782/6 ne ulazi. Na spornom području granica nacionalnog spomenika prolazi od tromeđe k.č. 782/1, 782/4 i 782/6 (parcela u vlasništvu CBBiH) i nastavlja se granicom k.č. 782/1 (postojeći park prof. dr. Nijaz Duraković/Hastahana) sa k.č 782/6 i 782/3, jasno odvajajući Parcelu 782/6 od nacionalnog spomenika, odnosno od zaštićenog lokaliteta Hastahana, kao dijela nacionalnog spomenika. Prema tome, režim zaštite za ovaj lokalitet propisan prilogom 5. Odluke – urbani krajolik odnosi se samo na parcele i objekte koje se nalaze u granicama nacionalnog spomenika, ali ne i na Parcelu 782/6 koja se nalazi izvan tih granica.

Treće, dopis Kantonalnog zavoda za zaštitu naslijeđa broj 10006/21-Z12 od 18.05.2021. godine, na koji se Radno tijelo poziva u Izvještaju,¹¹ također ne ukazuju na bilo kakvu okolnost koja bi onemogućila planiranu izgradnju poslovnog objekta CBBH na Parceli 782/6. Naime, Kantonalni zavod za zaštitu spomenika ukazuje na okolnost da je lokalitet Hastahana potencijalno arheološko nalazište i da je u tom smislu potrebno uraditi određena istraživanja, te da izgradnja podzemnih sadržaja dozvoljena uz uvjet da ne smije dovesti do uništenja identiteta lokaliteta, ugrožavanja ili uništenja arheoloških nalaza ili promjene nivoa parka. Ništa od navedenog nije utvrđeno u kontekstu radova predviđenih idejnim projektom CBBH koji je ovoj instituciji dostavljen na uvid. Dalje, Kantonalni zavod za zaštitu spomenika ističe u dopisu da "*prostor Hastahane treba biti urađen kao gradski park*", a što je – koliko razumijemo – i plan u pogledu ostatka lokaliteta Hastahana.

4.2 Istaknute primjedbe i prigovori na prijedloge Izmjena regulacionog plana za lokalitet Hastahana se ne odnose na planiranu gradnju na Parceli 782/6

4.2.1 U Izvještaju se ukazuje da su u postupku donošenja Izmjena regulacionog plana za lokalitet Hastahana određene institucije ocijenile predložena rješenja kao neprihvatljiva sa aspekta zaštite kulturno-historijske baštine, a koje primjedbe su navodno zanemarene od strane tadašnjeg načelnika Općine čime su prekršene propisane procedure za donošenje izmjena planske dokumentacije.¹² Međutim, nije utvrđeno u kojoj fazi postupka donošenja izmjena planske dokumentacije su ovi prigovori istaknuti, na koje konkretno nacrte izmjena, da li su razmatrane od strane nadležnih organa Općine, te da li su eventualno usvojene i implementirane u konačnu verziju Izmjena regulacionog plana za lokalitet Hastahana. Također nije obrazloženo zašto Radno tijelo smatra da su primjedbe uopće bile obavezujuće za Općinu. Radno tijelo samo paušalno zaključuje da nisu primijenjene "*smjernice federalnih i kantonalnih vlasti*", pozivajući se na opće

¹¹ Izvještaj, strana 4. paragraf 3.

¹² Izvještaj, strana 2 paragraf 2.

principe Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji BiH ("Službene novine Federacije BiH" broj 49/06 i 51/09) bez utvrđivanja stvarnog činjeničnog stanja i obaveza Općine u konkretnom slučaju.

- 4.2.2** CBBH – po prirodi stvari – nije učestvovala u postupku pripreme i usvajanja Izmjena regulacionog plana za lokalitet Hastahana te je Parcelu 782/6 stekla tek po okončanju ovog postupka. Prema tome, bilo kakve proceduralne nepravilnosti ove vrste – ukoliko su zaista učinjene, a što u Izvještaju nije jasno utvrđeno – ne utiču na njena zakonito stečena prava. Međutim, kako Općina i Radno tijelo pokušavaju osporiti valjanost odluka te iste općine donesenih od strane ranijeg načelnika Općine i ranijeg sastava Općinskog vijeća i time osporiti valjanost sticanja Parcele 782/6 i njeno korištenje za svrhu zbog koje je kupljena, CBBH je stavljena u apsurdnu situaciju da brani zakonitost tih odluka u čijem donošenju nije učestvovala. Zar je potrebno podsjećati na okolnost da je Općina pravna osoba koja ima kontinuitet, pa je neprihvatljivo da se nakon promjene političke opcije koja je na vlasti pokušavaju izbjeći obaveze koje su ranije utvrđene i preuzete? Ipak, istine radi, navodimo okolnosti koje upućuju da zaključci Radnog tijela u tom pogledu nisu valjani.
- 4.2.3** Član 33. Zakona o prostornom uređenju propisuje da je nosilac izrade, odnosno Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: **Kantonalni zavod za planiranje**) u konkretnom slučaju, a ne općinski načelnik kao nosilac pripreme, dužan pribaviti mišljenje organa organizacija ili drugog pravnog ili fizičkog lica u čijem djelokrugu je, između ostalog, zaštita nacionalnih spomenika.¹³ Ovo je u konkretnom slučaju – sudeći po nalazima samog Radnog tijela – i učinjeno. Naime, Zavod za planiranje razvoja Kantona Sarajevo je očigledno dostavio nacrt Izmjena regulacionog plana za lokalitet Hastahana nadležnom Kantonalnom zavodu za zaštitu spomenika, na koji se zavod očitovao svojim dopisom broj Z-03-10-12-20-1081/19 od 16.07.2019. godine, čime je očigledno ispoštovana zakonska procedura.¹⁴
- 4.2.4** Dalje, čak i ako bi se utvrdilo da su prigovori na koje se u Izvještaju ukazuje uistinu zanemareni – a koja bitna okolnost u Izvještaju uopće nije razmatrana – to opet ne bi predstavljalo povredu člana 54. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji BiH, kako to Radno tijelo navodi, iz dva razloga: **(i)** od svih institucija čiji prigovora su razmatrani u Izvještaju jedino se mišljenje Kantonalnog zavoda za zaštitu spomenika moralo pribaviti u postupku donošenja Izmjena regulacionog plana za lokalitet Hastahana; i **(ii)** Kantonalni zavod za planiranje (dakle kantonalna institucija), a ne Općina kao jedinica lokalne samouprave, je bio dužan pribaviti, i eventualno implementirati predmetno mišljenje pa se ne može govoriti o tome da Općina nije postupila po smjernicama federalnih i kantonalnih vlasti u smislu ovog člana.
- 4.2.5** **Prigovori Islamske zajednice BiH** (u daljem tekstu: **IZBiH**): U svom dopisu broj 02-09-1331/19 od 16.05.2019. godine – Primjedbe na nacrt izmjena i dopuna Regulacionog plana gradski centar Marijin Dvor lokalitet Hastahana,¹⁵ IZBiH je prigovorila isključivo na

¹³ Član 33. stav 5. Zakona o prostornom planiranju Kantona Sarajevo.

¹⁴ Izvještaj, prilog 10.

¹⁵ Izvještaj, prilog 11.

izgradnju dvoetažne garaže (čija izgradnja je planirana ispod parcele 782/1) i pristupnih rampi na području zaštitnog pojasa nacionalnog spomenika džamija Magribija čime bi se, po mišljenju ove institucije, ugrozila sakralnost objekta i mogućnost obavljanja namaza i drugih aktivnosti u džamiji. Međutim, IZBiH nije imala nikakve primjedbe na izgradnju poslovnog objekta na Parceli 782/6. Skrećemo pažnju i na činjenicu da je prilikom izrade idejnog projekta za izgradnju poslovnog objekta na ovoj parceli CBBH uzela u obzir da se u neposrednoj blizini nalazi nacionalni spomenik džamija Magribija te je, u cilju regulacije frekvencije saobraćaja u njegovoj blizini, predvidjela pristup podzemnim etažama budućeg poslovnog objekta isključivo iz Kranjčevićeve ulice (vidjeti Prilog 5. ovog očitovanja). Ni ova okolnost se ne spominje u Izvještaju.

4.2.6 Prigovor Kantonalnog zavoda za zaštitu naslijeđa: Slična je situacija i u pogledu primjedbi Kantonalnog zavoda za zaštitu naslijeđa na nacrt Plana izmjene i dopune Regulacionog plana Gradski centar "Marijin Dvor" – lokalitet Hastahana, istaknutih u njihovom dopisu broj Z-03-10-12-20-1081/19 od 16.07.2019. godine.¹⁶ Zavod je, konkretno, prigovorio isključivo na predložene intervencije na parceli 782/1 i to iz razloga što se predloženim konceptom kulturni sadržaj smješta u podzemnu etažu, a posebno zato što bi izgradnja podzemnih etaža na ovoj parceli za posljedicu imala i devastaciju kamenog podzida platoa Hastahane, kao jednog od rijetkih sačuvanih fragmenata nekadašnjeg bolničkog kompleksa iz osmanskog i austrougarskog perioda. Zavod je također prigovorio i na predloženo rješenje ulaza i izlaza iz podzemne garaže u blizini džamije Magribija čime se ugrožava nacionalni spomenik i vrijednost sakralnog objekta. Međutim, niti jedna od istaknutih primjedbi ne odnosi se na izgradnju poslovnog objekta na Parceli 782/6.

4.2.7 Dopis Federalnog zavoda za zaštitu spomenika: Radno tijelo se u Izvještaju osvrće i na dopis Federalnog zavoda za zaštitu spomenika – odgovor na upit u vezi imenovanja lokaliteta "Hastahana" imenom akademika Dr. Nijaza Durakovića, broj: 07-40-4-3540-1/17AFP od 14.07.2017. godine.¹⁷ Predmetni dopis u stvari predstavlja očitovanje ovog organa o inicijativi za promjenu imena lokaliteta, a ne o izmjenama planske dokumentacije za lokalitet Hastahana koje je Radno tijelo razmatralo. Shodno tome, postavlja se pitanje zašto se ovaj dokument, koji datira nekoliko mjeseci prije nego što je usvojena Odluka o pristupanju izradi izmjena i dopuna Regulacionog plana "Gradski centar Marijin dvor" – lokalitet Hastahana (odluka je usvojena 29.09.2017. godine i objavljena u Službenim novinama Kantona Sarajevo broj 40/17) uopće nalazi u spisu koji je dostavljen Radnom tijelu za potrebe Izvještaja. Ovo je još jedna okolnost zbog koje se opravdano može dovesti u pitanje objektivnost i vjerodostojnost Izvještaja. U svakom slučaju, kako je prethodno obrazloženo, sama činjenica da je u 2017. godini postojala peticija koja se odnosila na lokalitet Hastahana je bez ikakvog značaja za naknadno donesene izmjene regulacionog plana.

4.2.8 Dopis Asocijacije arhitekata: Kao jedan od relevantnih razloga za stav Radnog tijela naveden je i dopis Asocijacije arhitekata u BiH broj 26/2017 od 09.10.2017.godine.¹⁸

¹⁶ Izvještaj, prilog 10.

¹⁷ Izvještaj, prilog 9.

¹⁸ Izvještaj, prilog 13.

Radi se o dopisu u kojem se navode rezultati neke ankete koju je ta asocijacija navodno provela, pri čemu se ne može vidjeti relevantnost ni metodologija ankete, niti se može zaključiti koji značaj bi ovaj dopis trebao imati za razmatranje izgradnje objekta CBBH, koja nikako ne sprečava da se na lokaciji Hastahana napravi park kako se u dopisu sugerira. Ovo, pogotovo, što se radi o dopisu iz 2017. godine, odnosno prije nego što se uopće i znalo kako bi lokalitet Hastahana trebao izgledati prema Izmjenama regulacionog plana za lokalitet Hastahana.

4.3 Eventualni uočeni propusti u pogledu uključivanja javnosti u proces odlučivanja ne utiču na zakonit stečena prava CBBH

4.3.1 U Izvještaju se, na osnovu izvjesnog Zaključka Savjeta mjesne zajednice Marijin dvor – Crni Vrh broj 09-258/18 od 21.11.2018. godine, konstatuje da je *"u pogledu Regulacionog plana iskazano veliko nezadovoljstvo građana te da je u konkretnom postupku došlo do zakazivanja i održavanja javne tribine na 'neprimjeren način' odnosno na način da zainteresirana javnost koja ima pravni interes, nije adekvatno bila uključena u sam proces pripreme i izrade dokumenata prostornog uređenja, te su građani jednoglasnog stava da lokalitet Hastahana zadrži dosadašnju namjenu i da služi interesima građana, a ne privatnim interesima..."*¹⁹ čime su, navodno, prekršene odredbe Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji BiH, Uredbe o jedinstvenoj metodologiji za izradu dokumenata prostornog uređenja i Zakona o prostornom uređenju Kantona Sarajevo. Nejasno je na čije "privatne interese" se ovdje misli, ali je nesporno da se ova konstatacija ni u kom slučaju ne može odnositi na CBBH, kao državnu instituciju koja je Parcelu 782/6 stekla isključivo za potrebe izgradnje objekta za obavljanje Ustavom BiH i zakonom povjerenih djelatnosti.

4.3.2 Dalje se ukazuje na određene okolnosti utvrđene u Izvještaju Ureda za reviziju Općine Centar broj: 12-11-549/21 od 18.03.2021. godine²⁰ koje upućuju da građani i javnost, navodno, nisu na adekvatan način bili uključeni u proces odlučivanja. Ovo se, konkretno, odnosi na činjenice da Ured za reviziju Općine Centar nije mogao utvrditi da li su građani i druga zainteresovana lica bili obaviješteni putem sredstava javnog informisanja najmanje tri put o vremenu i načinu izlaganja nacrtu planskog dokumenta shodno članu 37. Zakona o prostornom uređenju KS te da i je Općina adekvatno i ažurno objavljuju sve informacije na svojoj web stranici u skladu sa članom 27. Zakon o prostornom uređenju KS koji propisuje da se odluka o usvajanju planskog dokumenta, odluka o provođenju i tekstualni dio planskog dokumenta objavljuju u Službenim novima Kantona Sarajevo, dok se elektronska verzija postavlja na web stranici općine u cilju informisanja zainteresovanih subjekata i javnosti. Također je ustanovljeno da se na pojedinim javnim raspravama donosi zaključak, a na pojedinim ne.

4.3.3 U pogledu ovih navoda ponovo ističemo da CBBH nije učestvovala u postupku pripreme i usvajanja Izmjena regulacionog plana za lokalitet Hastahana i nema nikakvih zvaničnih saznanja o eventualnim nepravilnostima u pogledu uključivanja građana i javnosti u proces odlučivanja, pa nije ni u mogućnosti ocijeniti da li su takve nepravilnosti zaista

¹⁹ Izvještaj, strana 4. paragraf 4.

²⁰ Izvještaj, prilog 18.

postojale. Međutim, ponovo primjećujemo da se pri donošenju ovih zaključaka Radno tijelo oslanjalo isključivo na selektivno odabranu dokumentaciju kao neporeciv dokaz da su navodni propusti zaista učinjeni (iako, na primjer, Ured za reviziju samo konstatuje da se nešto "nije moglo utvrditi" ali ne i da se to nije desilo). U svakom slučaju, bilo kakve proceduralne nepravilnosti ove vrste – ukoliko su postojale – ne utiču na prava CBBH kao savjesnog i zakonitog vlasnika Parcele 782/6 koju je kupila od Općine. Konačno ističemo da je i Načelnik, u svom dopisu od 29.03.2021. godine (Prilog 6. ovog očitovanja), izričito potvrdio da ne postoji osnov za stavljanje bilo kakvih neregularnosti u postupku donošenju Izmjena regulacionog plana za lokalitet Hastahana na teret CBBiH te da je "svjestan situacije i pravnih obaveza koje su proizašle iz odluka prethodne opštinske administracije."²¹ Dakle, i sam Načelnik je svjestan da se ove okolnosti ne mogu koristiti kao razlog da Općina ne ispunjava svoje obaveze prema CBBH.

5. NEPRIHVATLJIVOST PONUĐENE ZAMJENSKE NEKRETNINE

U javnosti se učestalo komentariše da CBBH navodno neosnovano odbija pronaći kompromisno rješenje za izgradnju poslovne zgrade CBBH i špekulira se o stvarnim motivima odbijanja Načelnikove ponude zamjenske lokacije, upućene dana 29.03.2021.godine prvo putem objave u medijima, a naknadno i dopisom broj 10-sl-2/21. Isto pitanje se postavilo i na sjednici Općinskog vijeća održanoj 16.09.2021. godine na kojoj je Izvještaj razmatrao. Načelnik je konkretno ponudio zamjenu Parcele 782/6 za lokaciju u ulici Halida Kajtaza, sjeverozapadno od objekta Avaz Twist Tower, koja obuhvata parcele označene kao k.č. 231/10, k.č. 231/11, k.č. 243/4 i k.č. 144/1, K.O. Sarajevo VII sa upisanim posjednicima Centrotrans autotransportno turističko preduzeće i Stambeno preduzeće Sarajevo, a što po starom premijeru odgovara parcelama označenim kao k.č. 3288, k.č. 3289, k.č. 3287 upisane u zk uložak broj 1124, K.O. Sarajevo LIV kao državno vlasništvo sa upisanim pravom raspolaganja u korist KJKP Gras sa 1/1 (u daljem tekstu: **Zamjenska nekretnina**). U dopisu se također navodi da se ponuda daje "na prijedlog i uz asistenciju Premijera Kantona Sarajevo, gospodina Edina Forte."²² CBBH koristi ovu priliku da ponovo ukaže na neprincipijelnost i proizvoljnost postupanja Općine i Načelnika koji proizilaze iz predložene alternative, te objektivne i opravdane okolnosti zbog kojih ponuda nije prihvaćena, a što je Općini i Načelniku detaljno obrazloženo u Dopisu CBBH broj 104-15-14-805-4/27 od 30.03.2021. godine i Trećoj urgencija za rješenje po zahtjevu za izdavanje urbanističke saglasnosti CBBH, od 26.04.2021. godine. (Prilog 7. ovog očitovanja).

Prvo, prema Izvodu iz zemljišne knjige za Zamjensku nekretninu broj 28238/21 (Prilog 8. ovog očitovanja) Zamjenska nekretnina uopće nije vlasništvo Općine nit Općina uopće ima pravo njome raspolagati na ovaj način. Također je evidentno da postoje neriješeni stvarno pravni odnosi u pogledu Zamjenske nekretnine, odnosno da postoji zabilježba zahtjeva KJKP Gras za uknjižbom prava vlasništva koja je odbijena, te da je nekretnina u posjedu dva druga lica – Centrotrans autotransportno turističko preduzeće i Stambeno preduzeće Sarajevo.

²¹ Dopisa Načelnika broj 10-sl-2/21 od 29.03.2021.godine, strana 1. paragraf 1.

²² Dopisa Načelnika broj 10-sl-2/21 od 29.03.2021.godine, strana 2. paragraf 2.

Drugo, Načelnik je zvanično i javno ponudio zamjenu nekretnina. Da je CBBH prihvatila ovu ponudu Općina bi bila obavezna ponovo steći vlasništvo nad Parcelom 782/6 te, vrlo izvjesno, platiti CBBH određenu razliku u vrijednosti između Parcele 782/6 i Zamjenske nekretnine. Međutim, koliko je CBBH poznato, ponuda je data bez zvanične odluke Općinskog vijeća za preuzimanje takvih obaveza, što je suprotno članu 35. Odluke o građevinskom zemljištu Općine Centar Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj: 17/15), koji jasno propisuje da odluku o zamjeni zemljišta donosi Općinsko vijeće na prijedlog načelnika Općine, te odredbama Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji BiH o lokalnoj samoupravi. Dakle, izvjesno je da je davanjem predmetne ponude Načelnik prekoračio svoja zakonska ovlaštenja zbog čega je i sama ponuda nevaljana. Također se postavlja pitanje da li je Općina pribavila potrebno mišljenje Pravobranilaštva Općine Centar prije nego je odlučila ponuditi Zamjensku nekretninu CBBH.

Simptomatično je da Načelnik posebno naglašava da ponuda uključuje i izvjesnu asistenciju Premijera Kantona Sarajevo, koji nema nikakva zakonska ovlaštenja ni ingerencije u pogledu zaključivanja pravnog posla zamjene nekretnina od strane Općine, pa ovo jedino možemo uzeti kao aluziju da bi se za realizaciju ponude koristile političke veze, a ne zakonom propisane procedure, što je upravo ono što se spočitava prethodnoj općinskoj administraciji.

Treće, Načelnik u svom dopisu garantira CBBH da će, u slučaju prihvata ponude, "iz opštinskog bužeta finansirati korekciju postojećeg ili izradu novog arhitektonskog idejnog rješenja."²³ Međutim, ne postoji propis po kojem bi Općina Centar mogla finansirati postupak javne nabavke koje za svoje potrebe provodi CBBH, pa je jasno da se ponuđena beneficija ne bi mogla ni realizirati.

Načelnik je također obećao da će "u najbržem mogućem roku i po ubrzanoj proceduri, obezbijediti svu neophodnu dokumentaciju i saglasnosti za građenje objekta"²⁴ čime nagovještava da će svoja službena ovlaštenja koristiti kako bi pogodio CBBH kao investitoru ako prihvati Zamjensku nekretninu. Zbog toga se postavlja pitanje da li – uslijed nedostatka pravnog osnova za odbijanje izdavanja urbanističke saglasnosti – očigledna odugovlačenja u postojećem Upravnom postupku imaju za cilj stvoriti pritisak na CBBH da odustane od planirane izgradnje poslovnog objekta na Parceli 782/6?

6. RAZLOZI KUPOVINE PARCELE 782/6

Konačno, s obzirom da se u javnosti polemizira i o razlozima zbog kojih je CBBH kupila Parcelu 782/6 od Općine te zašto je CBBH uopće potrebna još jedna poslovna zgrada, osvrnut ćemo se i na ova pitanja kako bi objasnili zbog čega postoji objektivna i opravdana potreba za izgradnju poslovnog objekta za Glavnu jedinicu Sarajevo.

²³ Dopisa Načelnika broj 10-sl-2/21 od 29.03.2021.godine, strana 2. paragraf 4.

²⁴ *Ibid.*

U skladu sa članom 5. u vezi sa članom 1. Zakona o Centralnoj banci Bosne i Hercegovine ("Službeni glasnik BiH" broj 1/97, 29/02, 8/03, 13/03, 14/03, 09/05, 76/06 i 32/07) (u daljem tekstu: **Zakon o CBBH**), CBBH ima centralni ured i glavne jedinice u Federaciji BiH i Republici Srpskoj: ove glavne jedinice nemaju pravni status ili ovlaštenja koja su nezavisna od CBBH. U skladu sa ovim zakonom CBBH je osnovala tri glavne jedinice (Sarajevo, Banja Luka i Mostar) i dvije filijale (Brčko i Pale). Glavne jedinice predstavljaju organizacione jedinice preko kojih se realiziraju svi poslovi sa komercijalnim bankama i posredno sa stanovništvom. Glavna jedinica Sarajevo drži račune rezervi najvećeg broja banaka u BiH preko kojih se vrše poravnanja svih plaćanja naših građana i pravnih lica, te obavlja sve gotovinske transakcije. Glavna jedinica Sarajevo je također i jedan od najaktivnijih organizacionih dijelova CBBH.

U Sarajevu CBBH je vlasnik jednog poslovnog objekta - zgrade u ulici Mehmeda Spahe 3. i korisnik drugog poslovnog objekta – poslovne zgrade u ulici Maršala Tita 25., koja je državnom vlasništvu, a ujedno je i nacionalni spomenik. Centralni ured koristi objekat u ulici Maršala Tita 25. i većinu druge zgrade u ulici Mehmeda Spahe 3., dok vrlo mali dio prostora (oko 10%) predstavlja prostor koji koristi Glavna jedinica Sarajevo (uključujući i prostorije od posebnog značaja). Za razliku od glavnih jedinica u Banja Luci i Mostaru, koje imaju po najvišim standardima uređene objekte, na centralnim lokacijama i koji odgovaraju specifičnim potrebama ove institucije, Glavna jedinica Sarajevo nema odgovarajuće uslove rada, te sve teže može neometano i na siguran način obavljati svoje poslove. Poređenja radi, Glavna jedinica Sarajevo koristi 633 m² prostora, i radi sa četrnaest banaka, dok glavna jedinica u Banja Luci koristi 6400 m² uz dodatnih 1200 m² na raspolaganju i radi sa osam banaka, a Glavna jedinica Mostar koristi 1365 m² i radi sa dvije banke. Dakle, postoji objektivna potreba da se Glavnoj jedinici Sarajevo osigura adekvatan prostor za obavljanje osnovnih funkcija CBBH te njihovog unapređivanja i modernizacije, pa u konačnici i zaštite od različitih vrsta rizika.

Sama činjenica da objekat u ulici Maršala Tita 25. predstavlja nacionalni spomenik, značajno otežava bilo kakva ozbiljnija investiciona ulaganja, prenamjene i reorganizaciju prostora unutar samog objekta, a naročito poslove na sanaciji i održavanju prostorija od velikog značaja za rad i obavljanje osnovnih funkcija CBBH. Ova institucija ulaže maksimalne napore na očuvanju samog objekta, zadržavanju zadovoljavajućeg nivoa uslova rada u prostorijama od posebnog značaja, te u posljednje vrijeme i neophodnoj sanaciji određenih dijelova unutrašnjosti i vanjskog izgleda zgrade koje smo dužni provoditi kao korisnici prostora koji predstavlja nacionalni spomenik. Međutim, ova okolnost objektivno onemogućava adekvatnu organizaciju poslovanja Centralnog ureda i Glavne jedinice Sarajevo u objektima sa kojima CBBH sada raspolaže. Zbog toga se i ukazala potreba za izgradnjom novog objekta za potrebe Glavne jedinice Sarajevo.

Izgradnja objekta za potrebe Glavne jedinice Sarajevo je predviđeno i Strateškim planom Centralne banke Bosne i Hercegovine za period 2016.-2021. godina, kojim je CBBH definisala cilj da, u svrhu efikasnog i sigurnog poslovanja i administracije, osigura adekvatne poslovne prostore za sve svoje organizacione jedinice. Planiranje investicija u CBBH se vrši u skladu sa stvarnim potrebama, realnim procjenama, dugogodišnjim

projekcijama i raspoloživim vlastitim sredstvima CBBH, kao što je to slučaj i sa izgradnjom objekta za potrebe Glavne jedinice Sarajevo.

CBBH ponovo ističe okolnost da je kupovina predmetne nekretnine izvršena na osnovu neposredne pogodbe između CBBiH i Općine Centar, u skladu sa članom 363. stav (3) alineja 1) Zakona o stvarnim pravima FBiH i članom 33. Odluke o građevinskom zemljištu Općine Centar, gdje je predviđena mogućnost neposredne pogodbe isključivo za izgradnju objekata za potrebe državnih organa i radi obavljanje njihovih nadležnosti. Dakle, sasvim je nesporno da svrha Ugovora o kupoprodaji broj OPU-IP:1214/2019 od 30.12.2019. godine zaključenog između Općine kao prodavca i CBBH kao kupca Parcele 782/6 nije bila puko sticanje vlasništva nad predmetnom nekretninom, već isključivo sticanje vlasništva u svrhu izgradnje poslovnog objekta, za koji trenutno postoji stvarna i opravdana potreba radi obavljanja propisanih nadležnosti CBBiH u skladu sa Zakonom o Centralnoj banci BiH. Sve to je bilo poznato Općini prilikom zaključenja ugovora pa je sada neopravdano i neprihvatljivo dovođenje u pitanje nastavka realizacije planirane izgradnje objekta nakon promjene političke opcije koja je na vlasti. I sam Načelnik, u svom dopisu 29.03.2021.godine ističe da je duboko svjestan pravnih obaveza Općine prema CBBH. Shodno tome, svako dalje postupanje Općine koji za cilj ili posljedicu ima onemogućavanje izgradnje poslovnog objekta CBBH na Parceli 782/6 izlaže Općinu rizicima od odgovornosti za višemilionsku štetu koju je CBBH pretrpila i danas trpi, a koja uključuje ne samo kupoprodajnu cijenu plaćenu za Parcelu 782/6, već i troškove rente koja je bila uslov Općine za upis prava vlasništva na parceli u korist CBBH, troškove pregovora, zaključenja i realizacije kupoprodaje, troškove izbora komisije i izrade idejnog projekta i glavnog projekta, izgublenu dobit i kamate na sredstva rezervisana za izgradnju objekta te gubitke i izdatke uslijed neadekvatnosti sadašnjeg objekta Glavne jedinice Sarajevo. Iskreno se nadamo da CBBH neće biti dovedena u situaciju u kojoj će morati putem suda i drugih nadležnih organa potraživati realizaciju svojih prava i naknadu pretrpljene štete. To je nešto što CBBH nikako ne želi, ali neće oklijevati da uradi ukoliko Općina i Načelnik nastave ne ispunjavati svoje zakonske i ugovorne obaveze.

Centralna Banka Bosne i Hercegovine
po punomoćniku

ADVOKAT
Naida Čustović
SARAJEVO

Advokat Naida Čustović

LISTA PRILOGA

-
- Prilog 1.** (i) Zaključak Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo, broj 05-19-1018/21 od 14.09.2021. godine (odluka po žalbi CBBH zbog šutnje uprave), i (ii) Žalba CBBH zbog nedonošenja rješenja po zahtjevu CBBH broj: 19-421/20 za izdavanje urbanističke saglasnosti u zakonskom roku (šutnja uprave) od strane Općine.
-
- Prilog 2.** Objave u medijima u kojima je prenesena izjava Načelnika da "*urbanističku saglasnost neće potpisati*".
-
- Prilog 3.** (i) Izjašnjenje CBBH na akt Komisije broj 07.7-35.8-12/2021-271 od 17.06.2021. godine sa zahtjevom za pristup informacijama, od 17.06.2021. godine, i (ii) Odgovor CBBH na Poziv za izjašnjenje broj 07/A-421/20 od 18.06.2021. godine, od 06.07.2021. godine.
-
- Prilog 4.** Nezvanična kopija katastarskog plana za područje na kojem se nalazi lokalitet Hastahana, dostupna na www.katastar.ba.
-
- Prilog 5.** Prikaz lokacije ulaza i izlaza iz podzemnih etaža planiranog objekta CBBH (crvena boja) i planiranih ulaza/izlaza iz drugih podzemnih garaža koje nisu u vezi s objektom CBBH (plava boja).
-
- Prilog 6.** Dopis Načelnika broj 10-sl-2/21 od 29.03.2021. godine.
-
- Prilog 7.** (i) Dopis CBBH broj 104-15-14-805-4/21 od 30.03.2021. godine – odgovor na Dopis Načelnika broj 10-sl-2/21 od 29.03.2021. godine, i (ii) Treća urgencija za rješenje po zahtjevu za izdavanje urbanističke saglasnosti CBBH, od 26.04.2021. godine.
-
- Prilog 8.** Zk. izvadak za Zamjensku nekretninu broj 28238/21.
-
- Prilog 9.** Saopćenje CBBH o održanom sastanku sa Načelnika s guvernerom i predstavnicima CBBiH dana 21.02.2021. godine, dostupno na <https://www.cbbh.ba/press/ShowNews/1317>
-