



FUDBALSKI KLUB  
**ŽELJEZNIČAR**

---

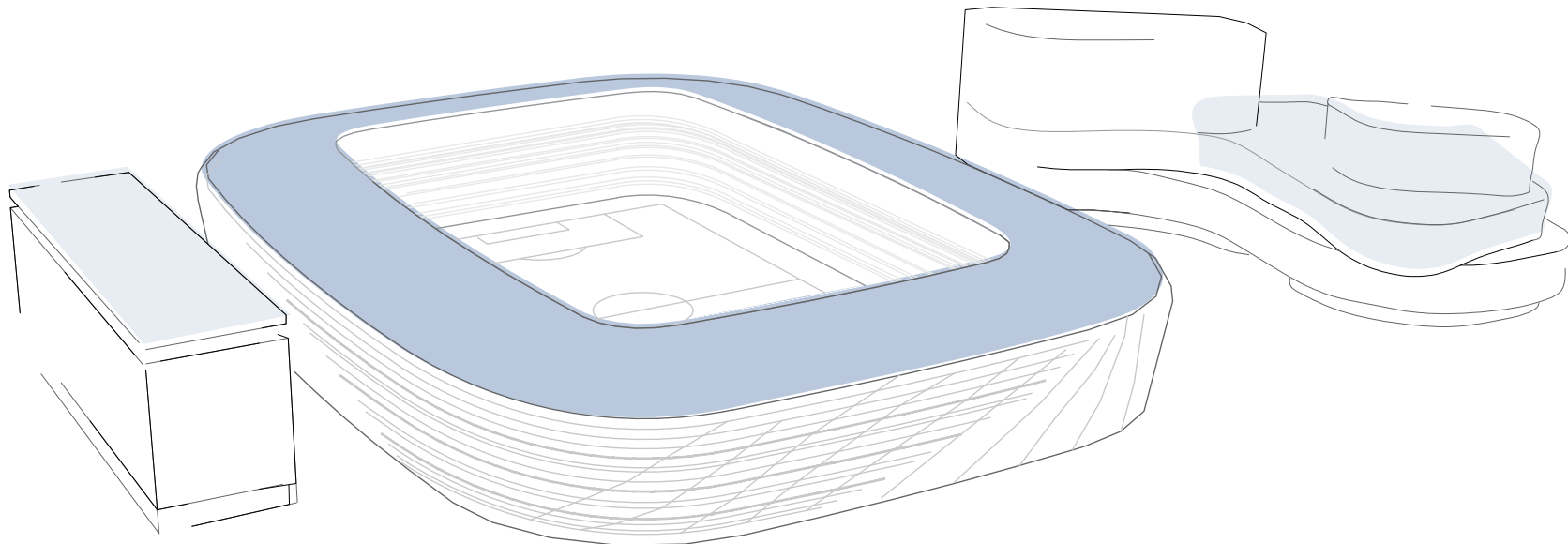
MEĐUNARODNI POZIV ZA  
STRATEŠKO PARTNERSTVO

---

**2024**

Na osnovu odluke Skupštine FK Željezničar od 07. februara 2024. godine, FK Željezničar ovim putem raspisuje:

MEĐUNARODNI POZIV ZA  
**STRATEŠKO PARTNERSTVO SA  
FUDBALSKIM KLUBOM  
„ŽELJEZNIČAR“**





# SADRŽAJ

■ CILJ JAVNOG POZIVA	04
■ FK ŽELJEZNIČAR	05
■ OMLADINSKI POGON	06
■ NAVIJAČI KLUBA	07
■ MEĐUNARODNI POZIV	08
■ TRENUTNO STANJE	09
■ SPORTSKE OPERACIJE	10
■ RAZVOJNE PRILIKE	11
■ UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA	12
■ IDEJNO RJEŠENJE	13
■ POVROT INVESTICIJE	14
■ PREDNOSTI PARTNERSTVA	15
■ PRIJAVA NA JAVNI POZIV	16
■ RADNA GRUPA	17

# CILJ JAVNOG POZIVA

FK Željezničar objavljuje javni poziv u cilju pronalaska poslovnog partnera sa kojim će se profesionalizirati svi aspekti poslovanja kluba sa više od 100 godina tradicije („**Strateški partner**“).

Predmet poziva je stvaranje nove korporativne strukture, koja će omogućiti maksimalni napredak kluba, profitabilnost svih operacija i iskorištavanje postojećih potencijala, uz pravnu zaštitu interesa obje strane. Saradnja podrazumijeva dva joint venturea:

- **Fudbalske operacije:** Pravno lice koje ima licencu za takmičenje u Premijer ligi BiH sa najvjernijom bazom navijača i trenutnim budžetom od cca. EUR 4 miliona, a koji se profesionalnim poslovanjem može višestruko uvećati.
- **Upravljanje nekretninama:** Drugo pravno lice će sa postojećim udruženjem ugovoriti ekskluzivno pravo građenja na nekretninama veličine gotovo 50.000 m<sup>2</sup> u urbanom dijelu grada, koji će sadržavati stadion, poslovnu zgradu, hotel i tržni centar sa garažama.

Moguće je investirati samo u segment fudbalskih operacija ili u segment upravljanja nekretninama, ali će prednost imati investitori koji budu zainteresovani za ulaganje u oba segmenta istovremeno.



**Investicija u matični klub  
Edina Džeke, Ivica Osima  
i Mehmeda Baždarevića**



# NAŠ KLUB FK ŽELJEZNIČAR

Fudbalski klub Željezničar, poznat po nadimku „Željo“, osnovali su željeznički radnici 1921. godine. Većina klubova je tada imala nacionalni predznak. Kao klub radničke klase i otvoren za sve građane, Željo je brzo stekao velike simpatije i kulturni status širom Jugoslavije.

FK Željezničar, danas je najtrofejniji klub iz Bosne i Hercegovine:

- **šest puta prvak BiH** (1998., 2001., 2002., 2010., 2012. i 2013.);
- **šest titula kupa BiH** (2000., 2001., 2003., 2011., 2012. i 2018.);
- **tri titule superkupa** (1998., 2000. i 2001.);
- **polufinale Kupa UEFA** (1985.);
- **finale kupa Jugoslavije** (1981.);
- **titulu prvaka Jugoslavije** (1972.);
- **četvrtfinale Kupa UEFA** (1972.);
- **prvak Republičke lige Bosne i Hercegovine** (1946.).

FK Željezničar je prema IFFHS listi najboljih 200 evropskih klubova 20. vijeka, **najbolje rangirani klub iz BiH**, dijeleći 110. poziciju sa AZ Alkmaarom.

...s pobjedama  
dolaze i titule...

# REZULTATI RADA OMLADINSKI POGON

Kroz historiju, klub se uvijek oslanjao na vjerne navijače i domaće igrače. "Željo je religija i život. Nije to samo fudbal, već stil življenja i ponašanja", riječi su velikog **Ivice Osima**. Pored njega **Mišo Smajlović**, **Josip Bukal**, **Edin Sprečo**, **Josip Katalinski** i **Enver Hadžiabdić** izrasli su u prve zvijezde 60-ih i 70-ih.

U 80-im su igrači Želje već postali neizostavni članovi reprezentacije Jugoslavije: **Mehmed Baždarević**, **Haris Škoro**, **Mirsad Baljić**, **Vlado Čapljić** i **Radmilo Mihajlović**, koji je sa Bayernom osvojio Bundesligu, ili **Refik Šabanadžović**, koji je sa Crvenom Zvezdom osvojio Ligu šampiona.

Rezultati kontinuiranog rada u omladinskom pogonu su se najbolje vidjeli u generaciji pred rat 90-ih, koji su činili „homegrown“ igrači, kao što su: **Mario Stanić** (Chelsea), **Elvir Baljić** (Real Madrid), **Rade Bogdanović** (Atlético Madrid), **Sead Kapetanović** (Borussia Dortmund) i **Suvad Katana** (Genk) i drugi.

Najpoznatiji igrač je svakako **Edin Džeko**, jedan od najboljih napadača Evrope svih vremena. Ali se ne smiju zaboraviti ni ostalih 45 igrača FK Željezničar koji su bili reprezentativci Jugoslavije i/ili BiH.

## Grafički prikaz najvrjednijih igrača FK Željezničara

Mario  
STANIĆ  →  €10.0M

Elvir  
BALJIĆ  →  €21.0M

Rade  
BOGDANOVIĆ  →  €17.0M

Edin  
DŽEKO  →  €37.0M

Kenan  
HASAGIĆ  →  €2.5M

Ervin  
ZUKANOVIĆ  →  €3.5M

Edin  
VIŠĆA  →  €5.0M

Amir  
HADŽIAHMETOVIĆ  →  €6.0M

Riad  
BAJIĆ  →  €5.0M

Semir  
ŠTILIĆ  →  €2.5M



# NAJVEĆE BOGATSTVO NAVIJAČI KLUBA

Navijači Želje su ključni za održivost i uspjeh kluba. Pružaju finansijsku podršku i stvaraju atmosferu gdje god klub igrao, te predstavljaju dodatni motiv za svakog igrača i sponzora kluba. Njihova lojalnost osigurava dugoročnu stabilnost i predstavlja priliku za održivi razvoj.

Među velikim brojem navijača našli su se i najpoznatiji glumci, režiseri, pisci i rock zvijezde BiH, a mnogi od njih su klubu posvećivali svoja umjetnička djela. Najpoznatije među njima je i današnja **himna kluba „Grbavica“**. Pjesma opisuje opsadu ratnog Sarajeva od 1992. do 1995. u kojoj je Grbavica postala prva borbena linija. Tribine stadiona su zapaljene, a teren je miniran. Izgorilo je 316 pehara kluba, ali ljubav prema Želji nikada se nije ugasila.

Entuzijasti s Grbavice su nakon agresije na BiH obnovili stadion i vratili klub na stare staze slave. Tako su u više navrata, navijači Želje svojim sredstvima finansirali i gradili čitave dijelove stadiona. Već 1998. FK Željezničar je u legendarnom finalu play-offa porazio gradskog rivala i osvojio prvu poslijeratnu titulu. Uslijedilo je 14 drugih trofeja, te nezaboravni dueli sa **Newcastle Unitedom** i **Malagom** u zadnjem pretkolu kvalifikacija za grupnu fazu Lige šampiona odnosno Kupa UEFA.



**Jači od ratova, režima  
i partija.**



**Klasa radnička.**

# KOME JE UPUĆEN MEĐUNARODNI POZIV

Javni poziv je otvoren za sva zainteresirana lica. To mogu biti domaća ili međunarodna fizička i pravna lica, koja mogu nastupati individualno ili u konzorciju.

Cilj ovog poziva je **iskoristiti sve potencijale** FK Željezničar i podići sportske operacije na najveći nivo u regiji. Nakon detaljne analize, klub je izradio plan za daljnji razvoj poslovanja. Isti predstavlja polaznu tačku za pregovore i podliježe promjenama koje zainteresirane osobe mogu predložiti tokom predstojećih pregovora.

Sva prava i obaveze, te krajnji odnosi kapitala i vlasništva između FK Željezničar i strateškog partnera bit će uspostavljeni na osnovu realiziranih pregovora.





# STATISTIKA

## TRENUTNO STANJE

Fudbalski klub „Željezničar“ već više od stotinu godina djeluje kao neprofitno udruženje građana koje nema formalnog vlasnika, već pripada svim svojim članovima („**Udruženje**“). U svom organizacijskom sastavu Udruženje posjeduje u 100% vlasništvu društvo sa ograničenom odgovornošću, FK Željezničar d.o.o. („**Fudbalska kompanija**“), koje trenutno organizira rad fan-shopa.

Klub okuplja najveću navijačku bazu, ima najveću prosječnu posjetu i najveći doseg na društvenim mrežama u Bosni i Hercegovini, što ga ujedno čini i jednim od **najpopularnijih fudbalskih klubova Zapadnog Balkana**.

Uz to je FK Željezničar **vlasnik nekretnina** u popularnom sarajevskom naselju Grbavica, ukupne površine 47.488 m<sup>2</sup>, a koje obuhvataju stadion, poslovne prostore, parking mjesta i teren za trening. Klub je trenutno u potrazi za lokacijom novog trening kampa izvan urbanog dijela grada.

Klub je uspješno započeo **proces finansijske konsolidacije**. Tokom protekle godine FK Željezničar je poslovao sa gotovo EUR 4 miliona prihoda, zadržao troškove plata na EUR 1,5 miliona i ostvario dobiti od cca. EUR 750.000. Uz to je posljednje dvije godine smanjen postojeći dug za 50% na EUR 2,2 miliona. Sve to urađeno je uz samo 10 stalno zaposlenih u administraciji kluba i tako su stvorene odlične pretpostavke za novog Strateškog partnera.

Budžet	4 mil. EUR
Prosječno gledalaca	7.500
Članova kluba	10.000
Kapacitet stadiona	13.000

### Društvene mreže

f	Facebook	196.000
📷	Instagram	82.000
X	X	8.200
🎵	TikTok	17.400

# NJEMAČKI MODEL POSLOVANJA SPORTSKE OPERACIJE

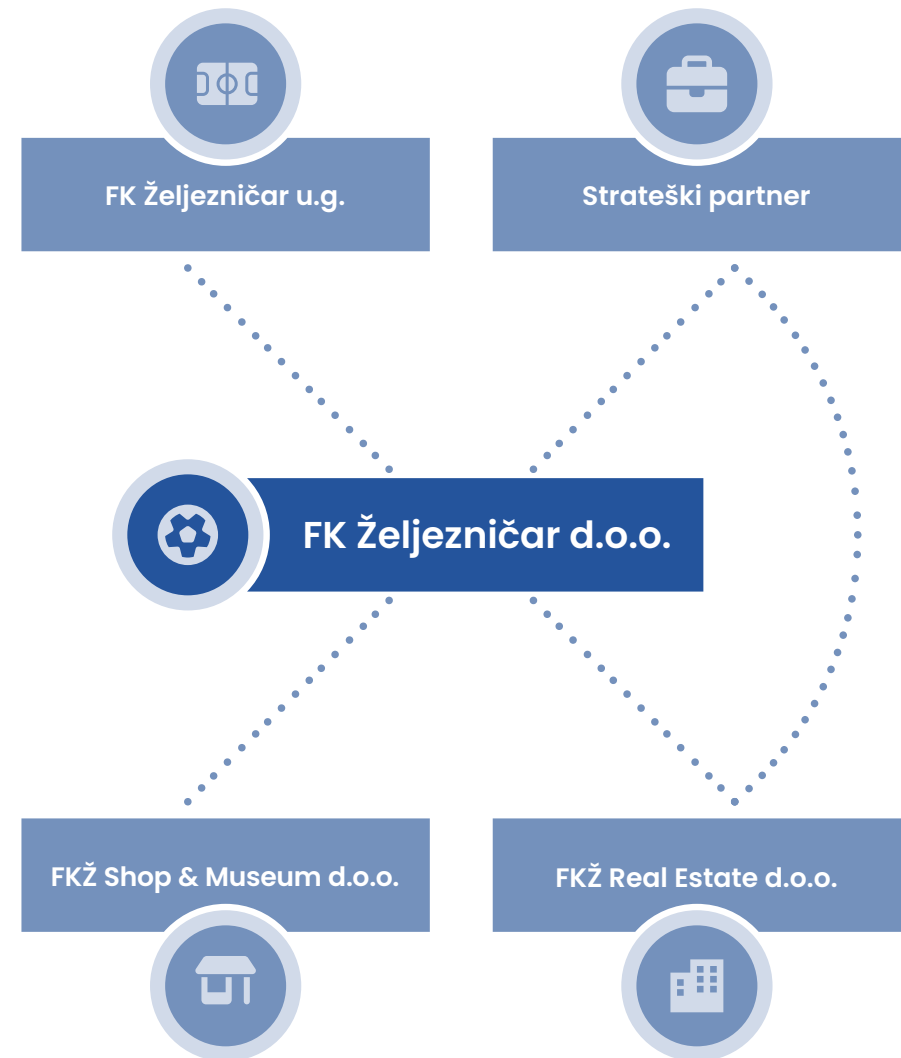


FK Željezničar želi unaprijediti svoje operacije stvaranjem nove poslovne strukture. Slične promjene je doživjela većina klubova početkom 2000-ih u Njemačkoj. Tada su klubovi iz Bundeslige počeli prenositi poslovanje sa udruženja („*eingetragene Vereine*“) na društva kapitala („*Kapitalgesellschaften*“), kako bi obezbijedili pravno siguran ulazak investitora u razne sfere poslovanja.

Njemački savez je donio tzv. „50+1“ pravilo u kojem je zabranio prodaju više od 50% udjela u društvu koje posjeduje sportsku licencu. Fudbalski savez BiH ne poznaje takva ograničenja, ali je težnja FK Željezničara da posluje u skladu sa **najboljom poslovnom praksom iz Njemačke**.

Po uzoru na „Njemački model“ FK Željezničar želi prenijeti licencu za takmičenje u Premijer ligi BiH na postojeći FK Željezničar d.o.o. (dalje: „**Fudbalska kompanija**“). Fudbalska kompanija bi zatim preuzela sva prava i obaveze koja su vezana za uspješno učešće u fudbalskim takmičenjima, uključujući i obaveze prema uposlenicima, dobavljačima i sponzorima.

U tom slučaju se Strateškom partneru omogućava sticanje udjela u Fudbalskoj kompaniji i formalno pravo imenovanja određenog broja članova Nadzornog odbora („**NO**“). Drugi dio članova NO-a će delegirati Udruženje i na taj način obezbijediti pravno reguliran „glas navijača“ u radu kluba. NO će dalje imenovati profesionalni Upravni odbor („**UO**“), koji će slijedeći najbolje evropske prakse poslovanja obezbijediti funkcionisanje sportskih operacija na najvišem nivou u regiji.



# VIZIJA KLUBA

## RAZVOJNE PRILIKE



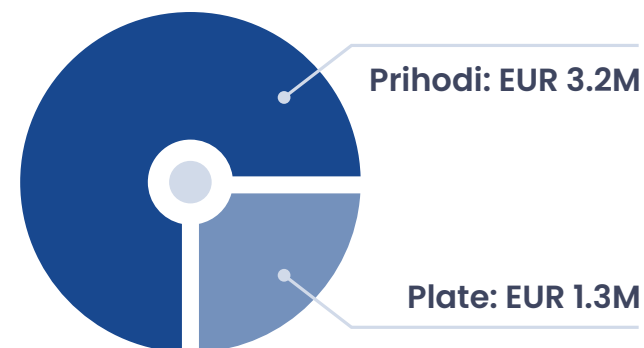
Saradnja u domenu sporta podrazumijeva preuzimanje obaveze planskog investiranja u razvoj sportskih operacija. Vizija kluba je biti najbolji klub u BiH, koji redovno osvaja prvenstvo i kup Bosne i Hercegovine, sudjeluje u evropskim takmičenjima UEFA-e, te posjeduje najbolju školu fudbala u regiji.

Oснаživanjem administracije i profesionalizacijom uprave može se ostvariti značajan rast u redovnim godišnjim prihodima od prodaje ulaznica, marketinga, fan-artikala itd. Najveći jednokratni prihodi se mogu napraviti učešćem u evropskim takmičenjima i prodajom igrača u inostranstvo.

Pogled na budžete konkurencije pokazuje da je za dominaciju u prvenstvu potreban budžet od cca. EUR 5 miliona, koji bi se onda mogao udvostručiti radi učešća u evropskim takmičenjima, što bi samo dalje učvrstilo poziciju na vrhu tabele.

**Najjeftiniji izlazak na evropsku scenu u regiji...**

### Prosjeck top 5 klubova u Premijer ligi BiH



### Grafički prikaz zarade od Evrope

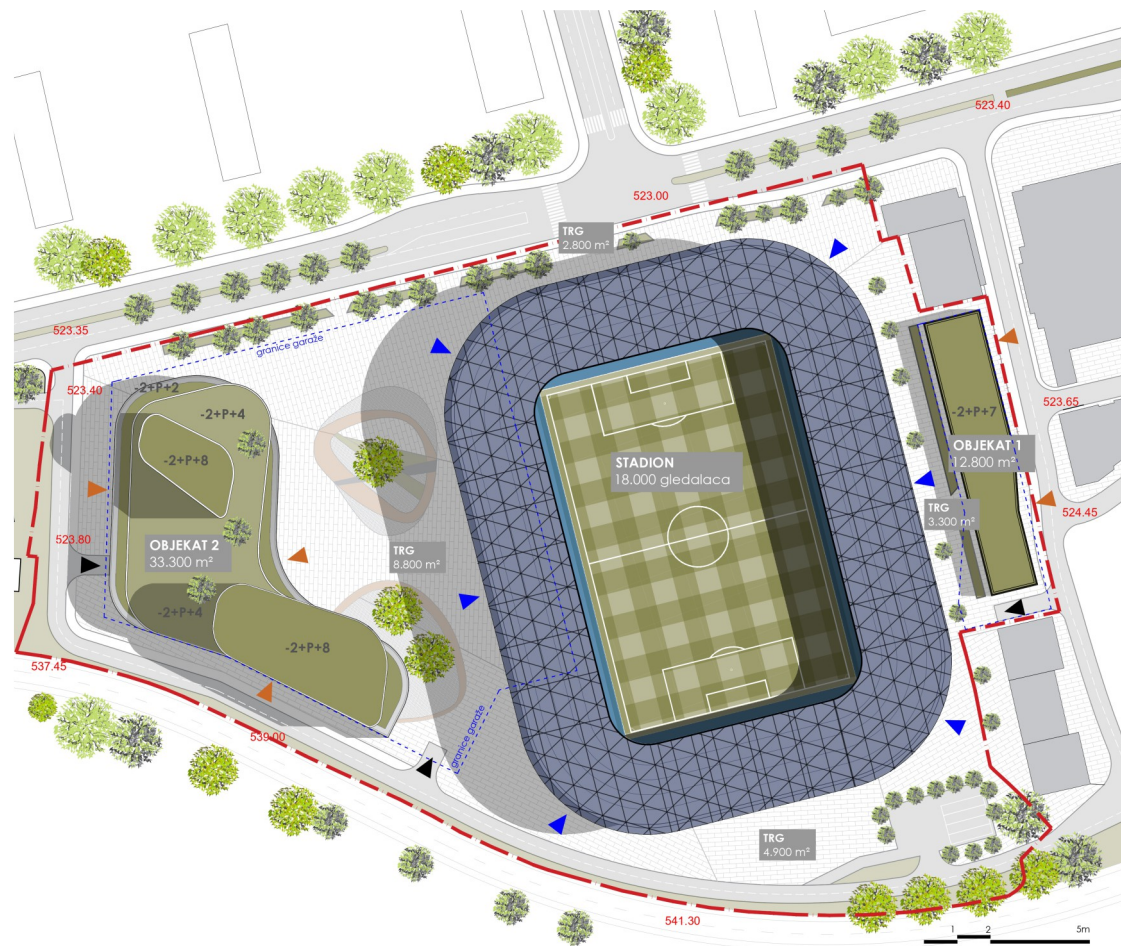
Prihodi	Liga šampiona	Evropa liga	Konferencijska liga
Fudbalski savez BiH	EUR 150K	EUR 120K	EUR 105K
Kvalifikacije	EUR 5.0M	EUR 1.5M	EUR 750K
Grupna faza	EUR 15.0M	EUR 4.0M	EUR 3.0M

# UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA

Shodno planu Radne grupe, Fudbalska kompanija će osnovati FKŽ Real Estate d.o.o. (dalje: „Kompanija za nekretnine“), koja će dobiti pravo građenja nad gotovo 50.000 m<sup>2</sup> zemljišta. Na toj površini Strateški partner treba izgraditi stadion kategorije 4 i poslovni centar sa više od 90.000 m<sup>2</sup> korisne površine.

Udruženje će zadržati vlasništvo nad zemljom, a Kompanija za nekretnine će na osnovu ugovora o građenju, koji predstavlja posebnu nekretninu i upisuje se u zemljišne knjige, upravljati nekretninom, i rok ugovora će prvenstveno ovisiti o zajedničkoj procjeni povrata investicije i fer zaradi Strateškog partnera.

Osim modernizacije stadiona i izgradnje poslovnog centra, FK Željezničar je zainteresovan za izgradnju trening kampa i popratnog sadržaja potrebnog za uredno funkcionisanje seniorskog tima i omladinskog pogona. Postoje različite lokacije koje FK Željezničar trenutno ima u vidu.



▲ ULAZ U STADION

▲ ULAZ U GARAŽU

□ GRANICA OBUHVATA

# BUDUĆI KOMPLEKS IDEJNO RJEŠENJE

Kao pripremu za početak pregovara FK Željezničar je izradio idejno rješenje budućeg kompleksa na Grbavici, koji podrazumijeva:

- **Stadion UEFA-kategorije 4** sa 18.000 sjedećih mjesta i 17,800 m<sup>2</sup> poslovnog prostora (dalje „Stadion“);
- **Poslovnu zgradu** sa 150 garažnih mjesta i 12.800 m<sup>2</sup> kancelarijskog prostora (dalje „Poslovna zgrada“);
- **Tržni centar** sa 900 garažnih mjesta, 19.900 m<sup>2</sup> poslovnog prostora, 10.300 m<sup>2</sup> hotela i 3.600 m<sup>2</sup> kancelarijskog prostora („Tržni centar“).

Kao i u sportskim operacijama, sva zainteresovana lica su pozvana da se jave klubu tokom Javnog poziva sa svojim prijedlozima i vizijama za razvoj imovine FK Željezničara.



# FINANSIJSKA PROCJENA

## POVRAT INVESTICIJE

Strateški partner i FK Željezničar će proporcionalno njihovim udjelima, uživati pravo na ubiranje prihoda od poslovanja, koji će služiti za povrat investicije i dalje investiranje u sportske operacije. Strateškom partneru će biti ponuđena većina udjela u Kompaniji za nekretnine, dok FK Željezničar planira zadržati većinu udjela u Fudbalskoj kompaniji. Konačni omjer udjela će ovisiti o budućim pregovorima sa zainteresovanim licima.

Procjena finansijskih stručnjaka je da strateški partner treba obezbijediti minimalno EUR 20 miliona kapitala i kreditnu sposobnost od EUR 70 miliona, kako bi se realizirala izgradnja sportsko-poslovnog centra s 90.000 m<sup>2</sup> korisne površine u centru grada i trening kampa na više od 30.000 m<sup>2</sup> zemljišta izvan grada.

Strateški partner će upravljajući nekretninama obezbijediti povrat investicije i istovremeno stvarati prihode za sportske operacije, u kojima će također biti suvlasnik. Ukoliko se na taj način podigne godišnji budžet samo za EUR 1,5 miliona, Fudbalska kompanije bi imala najveći budžet za plate igrača u BiH. To bi značajno uvećalo šansu za redovno učešće u evropskim takmičenjima te mogućnost prodaje igrača, što dalje doprinosi novim prihodima, koji se opet mogu uložiti u razvoj sporta.

### Pregled investicije

Stadion	EUR 31 mil.
Tržni centar	EUR 42 mil.
Poslovna zgrada	EUR 11 mil.
Trening kamp	EUR 6 mil.
Pravo građenja	48.000 m <sup>2</sup>
Korisna površina	92.000 m <sup>2</sup>
Godišnji promet	EUR 21 mil.
Odnos kapitala i duga (D/E)	19%
Povrat ulaganja (ROI)	11%
Interna stopa rentabilnosti (IRR)	6,32
IRR kamata	1,9%

# PREDNOSTI PARTNERSTVA

Potencijalni investitori imaju jedinstvenu priliku da ulože u najuspješniji fudbalski klub u BiH i jedan od najuspješnijih na Balkanu. Ključne tačke nove partnerske saradnje uključuju:

- **Baza talenta:** FK Željezničar je poznat po proizvodnji talentiranih igrača koji su ostavili traga na regionalnoj i evropskoj fudbalskoj sceni. Pri tome se klub nalazi u regiji s pregršt sportskih talenata.
- **Prepoznatljivost brenda:** Klub je preživio mnoge izazove zahvaljujući ljubavi i podršci svoje multietničke zajednice, što ga čini omiljenim brendom širom regije.
- **Baza navijača:** Željo ima najveću i najposvećeniju bazu navijača u BiH, kao i veliki broj pratilaca na društvenim mrežama.
- **Razvoj imovine:** Klub posjeduje zemljište u glavnom gradu BiH koje se može razviti u nacionalni stadion i poslovni centar.
- **Povećanje prihoda:** Postoje brojne mogućnosti za povećanje prihoda (tzv. „low hanging fruits“), što bi omogućilo klubu da unaprijedi budžet za nove igrače.
- **Pravnu sigurnost:** Planirana je pravno pouzdana struktura koja omogućava vanjskim investitorima profesionalno ulaganje u klub.



**100 godina sporta,  
historije i kulture...**

# PRIJAVA NA JAVNI POZIV



Sva zainteresirana lica mogu se prijaviti na e-mail adresu: [partnership@fkzeljeznicar.ba](mailto:partnership@fkzeljeznicar.ba) preko kojeg će dobiti formular koji obuhvata najmanje sljedeći sadržaj:

- **Osnovne podatke o zainteresovanom licu** (Ime/Naziv, adresa, kontakt, itd.),
- **Djelatnost/Zanimanje zainteresovanog lica;**
- **Zemlje u kojima zainteresovano lice posluje,**
- **Sažetak finansijskih informacija posljednje 3 godine,**
- **Sažetak dosadašnjih iskustava u upravljanju nekretninama i/ili sportskim kolektivima u BiH ili inostranstvu,**
- **Podaci o ključnim osobama** odnosno krajnjem vlasniku kapitala (tzv. UBO, Ultimate Beneficial Owner) zainteresovanog lica,
- **Kontakt informacije** osobe koja će zastupati zainteresirano lice u pregovorima sa FK Željezničar.

Uz popunjen formular, svako zainteresovano lice će biti obavezno uplatiti bespovratni polog kojim se potvrđuje ozbiljnost ponude i stiče pravo na cjelokupnu dokumentaciju koju je FK Željezničar pripremio (idejno rješenje arhitekta, pravno mišljenje, finansijske kalkulacije i planove za budućnost), te omogućava dalje provođenje pravnih i administrativnih procedura. **Iznos bespovratnog pologa je EUR 2.490.**

FK Željezničar planira u roku od 15 (petnaest) dana od zatvaranja ovog Javnog poziva, odgovoriti svim zainteresovanim licima o prijemu dostavljenog formulara i bespovratnog pologa, te stupiti u kontakt kako bi zaključili Ugovore o povjerljivosti u cilju otvaranja pregovora.

Javni poziv je objavljen na zvaničnoj web stranici FK Željezničar, te ostaje otvoren do 26. maja 2024. godine.

Jezici komunikacije su svi službeni jezici u upotrebi u Bosni i Hercegovini i engleski jezik.

Sva zainteresirana lica pozvana su da se jave na ovaj poziv sa svojim prijedlozima i željenim izmjenama planiranih koraka. Sva odstupanja od predloženog modela poslovne saradnje bit će razmatrana ukoliko se njima ostvaruju interesi FK Željezničara i Strateškog partnera.

Za realizaciju navedenih planova su pored kapitala i kreditne sposobnosti Strateškog partnera potrebne izmjene regulacionog plana i prenos fudbalske licence. Klub je obavijestio nadležne organe i započeo određene procese. Konačna realizacija svih potrebnih dozvola će biti dio zajedničkog poduhvata FK Željezničara i Strateškog partnera.



# SVI SU POZVANI HVALA NA PAŽNJI!

Obavijest o Javnom pozivu za ulazak Strateškog partnera u FK Željezničar sadržava brojne podatke, analize i planove. Time klub niti članovi Radne grupe ne stvaraju bilo kakvu osnovu za prava ili obaveze prema trećim stranama. Radi se isključivo o internoj analizi bez garancije o tačnosti ili potpunosti svih informacija. Javni poziv predstavlja polaznu tačku za pregovore.

Sva zainteresovana lica su pozvana da se direktno jave i samostalno provjere sve navode. FK Željezničar neće snositi odgovornost za eventualne posljedice koje mogu proizaći iz upotrebe ili interpretacije podataka iz ovog dokumenta, niti dozvoljava bilo kojoj osobi (pravnoj ili fizičkoj) da stiče određena prava na osnovu ovog Javnog poziva.

Svi potencijalni partneri su pozvani da se jave na ovaj Javni poziv sa svojim prijedlozima i pitanjima kako bi se razmotrile sve moguće opcije za saradnju. Klub zahvaljuje svim zainteresovanim stranama na pažnji i želji za uključenjem u daljnji razvoj FK Željezničar.

## Mi smo Željini, željo je naš!

### Članovi radne grupe:



**Almir Gredić** (Predsjednik) član Upravnog odbora UniCredit Banke odgovoran za korporativno bankarstvo. Almir je magistar ekonomije sa Ekonomskog fakulteta Univerziteta u Sarajevu, te bivši predsjednik i kapiten FK Željezničar.



**Adi Bikić** (Strategija i pregovori) osnivač i direktor korporacije Greenfields sa sjedištem u Frankfurtu. Adi je magistar prava sa Univerziteta u Beču i bivši član omladinskog pogona FK Željezničar.



**Feđa Dupovac** (Pravni poslovi) samostalni advokat u Sarajevu. Feđa je diplomirani pravnik sa Univerziteta u Sarajevu i magistar međunarodnog sportskog prava sa ISDE iz Madrida.



**Semir Imamović** (Arhitektura) osnivač i suvlasnik arhitektonskog studija Kota kao i brenda za namještaj Sitform. Semir je diplomirao arhitekturu na Univerzitetu u Sarajevu.



# KONTAKT INFORMACIJE

WEB: [fkzeljeznicar.ba](http://fkzeljeznicar.ba)

EMAIL: [partnership@fkzeljeznicar.ba](mailto:partnership@fkzeljeznicar.ba)