

Elaborat o naknadama  
zakupa poslovnih  
prostora kojima raspolaže  
Općina Stari Grad  
Sarajevo

## 1. Poslovni prostori kojima raspolaže Općina Stari Grad Sarajevo

Općina Stari Grad Sarajevo raspolaže sa 903 prostora ukupne površine 76.286 metara kvadratnih (pogledati tabelu ispod). Svi prostori, osim jednog, su locirani na području Općine. Najveći broj prostora je lociran u centralnom području koje je Odlukom o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostora Općine Stari Grad Sarajevo i rasporedu poslovnih djelatnosti na području Općine Stari Grad<sup>1</sup> podijeljeno na nekoliko zona – A, B, C, D i E. Najveći broj prostora (838 ili 93% prostora) je u zonama B, C i D. Posmatrano površinski, na prostore u navedenim zonama otpada 86% ukupnih prostora sa kojima Općina raspolaže.

**Tabela 1.** Pregled poslovnih prostora koje izdaje Općina Stari Grad Sarajevo

	A	B	C	D	E	Ukupno - svi prostori
Broj prostora	55	244	321	273	10	903
Učešće - broj prostora	6,09%	27,02%	35,55%	30,23%	1,11%	100,00%
Površina - m2	8.200	21.901	24.381	19.469	2.334	76.286
Učešće u površini	10,75%	28,71%	31,96%	25,52%	3,06%	100,00%
Prihod – mjesečno*	135.734	294.516	191.041	78.712	5.818	705.824
Prihod – godišnje	1.628.812	3.534.202	2.292.498	944.551	69.825	8.469.888
Učešće - prihodu	19,23%	41,73%	27,07%	11,15%	0,82%	100,00%
Prihod po m2	16,55	13,45	7,84	4,04	2,49	9,25

\* Površina pomnožena sa baznom ugovorenom cijenom.

Izvor: Baza podataka Općine Stari Grad Sarajevo

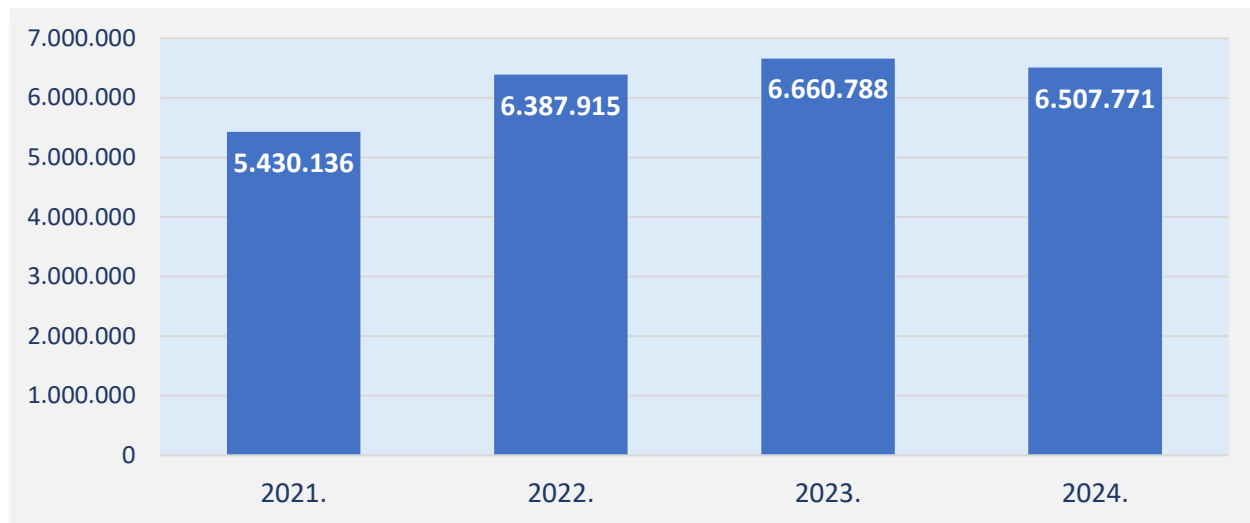
Minimalni i maksimalni iznosi rente razlikuju se po zonama. Najviši iznos (25 KM po metru kvadratnom) utvrđen je za zonu A. Maksimalni iznos u ovoj zoni je 120 KM. U zoni B minimalan i maksimalan iznos rente utvrđeni su u iznosu od 18, odnosno 100 KM. U zoni C minimalan iznos je 10 KM, a maksimalan 60 KM. U zoni D minimalna i maksimalna zakupnina iznose 6 KM, odnosno 30 KM. U posljednjoj zoni (zona E) minimalan iznos zakupnine je 3 KM, a maksimalan 20 KM.

U tabeli iznad data je simulacija prihoda na mjesečnom i godišnjem nivou, posmatrano po zonama i ukupno. Projicirani prihodi na temelju baznih ugovorenih cijena na mjesečnom nivou iznose nešto iznad 700 hiljada KM. Na godišnjem nivou projicirani prihodi iznose približno 8,5 miliona KM.

<sup>1</sup> Službene novine Kantona Sarajevo 2/2020.

Realizirani prihodi po osnovu izdavanja poslovnih prihoda u zakup nešto su niži. Na godišnjem nivou u posljednje tri godine kreću se oko 6,5 miliona KM (pogledati sliku ispod). Ukupna potraživanja po osnovu zakupnina na kraju 2024. godine iznosila su 491.082,93 KM.

**Slika 1. Realizirani prihodi po osnovu zakupa u Općini Stari Grad**



Niža realizaciju o odnosu na očekivane prihode predstavljene u tabeli iznad rezultat je toga da se utvrđeni bazni nivo zakupnine umanjuje za:

- 40% za poslovne prostore koji se nalaze u pasažima, dvorišnim zgradama, kancelarijske prostore iznad prvog sprata,
- 50% za poslovne prostore koji se nalaze u suterenskim (podrumskim) prostorima, galerijama i skladištima.

Generalno, može se konstatovati da je ugovorena prilično niska prosječna cijena po m<sup>2</sup> po svim zonama i ukupno posmatrano. U zoni A prosječna ugovorena bazna cijena iznosi svega 16,55 KM. U zoni B prosječna cijena je 13,45 KM, u zoni C je 7,84 KM. U zoni D je 4,04 KM i u zoni E je 2,49 KM.

Posmatrano ukupno za sve prostore, prosječna cijena iznosi svega 9,25 KM. Kada se realizacija po osnovu zakupnine u 2024. godini stavi u odnos prema ukupnom prostoru koji se izdaje, prosječna cijena po jednom kvadratnom mjestu dodatno se smanjuje – na iznos od 7,1 KM.

Uvidom u cijene zakupa poslovnih prostora koji su objavljeni na web stranici [www.olx.ba](http://www.olx.ba) (pogledati tabelu ispod)<sup>2</sup> može se vidjeti da je oglašena cijena u rasponu od 12 do 52 KM. Prosječna cijena je 25 KM.

<sup>2</sup> Od nešto više od 40 objavljenih oglasa, cijena po metru kvadratnom je utvrđena za 18 objekata.

**Tabela 2.** Pregled oglasa sa dostupni posl. prostorima na području OSG na web stranici OLX.BA

Rb.	Adresa	Veličina	Cijena	Po kvadratu	Sprat
1	Kulovića	250	269	19	1
2	Mehmeda Spahe	25	1.300	52	0
3	Despićeva	166	3.900	23	1
4	Kundurđiluk	150	3.510	23	-1
5	Muhameda Kantardžića	145	6.000	41	0
6	Telali	94	1.500	16	2
7	Petrakijina	38	500	13	2
8	Mula Mustafe Bašeskije	170	3.000	18	4
9	Isevića Sokak	96	2.000	21	4
10	Himze Polovine	37	500	14	0
11	Isovića Sokak	50	800	16	1
12	Vladislava Skarica	55	1.800	33	0
13	Muhameda Kantardžića	160	6.000	38	-1
14	Mula Mustafe Bašeskije	85	1.700	20	1
15	Glođina 1	22	550	25	0
16	Mula Mustafe Bašeskije	500	6.000	12	1,2
17	Safet Bega Bašagića	100	1.500	15	1
18	Niže Banje	28	1.300	46	1
	Minimalna cijena			12	
	Maksimalna cijena			52	
	Prosječna cijena			25	

Izvor: Web stranica olx.ba (pristupljeno 13.05.2025. godine)

Općina Stari Grad zakupnine ugovara po principu apsolutnog neto zakupa<sup>3</sup>. Ovo praktično znači da ukupna mjesečna zakupnina koju zakupoprimac plaća uključuje nekoliko komponenti:

- Osnovna zakupnina za korištenje prostora;
- Svi operativni troškovi nekretnine,
- Troškovi strukturnog/investicionog održavanja<sup>4</sup> i troškove osiguranja.

Pored toga, zakupnina se ugovora u fiksnom iznosu i ne zavisi od ostvarenog prihoda zakupca u poslovnom prostoru (tzv. turnover zakupnina). Obično, turnover zakupnina se sastoji od dva elementa: osnovne zakupnine (base rent) i postotka prometa (turnover rent). Osnovna zakupnina

<sup>3</sup> Nasuprot ovog pristupa je Apsolutni bruto zakup. U ovom modelu zakupac plaća fiksnu zakupninu za zakupljeni poslovni prostor, a zakupodavac je dužan snositi sve ostale troškove vezane uz nekretninu u kojoj se prostor nalazi, uključujući osiguranje, režije, poreze i održavanje.

<sup>4</sup> U izvanrednim okolnostima Općina se može uključiti u finansiranje troškova strukturnog/investicionog održavanja.

odražava minimalnu zakupninu koja će se zakupodavcu plaćati mjesečno, tromjesečno ili godišnje. Osnovna zakupnina može se fiksirati za period zakupa, ali se uglavnom prilagođava tržišnim uvjetima. To znači da se osnovna zakupnina može mijenjati prema indeksu potrošačkih cijena ili tržišnim uvjetima zakupa. Prilagođavanje prema navedenim parametrima nije praksa Općine tako da se dešava da se ugovorene cijene ne mijenjaju godinama unazad.

U slučaju mladih preduzetnika, odnosno u situacijama kada su potrebna određena značajnija ulaganja u objekte Općina ugovara tzv. satep-up zakupninu (zakupnina koja će se povećati na prethodno dogovorene datume kako bi se osigurala niža zakupnina u prvim godinama ili mjesecima zakupa.

### 1.1. Oslobođanja u odnosu na baznu cijenu

Dodatni uvidom u ugovorene cijene sa zakupcima utvrđene su dvije jako bitne činjenice. Prvo, veliki broj prostora (i površina) izdaje se po cijeni na nivou minimalne. Drugo, veliki broj prostora (i površina) je izdat po cijeni značajno nižoj od minimalne. Ovo je rezultat velikog broja vrlo visokih popusta koji se nude zakupcima a koji se odnose na tradicionalne zanate i obrte (umanjenje 50%), mlade poduzetnike (umanjenje 40% prvih 12 mjeseci), ratne vojne invalide (umanjene zavisi od nivoa invaliditeta i kreće se o od 45% do 60%), nosioce najvećih ratnih odlikovanja (60%), supruge i djecu šehida i poginulih boraca (50%), roditelje šehida koji žive u zajedničkom domaćinstvu (45%), učesnike pripreme otpora (40%), pripadnike oružanih snaga (0,90% ili 0,80% za svaki mjesec učešća, u zavisnosti od dužine učešća. Bitno je istaći da je navedene popuste moguće ostvariti za sve prostore, nezavisno od zone u kojoj se nalaze.

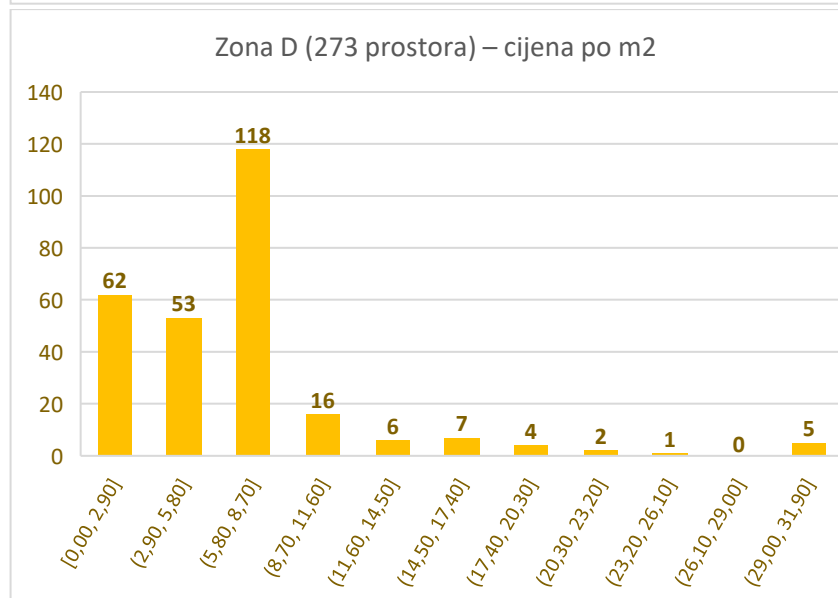
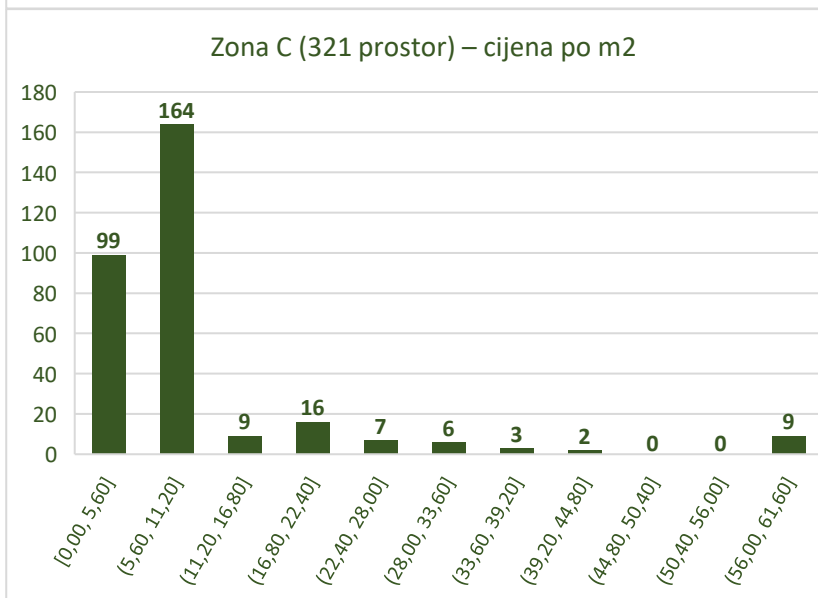
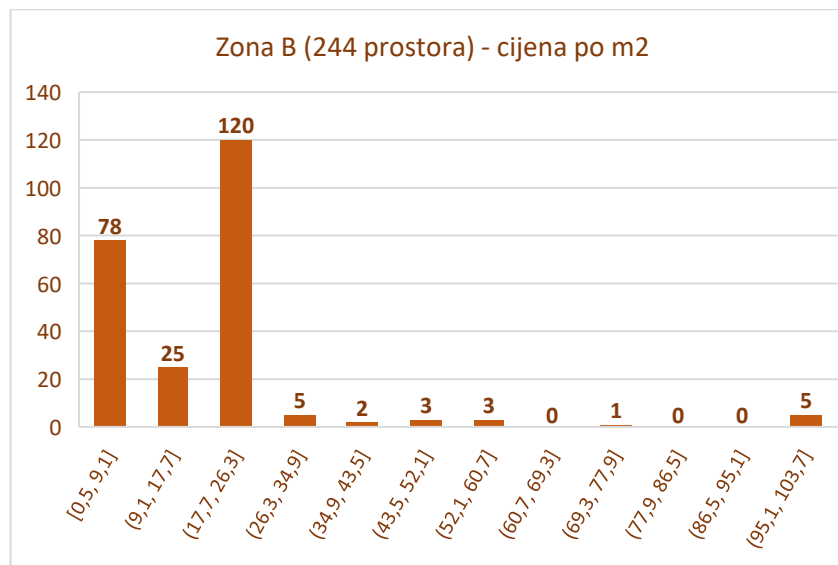
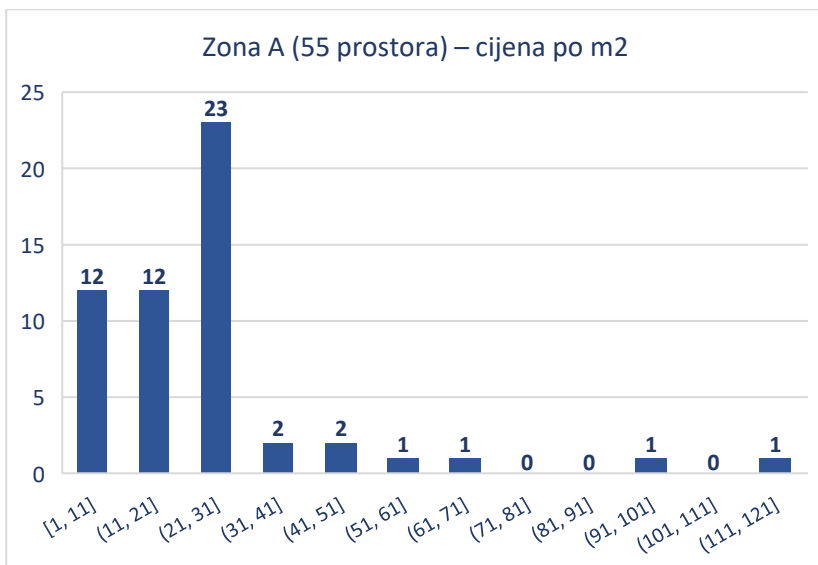
Pored toga, značajan broj prostora se dodjeljuje neposrednom dodjelom, bez javnog oglasa. Radi se uglavnom o boračkim udruženjima, udruženjima od posebnog interesa,<sup>5</sup> humanitarnim organizacijama, javnim zdravstvenim ustanovama, ustanovama socijalne zaštite, međunarodnim humanitarnim organizacijama, Vijeću mladih Općine Stari Grad Sarajevo, vjerskim zajednicama, izvornom vlasniku poslovnog prostora ili suvlasniku, itd.

Kao što se može vidjeti na slikama ispod, od 55 prostora u zoni A (Ulica Ferhadija), 47 prostora se izdaje uz minimalni cijenu ili niže od toga. Od 244 prostora u zoni B, 223 prostora se izdaju po minimalnoj ili po cijeni nižoj od minimalne. U zoni C, 263 prostora (od ukupno 321) se izdaju po cijeni koja je minimalna ili niža. Od 273 prostora u zoni D, 233 se izdaju po minimalnoj ili nižoj cijeni. Ukupno posmatrano, 774 ili 85,7 posto prostora se izdaje po minimalno cijeni ili cijeni nižoj od iste.

---

<sup>5</sup> Poseban interes u svakom konkretnom slučaju, na prijedlog Općinskog načelnika, utvrđuje posebnim zaključkom Općinsko vijeće.

**Slika 2.** Distribucija izdatih prostora prema ugovorenoj cijeni



Veliki broj značajnih popusta rezultira i bitno manjim ostvarenim prihodima u odnosu na potencijalno moguće. Razlika je, kako se može vidjeti iz kalkulacije u tabeli ispod, značajna u svim zonama.

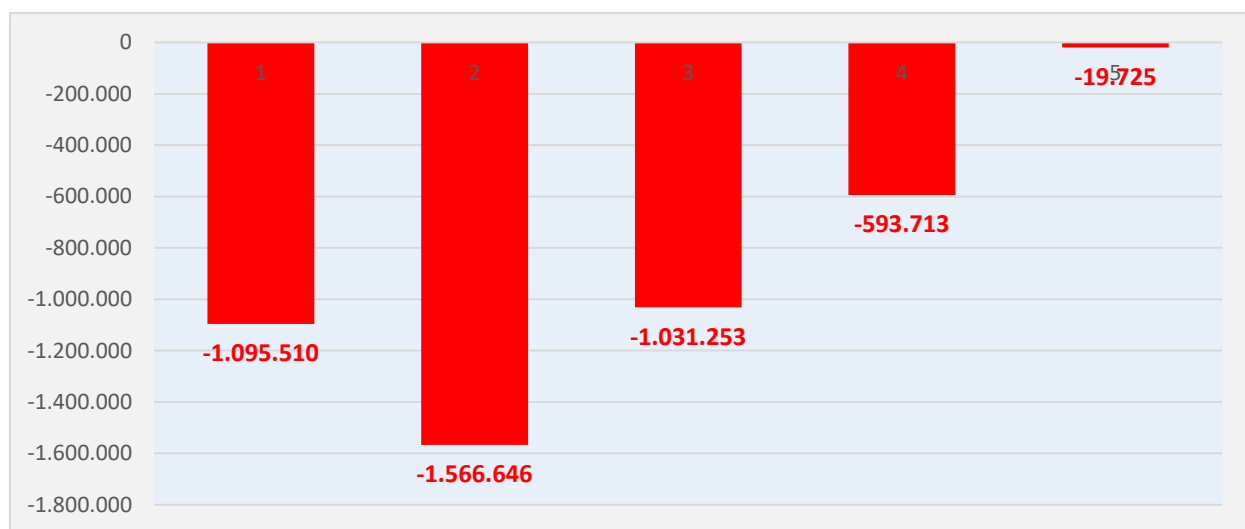
**Tabela 3.** Efekti popusta na ostvarene prihode od zakupa

Zona	Ostvareni prihod	Potencijalni prihod
Zona A	1.628.812	2.724.322
Zona B	3.534.202	5.100.849
Zona C	2.292.498	3.323.751
Zona D	944.551	1.538.264
Zona E	69.825	89.550
Ukupno	8.469.889	12.776.736

Izvor: Kalkulacija autora na bazi podataka Općine Stari Grad Sarajevo

Posmatrano zbirno, na godišnjem nivou Općina potencijalno „gubi“ oko 4,3 miliona KM kao rezultat navedenih popusta (slika ispod). To je skoro dvije trećine ukupno oprihodovanih sredstava koje općina ostvari na godišnjem nivou.

**Slika 3.** Procjena ostvarenih „gubitaka“ prihoda po zonama



Naravno, ovaj iznos se može se tretirati kao neka vrsta indirektna podrške Općine privredi, odnosno privrednicima koji djeluju na njenom području.

## 2. Faktori koji utiču na cijenu zakupa

Na zakupninu utiču razne makroekonomske i mikroekonomske varijable. Makroekonomske varijable u principu nisu pod kontrolom zakupodavca ili zakupca. Primjera radi, makroekonomske varijable koje utiču na zakupninu komercijalnih nekretnina su demografski trendovi, inflacija, privredna kretanja u vidu ekspanzije ili recesije, cijene urbanog zemljišta, udaljenost od središta grada i brojne druge. Mikroekonomske varijable su one koje se odnose na određenu nekretninu, kao što su stopa popunjenosti, klasa zgrada, zeleni certifikati, dizajn enterijera, struktura postojećih zakupaca i slično.<sup>6</sup> Primjera radi, rast potražnje, bolja lokacija i klasifikacija zgrade i renomirani zakupci pridonijet će rastu zakupnine. S druge strane, porast ponude i pad stope popunjenosti dovest će zakupodavce u izazovnu situaciju, pa bi mogli biti prisiljeni smanjiti zakupninu kako bi privukli nove zakupce.<sup>7</sup> U konačnici, zakupnina zavisi od makroekonomskih varijabli i pregovaračke strategije ugovornih strana.

U ovom dijelu elaborata kratko ćemo se osvrnuti na nekoliko je ključnih mikroekonomskih faktora koji utiču na cijenu zakupa. Najznačajniji su:

1. Namjena, odnosno vrsta djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja;
2. Lokacija objekta – područje ili zona u kojoj se poslovni prostor nalazi;
3. Veličina prostora – korisna površina;
4. Kriterij položaja poslovnog prostora s obzirom na smještaj objekta i smještaj poslovnog prostora u objektu.

Navedeni faktori sa u principu koriste kao kriteriji za utvrđivanje visine zakupa od strane zakupodavaca.

Kriterij namjene primjenjuje se razvrstavanjem djelatnosti (prema standardnoj klasifikaciji djelatnosti) kako je prezentirano na primjeru u tabeli ispod.

---

<sup>6</sup> Važno je razumjeti kako će makro i mikro varijable pozitivno ili negativno uticati na kretanje cijene zakupa.

<sup>7</sup> Iz perspektive zakupca, niža zakupnina može se dogovoriti u slučaju dužeg trajanja zakupa ili veće površine koja se zakupljuje, obzirom da je to u interesu i zakupodavaca.



**Tabela 4.** Primjer grupisanja djelatnosti – Grad Dubrovnik

Grupa	Djelatnosti
Grupa 1	Djelatnosti pripreme i usluživanja hrane i pića, caffe barovi, noćni barovi, noćni klubovi, disco barovi i disco clubovi, trgovina na malo ostalom robom u specijaliziranim prodavnicama, trgovina na malo odjećom, trgovina na malo kozmetičkim i toaletnim proizvodima, trgovina na malo satovima i nakitom, ostala trgovina na malo novom robom, financijske uslužne djelatnosti, proizvodnja nakita, imitacije nakita (bižuterije) i srodnih proizvoda, putničke agencije, organizatori putovanja, mjenjački poslovi, lutrijske igre
Grupa 2	Trgovina na malo - pretežno, hranom i pićima i duhanskim proizvodima, ostala trgovina na malo, trgovina na malo proizvodima za kulturu i rekreaciju, trgovina na malo obućom i proizvodima od kože, trgovina na malo kruhom, pecivom, kolačima, tjesteninama, bombonima i slatkišima, fotografske djelatnosti, prevoditeljske djelatnosti i usluge tumača, fotokopiranje, priprema dokumenata i ostale specijalizirane uredske pomoćne djelatnosti, djelatnost elektroničkih komunikacijskih mreža i usluga
Grupa 3	Trgovina na malo ostalom opremom za domaćinstva, trgovina na malo tekstilom, trgovina na malo rabljenom robom, trgovina na malo sportskom opremom, trgovina na malo cvijećem, sadnicama, sjemenjem, gnojivom, kućnim ljubimcima i hranom za kućne ljubimce, trgovina na malo knjigama, trgovina na malo novinama, papirnatom robom i pisanim priborom, frizerski saloni i saloni za uljepšavanje, djelatnosti za njegu i održavanje tijela, pranje i kemijsko čišćenje tekstila i krznenih proizvoda, uredske administrativne i pomoćne djelatnosti, skladištenje robe
Grupa 4	Popravak predmeta za ličnu potrošnju i domaćinstvo, popravak obuće i proizvoda od kože, popravak satova i nakita, popravak ostalih predmeta za ličnu potrošnju i domaćinstvo, proizvodnja tekstila i dovršavanje tekstila, održavanje i popravak motornih vozila, obrada i prevlačenje metala; strojna obrada metala, poštanske i kurirske djelatnosti, djelatnosti medicinske i stomatološke prakse, ostale djelatnosti zdravstvene zaštite, djelatnosti ustanova za njegu, obrazovanje, visoko obrazovanje, apoteke, državna uprava te ekonomska i socijalna politika zajednice

Izvor: Grad Dubrovnik

Navedeni kriterij se primjenjuje na način da se specificiraju djelatnosti po različitim zonama ili na način da se utvrde različiti iznosi minimalnih zakupnina za pojedine djelatnosti. Isti se ona može kombinirati sa drugim kriterijem, kao što je kriterij lokacija objekta – područje ili zona u kojoj se poslovni prostor nalazi. Primjer je dat u tabeli ispod.

**Tabela 5.** Primjer kombinacije grupa djelatnosti i zona – Grad Dubrovnik

DJELATNOST	ZONA 0.	ZONA 1.	ZONA 2.	ZONA 3.	ZONA 4.	ZONA 5.
A	132,00 €	76,00 €	60,00 €	50,00 €	30,00 €	20,00 €
B	90,00 €	70,00 €	55,00 €	45,00 €	25,00 €	6,64 €
C	70,00 €	50,00 €	40,00 €	30,00 €	20,00 €	5,31 €
D	50,00 €	40,00 €	30,00 €	20,00 €	15,00 €	5,31 €

Izvor: Grad Dubrovnik

Treći kriterij, veličina prostora, moguće je primijeniti na način da se utvrde različiti iznosi zakupa u zavisnosti od veličine prostora koji se izdaje u zakup. Drugi je tzv. stepenovani pristup gdje u slučaju istog prostora obračun diferencira na način da se (primjera radi):

- Za poslovni prostor do 50 m<sup>2</sup> zakupnina obračunava u punom iznosu.
- Za poslovni prostor površine veće ili jednake 50 m<sup>2</sup> a manje od 200 m<sup>2</sup>, zakupnina za prvih 50 m<sup>2</sup> obračunava se u punom iznosu, a za razliku korisne površine zakupnina se umanjuje za 25%;
- Za poslovni prostor površine veće ili jednake 200 m<sup>2</sup> a manje od 500 m<sup>2</sup>, zakupnina za prvih 50 m<sup>2</sup> obračunava se u punom iznosu, a za drugih 150 m<sup>2</sup> korisne površine zakupnina se umanjuje za 25%, a za razliku korisne površine preko 200 m<sup>2</sup> zakupnina se umanjuje za 50%;
- Za poslovni prostor površine veće ili jednake 500 m<sup>2</sup>, zakupnina za prvih 50 m<sup>2</sup> obračunava se u punom iznosu, a za drugih 150 m<sup>2</sup> korisne površine zakupnina se umanjuje za 25%, a za narednih 300 m<sup>2</sup> zakupnina se umanjuje za 50%, a za razliku korisne površine preko 500 m<sup>2</sup> zakupnina se umanjuje za 70%.

Moguće su kombinacije sva tri ranije navedena kriterija. Kao primjer navodimo rješenje iz Grada Zagreba koje je prezentirano u tabeli ispod.

**Tabela 6.** Primjer kombinacije tri različita kriterija

R. br.	DJELATNOST	0 ZONA	I. ZONA	II. ZONA	III. ZONA	IV. ZONA	V. ZONA
1.	<b>Ugostiteljstvo, financije, turizam</b>	eura					
	za svaki m <sup>2</sup> do 200 m <sup>2</sup>	25,7	17,6	10,9	8,4	4,9	2,5
	za svaki m <sup>2</sup> iznad 200 m <sup>2</sup> do 1000 m <sup>2</sup>	18	12,5	7,7	4,2	2,5	1,3
	za svaki m <sup>2</sup> iznad 1000 m <sup>2</sup> do 2000 m <sup>2</sup>	9	6,2	3,8	2,1	1,2	0,6
	za svaki m <sup>2</sup> iznad 2000 m <sup>2</sup>	4,5	3,2	1,9	1,1	0,7	0,3
2.	<b>Trgovina</b>	eura					
	za svaki m <sup>2</sup> do 200 m <sup>2</sup>	18,4	17,2	9	7,3	5,4	1,9
	za svaki m <sup>2</sup> iznad 200 m <sup>2</sup> do 1000 m <sup>2</sup>	12,9	12,1	6,2	3,7	2,8	0,8
	za svaki m <sup>2</sup> iznad 1000 m <sup>2</sup> do 2000 m <sup>2</sup>	6,5	6,1	3,2	1,9	1,3	0,4
	za svaki m <sup>2</sup> iznad 2000 m <sup>2</sup>	3,2	3	1,6	0,9	0,7	0,2
3.	<b>Uredska djelatnost</b>	eura					
	za svaki m <sup>2</sup> do 200 m <sup>2</sup>	14,3	9,4	10,1	6,6	4,1	1,9
	za svaki m <sup>2</sup> iznad 200 m <sup>2</sup> do 1000 m <sup>2</sup>	7,2	4,8	5	3,3	2,1	0,8
	za svaki m <sup>2</sup> iznad 1000 m <sup>2</sup> do 2000 m <sup>2</sup>	3,6	2,4	2,5	1,7	1,1	0,4
	za svaki m <sup>2</sup> iznad 2000 m <sup>2</sup>	1,8	1,2	1,2	0,9	0,5	0,2
4.	<b>Obrazovanje, kultura, osnovni servisi i uslužne djelatnosti</b>	eura					
	za svaki m <sup>2</sup> do 200 m <sup>2</sup>	9	7,2	5,6	4,9	3,6	1,4
	za svaki m <sup>2</sup> iznad 200 m <sup>2</sup> do 1000 m <sup>2</sup>	4,5	3,6	2,8	2,4	1,9	0,7
	za svaki m <sup>2</sup> iznad 1000 m <sup>2</sup> do 2000 m <sup>2</sup>	2,3	1,9	1,5	1,2	0,9	0,4
	za svaki m <sup>2</sup> iznad 2000 m <sup>2</sup>	1,1	0,9	0,8	0,7	0,5	0,2
5.	<b>Deficitarne djelatnosti</b>	eura					
	za svaki m <sup>2</sup>	6,2	5,4	3,7	2,6	1,6	1,1
6.	<b>Skladišta i proizvodnja</b>	eura					
	za svaki m <sup>2</sup> do 200 m <sup>2</sup>	6,9	6,0	4,1	2,8	2,1	1,2
	za svaki m <sup>2</sup> iznad 200 m <sup>2</sup> do 1000 m <sup>2</sup>	3,4	3	2,1	1,4	1,1	0,6
	za svaki m <sup>2</sup> iznad 1000 m <sup>2</sup> do 2000 m <sup>2</sup>	1,7	1,5	1	0,7	0,5	0,3
	za svaki m <sup>2</sup> iznad 2000 m <sup>2</sup>	0,9	0,7	0,5	0,4	0,3	0,2

Izvor: Grad Dubrovnik

Kriterij položaja poslovnog prostora s obzirom na smještaj objekta i smještaj poslovnog prostora u objektu primjenjuje se na način da se vrši umanjeње zakupnine za:

- za poslovne prostore koji se u cijelosti nalaze u dvorišnom objektu, u zatvorenom prolazu i zajedničkim prostorijama zgrade;
- za poslovne prostor koji se nalaze u uličnom objektu, a u sklopu svoje cjeline imaju prostore u prizemlju, podrumu i na galeriji;
- za poslovne prostore koji se nalaze u uličnom ili dvorišnom prostoru, a u cijelosti se nalaze u podrumu ili na tavanu;

- za poslovne prostore koji se nalaze u uličnom ili dvorišnom prostoru, a u cijelosti se nalazi na spratu.

Izbor zakupaca kada se radi o objektima u vlasništvu ili objektima kojima opravljaju određeni nivo vlasti obično se vrši putem javnih poziva, odnosno putem javnog nadmetanja, s tim da utvrđeni iznosi mjesečnih zakupnina predstavljaju početni iznos mjesečne zakupnine. Konačni iznos mjesečne zakupnine određuje se u postupku javnog nadmetanja odabirom najpovoljnijeg ponuđača. Izuzetno, početni iznos zakupnine za poslovni prostor može se umanjiti kada se i nakon ponovljenog nadmetanja nije zasnovao zakupni odnos.

### 3. Poređenje rješenja u općinama Stari Grad i Centar

U ovom dijelu elaborata napravljeno je poređenje zakupnina u Općini Stari Grad i Općini Centar. Kako je ranije navedeno, Općina Stari Grad utvrdila je 5 različitih zona – od A do E. Za svaku od navedenih zona utvrđena je minimalna i maksimalna zakupnina. Odnos maksimalne i minimalne zakupnine po zonama varira i kreće se od 4,8:1 u zoni A do 6,7:1 u zoni D.

Posebni popusti utvrđeni su za tradicionalne zanate/obrte (50%), kao i za određene kategorije zakupaca, kao što su mladi poduzetnici, ratni vojni invalidi, nosioci najvećih ratnih odlikovanja, porodice šehida i poginulih boraca, itd.

Fiksni iznosi zakupa po zonama utvrđeni su za igre na sreću. Radi se o vrlo neuobičajenom rješenju. Navedeni iznosi su značajno niži u odnosu na maksimalne iznose zakupa u svakoj od zona.

**Tabela 7.** Pregled najnižih/najviših cijena zakupa za pojedine kategorije korisnika u Općini Stari Grad

Kategorija	Najniža	Najviša	Tradicion. i obrti	Igre na sreću - fiksno
A	25	120	12,5	60
B	18	100	9	53
C	10	60	5	42
D	6	30	3	18
E	3	20	1,5	9

Izvor: Općina Stari Grad Sarajevo

Pregled usvojenih rješenja u Općini Centar Sarajevo dat je u tabeli ispod.

**Tabela 8.** Pregled najnižih cijena zakupa za pojedine kategorije korisnika u Općini Centar

Kategorija	Najniža	Tradicionalni, slobodni umjetnici	Igre na sreću - fiksno
Ekstra	42	18	100
I zona	24	9,6	90
II zona	12	6	80
III zona	6	4	70

Izvor: Općina Stari Grad Sarajevo

Uporedna analiza rješenja u ove dvije lokalne zajednice upućuje na nekoliko zaključaka:

- U Općini Centar Sarajevo utvrđena je jedna zona manje u odnosu na Stari Grad Sarajevo;
- Mnogo je veći obuhvat prve, posebno druge i treće zone u općini Centar Sarajevo;
- Značajno su viši minimalni iznosi zakupnina u svim zonama u Općini Centar Sarajevo;
  - Minimalni iznosi zakupnina u prvoj zoni su viši za 68%, za 33% u drugoj zoni, a u četvrtoj i petoj zoni za 100%;
- U Općini Centar Sarajevo nisu utvrđeni maksimalni iznosi zakupnine;
- U Općini Centar Sarajevo utvrđeni su i viši minimalni iznosi zakupnina za tradicononalne zanate i igre na sreću.
- Iznos zakupnine za djelatnosti igara na sreću u Općini Centar Sarajevo utvrđeni su u minimalnom iznosu, za razliku od Općine Stari Grad gdje su utvrđeni u fiksnom iznosu.

Vrlo usko definirane zone u Općini Stari Grad, u kombinaciji sa velikim i značajnim umanjenjima baznih cijena, rezultirale su bitno drugačijim iznosima zakupa u istim dijelovima općine, pa čak i za prostore koji se nalaze u neposrednoj blizini jedni drugih. Ovo najbolje ilustruju mape koje su date u prilogu elaborata.

**Tabela 9.** Obuhvat različitih zona u Općini Stari Grad Sarajevo

Kategorija	Ulice
A kategorija – 1 ulica	Dio ulice Ferhadija
B kategorija - 11 ulica	Štrosmajerova, Sarači, Trg fra Grge Martića, Bašćaršijski trg (ulica Bašćaršija), Trg Alije Izetbegovića, Gazihusrevbegova ulica (od raskrsnice ulice Zelenih beretki do raskrsnice ulice Ferhadija i Sarači - Slatko ćoše), Bravadžiluk, ulica Zelelih beretki (od raskrsnice ulice Obala Kulina bana do raskrsnice ulice Ćumurija - Štrosmajerova), ulice Saliha H. Muvekite, Gajev Trg, M.M. Bašeskije (od Katedrale do Gajevog trga - Tržnice).
C kategorija – 31 ulica	Ulica Čurčiluk veliki, Kundurdžiluk, Zelenih beretki (od raskrsnice ulice Ćumurija - Strosmajerova do ulice Branilaca Sarajeva), Abadžiluk, Bazardžani, Bravadžiluk mali, Ćumurija, Čizmedžiluk, Ćulhan, Despića, Đulagina, Halači, Hadžiristića, Gazihusrevbegova (od raskrsnice ulice Ferhadija i Sarači - Slatko ćoše do raskrsnice sa ulicom M.M. Bašeskije), Jankovića čikma, Jelića, Kazandžiluk, Kujundžiluk, Luledžina, Mudželeti veliki, Niže banje, Obala Kulina bana, Pehlivanuša (desnom stranom do Muzičke škole, a lijevom do ulice Patrakijina), Prote Bakovića, SafVet-bega Bašagića do ulice Patke i Sagrdžije do broja 17, Sime Milutinovića-Sarajlije, Tabaci, Trgovke, Velika avlija, Vladislava Skarića, Aščiluk i Kazazi.
D kategorija – 36 ulica	Ulica Alifakovac, Avde Šahinagića, Bakarevića, Besarina čikma, Bistrik, Brodac, Čurčiluk mali, Džinina, Evlije Čelebije, Edhema Mulabdića, Franjevačka, Hamdije Kreševljakovića, Hadžidamjanova, Halilbašića, Isevića sokak, Jaroslava Černija, Karpuzova, Koturova, Kovači, Kračule, Logavina, M.P. Sokolovića, M.C.Catića, Mula Mustafe Bašeskije (od Bašćaršije, poprečnom linijom iz pravca Bašćaršije do Katedrale), Mustafe Dovadžije, Mustajpašin Mejdan, Obala Isa-bega Ishakovića, Oprkanj, Patke, Petrakijina, SafVet-bega Bašagića (od ulice Patke), Sedrenik, Telali, Talirevića, Vratnik Mejdan.

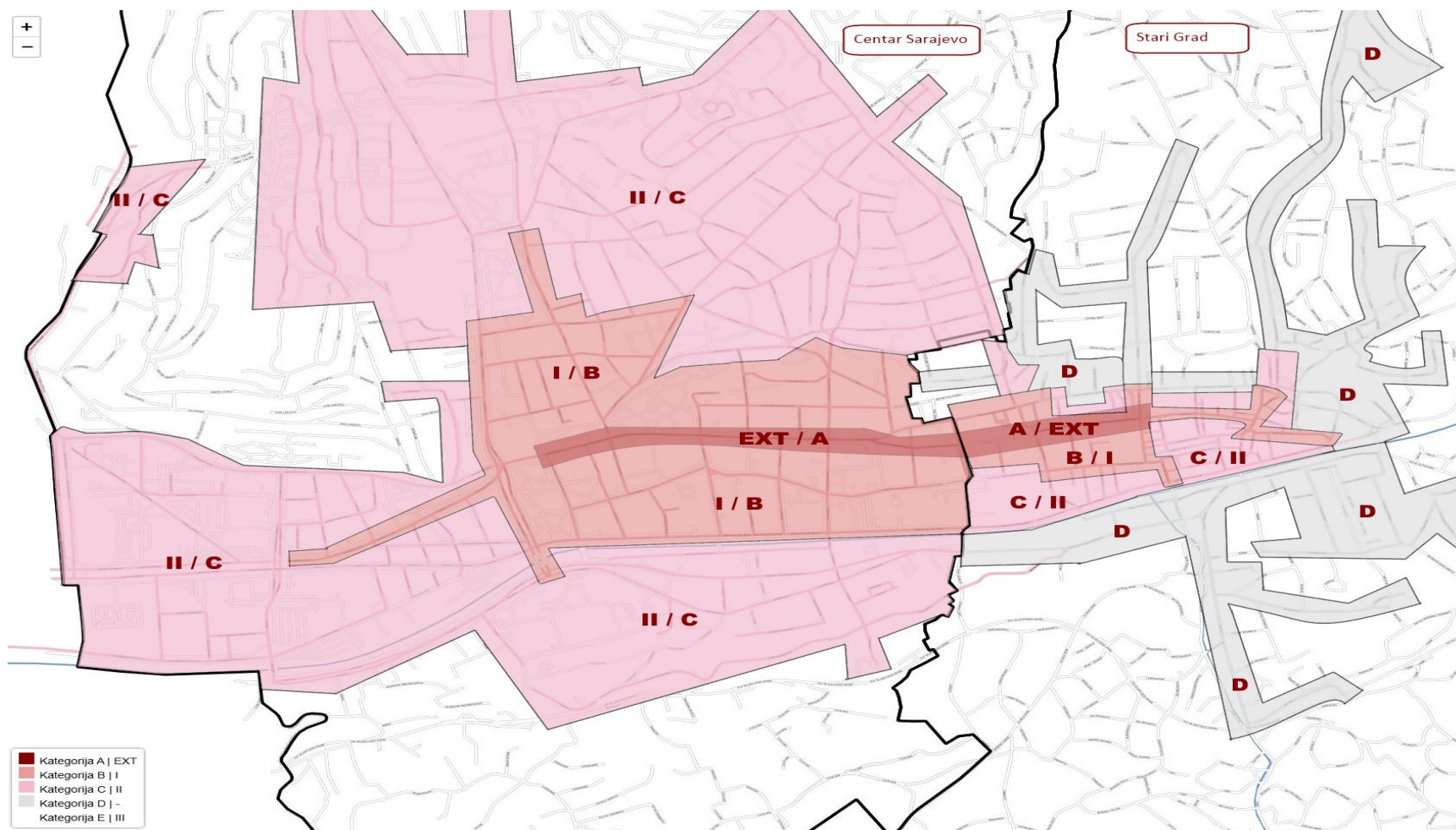
Izvor: Općina Stari Grad Sarajevo

**Tabela 10.** Obuhvat različitih zona u Općini Stari Grad Sarajevo

Kategorija	Ulice
<b>Ekstra</b> – 2 ulice	<b>Ulica Maršala Tita</b> u pravcu kretanja od zgrade Predsjedništva BiH do Vječne vatre, <b>ulica Ferhadija</b> u dijelu koji se nalazi na području općine Centar Sarajevo
<b>I zona</b> – 38 ulica	Ulica Maršala Tita od broja 1.i 2.do zgrade Predsjedništva BiH, ulica Mula Mustafe Bašeskije u dijelu koji se nalazi na području općine Centar, ulica La Benevolencija, Mehmeda Spahe, Alije Isakovića, Danijela Ozme, Dalmatinska, Branislava Đurđeva, Dubrovačka, Đidičkovac, Alipšina (do raskršća sa ulicama Prusacka i Sutjeska), Kemal Begova, Gajev trg, Hasana Kikića, Jadranska, Branilaca Sarajeva, Jezero, Kosevo, Hamze Hume, Mis Irbina, Mehmed-beg Kapetanovića Ljubusaka, Alekse Šantića, Obala Kulina bana, Pruščakova, Muhameda Kantardžića, Radiceva, Kaptol, Reisa Đemaludina Čauševića, Kulovića, Buka, Sutjeska, Hadži Idrizova, Ćemalusa, Šenoina, Trampina, Trg djece Sarajeva, Gimnazijska i Musala.
<b>II zona</b> – 83 ulice	Magribija, Vilsonovo Šetalište, Kranjcevića, Augusta Brauna, Trg Bosne i Hercegovine, Fra Anđela Zvizdovića, Turhanija, Đoke Mazalića, Herceg Stjepana, Zmaja od Bosne, Vrazova, Valtera Perića, Dolina, Vrbanja, Hiseta, Franca Lehara, Dr. Safeta Mujića, Koste Hermana, Franje Rackog, Hamida Dizdara, Mustajbega Fadilpašića, Kotromanica, Kalmija Baruha, Kralja Tvrtka, Maglajska, Hamdije Kreševljakovića, Tepebasina, Fehima efendije Curcica, Terezija, Mjedenica, Obala Maka Dizdara, Ejuba Ademovića, Podgaj, Skenderija, Skenderija Ćikma, Skender Pašina, Tekija, Ćobanija, Hakije Kulenovića, Avde Hume, Mehremića trg, Halida Kajtaza, Dajanli Ibrahimbege, Prusacka, Mice Todorovic, Alipasina (od raskrsnica ulica Prusacke i Sutjeske do stadiona Kosevo), Patriotske lige, Kljucka, Rizaha Stetica, Cekalusa, Josipa Vancasa, Visnjik, Zaima Sarca, Bjelave, Cekalusa Cikma, Tahmiscina, Provare, Envera Colakovica, Tahtali sokak, Milosa Mandica, Behaudina Selmanovica, Pinje Bajraktara, Romana Petrovica, Sekerova, Derebent, Zlatikusa, Kevrin potok, Tijesna, Bulbulina, Ludviga Kube, Curak, Pehlivanusa, Sarac Ismailova, Demila Krvavca, Hadzi Sulejmanova, Ivana Cankara, Armaganusa, Mejtas, Mehmed pase Sokolovica, Sepetarevac, Dola, Tina Ujevica, Nikole Kasikovica



Slika 3. Poređenje obuhvata različitih zona u dvije lokalne zajednice



## 4. Prijedlozi i sugestije za unapređenje postojećeg sistema

U ovom dijelu elaborata, a na osnovu provedene analize, utvrđeni su određeni prijedlozi i sugestije za unapređenje sistema utvrđivanja zakupa poslovnih prostora kojima raspolaže Općina Stari Grad Sarajevo. Isti se ogledaju u sljedećem:

- Potrebno je proširiti obuhvat zona A, B i C, pri tome vodeći računa o obuhvatu istih u susjednoj Općini Centar;
  - Produžiti zonu A na ulice Sarači, Bašćaršija i Bravadžiluk i preimenovati je u „extra zona“;
  - Razmotriti proširenje obuhvata druge zone;
  - Razmotriti proširenje obuhvata treće zone;
- Korigovati minimalne (maksimalne) cijene prostora;
- Izvršiti korekciju cijena zakupa u skladu sa kretanjem opšteg nivoa cijena u zemlji – koristeći podatke o promjeni indeksa potrošačkih cijena u posljednjih deset godina;
  - Ili, izvršiti korekciju i usklađivanje sa cijenama u općini Centar Sarajevo;
- Sa korekcijom minimalnih cijena, korigovati i maksimalne cijene;
- Opciono, ukinuti maksimalne cijene;
- Cijene za djelatnost igara na sreću utvrditi kao minimalne;
- Razmotriti utvrđivanje cijena za udruženja na bazi minimalne cijene – sa popustom – kao u slučaju tradicionalnih zanata.

U tabelama koje slijede date su simulacije dvije potencijalne opcije uvećanja cijena zakupnina. Prva opcija (tabela 12) odnosi se na usklađivanje minimalnih/maksimalnih cijena sa promjenama indeksa potrošačkih cijena u periodu 2015-2025. godina. Druga opcija (tabela 13) kombinira korekcije vezane za promjenu opšteg nivoa cijena sa prilagođavanjem cijena na nivo utvrđen u Općini Centar. Kako bi se lakše pratile promjene, u tabeli 11. prezentirano je trenutno stanje i komparacija sa Općinom Centar.

**Tabela 11.** Trenutno stanje i komparacija sa Općinom Centar

Kategorija	Najniža	Najviša	Općina Centar	Razlika
A	25	120	42	68,00%
B	18	100	24	33,33%
C	10	60	-	-
D	6	30	12	100,00%
E	3	20	6	100,00%

**Tabela 12.** Povećanje 30% - promjena cijena CPI indeksa 2015-2025.

Kategorija	Najniža	Najviša	Općina Centar	Razlika
A	33	156	42	27,27%
B	24	130	24	0,00%
C	13	78	-	-
D	8	39	12	50,00%
E	4	26	6	50,00%

**Tabela 13.** Kombinacija CPI i usklađivanje sa općinom Centar

Kategorija	Najniža	Najviša	Općina Centar	Razlika
A	35	160	42	20,00%
B	24	130	24	0,00%
C	14	80	-	-
D	9	40	12	33,33%
E	5	30	6	20,00%

Oba navedena pristupa imaju uporište u teoriji i praksi (drugih lokalnih zajednica u zemlji i inostranstvu). Naime, usklađivanje sa rastom opšteg nivoa cijena u zemlji je dosta česta praksa s tim da se ista ponekada ugrađuje u same ugovore o zakupu – primjer takve prakse je Grad Dubrovnik u Republici Hrvatskoj. Pored toga, razumno je i usklađivanje sa drugim, susjednim lokalnim zajednicama – kao što je Općina Centar Sarajevo imajući u vidu da se odluke vezano za visine zakupnina uglavnom donose na nivou gradova. Na taj način se izbjegava situacija da se u slučaju objekata koji se nalaze u neposrednoj blizini (ista ulica u dvije različite općine, kao što je Ulica Ferhadija) zaračunavaju bitno drugačije zakupnine, odnosno da se jedni zakupci dovode u privilegovan položaj u odnosu na druge.

Simulacija efekata povećanja cijena predloženog u tabeli 13 data je u narednoj tabeli.

**Tabela 14.** Simulacija efekata na prihode od zakupa

Zona	Trenutno	Novo	Porast	Postotak
A	1.628.812	2.012.396	383.584	23,55%
B	3.534.202	4.156.096	621.893	17,60%
C	2.513.842	3.213.338	699.496	27,83%
D	944.551	1.231.108	286.556	30,34%
E	69.825	99.261	29.436	42,16%
UKUPNO	8.691.233	10.712.199	2.020.966	23,25%

Kako se može vidjeti iz tabele, prezentirano povećanje cijena rezultiralo bi rastom prihoda za oko 2 miliona KM ili oko 23% u odnosu na postojeće. Još jednom je bitno istaći da su realizovani prihodi od zakupa u Općini Stari Grad na nivou od oko 6,5 miliona KM i da bi predloženo povećanje ovu kategoriju prihoda efektivno povećalo na približno 8,5 miliona KM.

Dalje, treba imati u vidu da u projicirano povećanje prihoda nisu uključeni efekti eventualnih izmjena obuhvata pojedinih zona. Sa ovom izmjenama i usklađivanjem sa općinom Centar Sarajevo osigurala bi se značajno viša sredstva po osnovu zakupa prostora kojima upravlja Općina Stari Grad.

Bitno je također istaći da su navedene aktivnosti usklađene sa strateški opredjeljenjem Općine Stari Grad da prihode u budžetu Općine po osnovu zakupa poslovnih prostora i stambenih jedinica podigne na oko 9 miliona KM do 2027. godine.

Na kraju, u kontekstu unapređenje postojećeg sistema sugerise se i izrada plana upravljanja ukupnom imovinom Općine Stari Grad Sarajevo kao neke vrste usmjeravajućeg dokumenta u funkciji učinkovitijeg upravljanja imovinom kojom raspolaže Općina Stari Grad. Pod upravljanjem imovinom podrazumijeva se ukupnost radnji i procesa usmjerenih ka donošenju odluka o sticanju, raspolaganju, prenamjeni i/ili otuđivanju imovine Općine, odnosno evidentiranju prava i obveza te troškova i prihoda koji nastaju s osnova raspolaganja i/ili korištenja imovinom Općine.

Za učinkovitije upravljanje imovinom Općine Stari Grad, navedeni dokument bi trebao odgovoriti na četiri ključna pitanja: Koliko imovine ima (ili sa kojom imovinom raspolaže) Općina Stari Grad? Koliko ona vrijedi? Kako se ona koristi? Koliki su prihodi i rashodi po jedinici imovine?

Primarni cilj navedenog dokumenta bio bi osigurati ekonomski svrsishodno, djelotvorno, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom kojom raspolaže Općina, kao i osigurati da ta imovina bude u službi građana, privrednog rasta te zaštite javnog interesa i interesa Općine Stari Grad Sarajevo.

## Prilozi: Mape sa pregledom izdati poslovnih prostora

