



BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
Kanton Sarajevo
Grad Sarajevo
OPĆINA CENTAR SARAJEVO
Općinsko vijeće
Komisija za poslovne prostorije

Nacrt

ODLUKA

**O DODJELI U ZAKUP POSLOVNIH ZGRADA
I PROSTORIJA OPĆINE CENTAR SARAJEVO**

Sarajevo, Jul 2017. godine

U skladu sa odredbama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija („Službeni list SRBiH“ br. 33/77,12/87,30/90, „Službeni list RBiH“ br.3/93 i 13/94 i „Službene novine Kantona Sarajevo“ br. 14/97 i 29/09 i 40/15), člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („ Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“ br. 49/06 i 51/09) i čl. 10. i 68. Statuta Općine Centar Sarajevo- prečišćen tekst („Službene novine Kantona Sarajevo“ br. 23/04), Općinsko vijeće Centar Sarajevo je na redovnoj sjednici održanoj dana 2017.godine, utvrdilo

Nacrt

**ODLUKE
O DODJELI U ZAKUP POSLOVNIH ZGRADA
I PROSTORIJA OPĆINE CENTAR SARAJEVO**

I. OPĆE ODREDBE

Član 1.
(Predmet)

(1) Odlukom o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Općine Centar Sarajevo (u daljem tekstu: Odluka) utvrđuju se kriteriji i mjerila, uvjeti, način i postupak dodjele u zakup poslovnih zgrada i prostorija (u daljem tekstu: poslovne prostorije), zasnivanje, trajanje i prestanak zakupa, visina i način plaćanja zakupnine, ostala pitanja iz odnosa zakupa poslovnih prostorija na kojima pravo raspolaganja i upravljanja ima Općina Centar Sarajevo (u daljem tekstu: Općina).

(2) Odredbe ove odluke odnose se i na zakup garaža i skladišta.

Član 2.
(Zakupci poslovnih prostorija)

Poslovne prostorije se dodjeljuju u zakup za obavljanje djelatnosti pravnih i fizičkih lica, državnih organa i organizacija, političkih stranaka, udruženja građana i samostalnih privrednika.

Član 3.
(Administrativno tehnički i pravni poslovi)

Administrativne, tehničke, pravne i druge poslove vezane za dodjelu u zakup poslovnih prostorija, zasnivanje, trajanje i prestanak zakupa poslovnih prostorija, poslove evidencije, nadzora i kontrole korištenja poslovnih prostorija, vrši Služba za upravu za privredu i finansije (u daljem tekstu: Služba).

II. POSTUPAK I NAČINI DODJELE U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORIJA

Član 4.
(Načini dodjele u zakup)

(1) Poslovne prostorije iz člana 1. Odluke dodjeljuju se u zakup putem javnog oglasa i neposrednom pogodbom po osnovu prava prvenstva na način utvrđen Odlukom.

(2)Zakupcu fizičkom i pravnom licu koji već ima u zakupu poslovnu prostoriju Općine a koji ima dug po osnovu dospjele neplaćene zakupnine, ne mogu se dodijeliti u zakup druge poslovne prostorije Općine, niti razmatrati drugi zahtjevi zakupca iz zakupnog odnosa.

Član 5.

(Odluka o dodjeli u zakup)

Odluku o dodjeli u zakup poslovnih prostorija donosi Općinsko vijeće na prijedlog Komisije za poslovne prostorije (u daljem tekstu : Komisija) i Općinskog načelnika.

Član 6.

(Komisija za poslovne prostorije)

- (1) Postupak dodjele u zakup poslovnih prostorija provodi Komisija koju imenuje Općinsko vijeće.
- (2) Komisija ima predsjednika, zamjenika predsjednika i sedam članova od čega jednog člana predlaže Koordinacioni odbor boračkih organizacija Općine Centar.
- (3) Mandat predsjednika, zamjenika predsjednika i članova Komisije traje za vrijeme mandata Općinskog vijeća koje je izvršilo njihovo imenovanje.
- (4) Komisija iz stava (1) ovog člana:
 - a) priprema javni oglas za dodjelu u zakup poslovnih prostorija, provodi postupak po oglasu;
 - b) razmatra zahtjeve za dodjelu u zakup poslovnih prostorija neposrednom pogodbom po osnovu prava prvenstva;
 - c) utvrđuje prijedlog odluke o dodjeli u zakup poslovnih prostorija i dostavlja Općinskom vijeću na usvajanje;
 - d) u skladu sa Odlukom utvrđuje ispunjavanje uslova za obnavljanje ugovora o zakupu poslovnih prostorija sa dosadašnjim zakupcem;
 - e) razmatra tromjesečne izvještaje Službe o kontroli korištenja poslovnih prostorija;
 - f) odlučuje o zahtjevu zakupca za promjenu poslovne djelatnosti utvrđene Ugovorom, na način utvrđen ovom odlukom;
 - g) odlučuje o zahtjevu zakupca za zaključenje novog ugovora o zakupu poslovnih prostorija u slučaju osnivanja privrednog društva, odnosno istupanja iz privrednog društva;
 - h) daje prijedlog vansudske nagodbe Općinskom vijeću za rješavanje sudskog spora sa zakupcem uz obavezno mišljenje Pravobranilaštva Općine Centar Sarajevo;
 - i) razmatra i druge zahtjeve zakupaca iz zakupnog odnosa.

Član 7.

(Javni oglas za dodjelu u zakup)

- (1) Javni oglas za dodjelu u zakup poslovnih prostorija (u daljem tekstu: javni oglas) objavljuje Općinski načelnik, na prijedlog Komisije.
- (2) Pravo učestvovanja na javnom oglasu imaju pravna i fizička lica.
- (3) Općinsko vijeće će dodijeliti u zakup 20% od slobodnih poslovnih prostorija putem posebnog javnog oglasa po kriterijima i mjerilima iz člana 13. Odluke, fizičkim licima i osnivačima pravnih lica koji time rješavaju pitanje svog zaposlenja i to:
 - a) članovima uže porodice šehida i poginulih boraca;
 - b) ratnim vojnim invalidima odbrambenog rata;
 - c) demobilisanim borcima.
- (4) Licima iz prethodnog stava smatraju se lica utvrđena Zakonom o dopunskim pravima boraca – branitelja Bosne i Hercegovine-prečišćeni tekst ("Službene novine Kantona Sarajevo" 45/12 i 26/14).
- (5) Prijedlog poslovnih prostorija iz stava (3) ovog člana, koje se dodjeljuju u zakup na osnovu posebnog javnog oglasa, utvrđuje Komisija većinom glasova.
- (6) Pravo učešća na javnom oglasu iz stava (3) ovog člana imaju lica koja već nisu korisnici poslovnih prostorija Općine Centar i lica koja u skladu sa Zakonom o dopunskim pravima boraca mogu ostvariti pravo na nivou Kantona.

Član 8.

(Način objave i sadržaj javnog oglasa)

- (1) Javni oglas iz prethodnog člana Odluke objavljuje se najmanje u jednom od dnevnih listova na području Federacije Bosne i Hercegovine koji je odabran u zakonom propisanoj proceduri za oglašavanje, na web stranici i oglasnoj ploči općine Centar Sarajevo.
- (2) Sadržaj javnog oglasa priprema Općinski načelnik na prijedlog Komisije u skladu sa zakonom i ovom odlukom, sa naznakom namjene poslovne prostorije, kao i mjesta i vremena javnog objavljivanja vrednovanih ponuda.
- (3) Namjena poslovnih prostorija u smislu prethodnog stava, utvrđuje se u skladu sa općinskom odlukom kojom je utvrđen raspored poslovnih djelatnosti na području Općine.
- (4) Dodjela u zakup poslovnih prostorija putem javnog oglasa ne može se uslovljavati ispunjenjem posebnog uslova-izmirenje duga ranijeg korisnika poslovnih prostorija koje su predmet oglašavanja.

Član 9.

(Prijava na javni oglas)

- (1) Pismene prijave na javni oglas podnose se Komisiji neposredno ili poštom preporučeno u roku navedenom u javnom oglasu.
- (2) Prijave sa ponudom podnose se u zapečaćenoj koverti na kojoj je naznačena šifra učesnika javnog oglasa (u daljem tekstu: učesnik) uz priloženu posebno zapečaćenu kovertu sa šifrom koja sadrži podatke o identitetu učesnika.
- (3) Prijava na oglas iz člana 7. stav (3) Odluke sadrži elemente ponude i podatke o identitetu učesnika.
- (4) Prijavu na oglas mogu podnijeti zajednički dva ili više učesnika-fizičkih lica.

Član 10.

(Depozit za ponudu)

- (1) Pravo učešća na javnom oglasu imaju pravna i fizička lica koja uplate 1.000,00 KM (jedna hiljada KM) na račun Općine Centar Sarajevo, kao osiguranje za ozbiljnost ponude.
- (2) Dokaz o izvršenoj uplati dostavlja se u uz prijavu na oglas u zapečaćenoj koverti o identitetu ponuđača, odnosno uz ponudu za učesnika na oglas iz člana 7. stav (3) Odluke.
- (3) Ponuđaču čija ponuda nije ocjenjena kao najpovoljnija vraća se iznos iz stava (1) ovog člana na osnovu rješenja Općinskog načelnika u roku od sedam dana od dana donošenja odluke Komisije.
- (4) Ponuđaču čija je ponuda ocijenjena kao najpovoljnija iznos uplate osiguranja će se uračunati u cijenu zakupnine, a u slučaju odustajanja od dodijeljenih u zakup poslovnih prostorija, uplata osiguranja se ne vraća.

Član 11.

(Postupak provođenja javnog oglasa)

- (1) Komisija otvara primljene ponude i nakon utvrđivanja formalne ispravnosti ponuda utvrđuje najpovoljniju ponudu prema kriterijima i mjerilima iz Odluke.
- (2) Blagovremene, potpune i ponude koje se odnose na oglašenu namjenu u kojima je ponuđen iznos zakupnine u skladu sa utvrđenim u oglasu Komisija uzima u razmatranje.
- (3) Komisija vrši javno objavljivanje ponuda uz prisutnost učesnika, a zatim otvara zapečaćene koverta sa podacima o identitetu podnosioca prijave iz člana 9. stav (2) Odluke.

- (4) Ukoliko se nakon otvaranja koverta iz prethodnog stava utvrdi da ista ne sadrži sve podatke o identitetu ponuđača utvrđene u javnom oglasu, uključujući i dokaz iz člana 10. Odluke, ponuda se odbacuje kao nepotpuna.

Član 12.

(Najpovoljnija ponuda)

- (1) Najpovoljnija ponuda po javnom oglasu iz člana 7. stav (2) Odluke je ponuda koja sadrži najviši ponuđeni iznos zakupnine.
- (2) Ako su dvije ili više ponuda fizičkih lica jednake i utvrđene kao najpovoljnije, prednost ima ponuda nezaposlenog lica, odnosno lica koji ima veći broj nezaposlenih članova uže porodice.
- (3) Ako su dvije ili više ponuda pravnih lica jednake i utvrđene kao najpovoljnije, prednost ima ponuda pravnog lica sa većim brojem uposlenih radnika.
- (4) U slučaju da su dvije ili više ponuda pravnih i fizičkih lica jednake i utvrđene kao najpovoljnije, prednost ima ponuda fizičkog lica koje je nezaposleno.
- (5) Izuzetno od odredbe prethodnog stava, u slučaju da je fizičko lice zaposleno, prednost ima pravno lice sa većim brojem uposlenih radnika.

Član 13.

(Kriteriji i mjerila za javni oglas iz člana 7.stav (3) Odluke)

- (1) Vrednovanje ponuda iz člana 7. stav (3) Odluke vrši se primjenom sljedećih kriterija i mjerila:
 - a) Visina zakupnine za 1,00 KM iznad početnog iznosa zakupnine.....2 boda
 - b) Član šehidske porodice –porodice poginulog borca branitelja.....100 bodova
 - c) Invalidnost podnosioca ponude- ratnog vojnog invalida
 - 1) tjelesno oštećenje 100%.....100 bodova
 - 2) tjelesno oštećenje 20-90% , za svaki stepen tjelesnog oštećenja.....1 bod
 - d) Vojna priznanja:
 - 1) Zlatni ljiljan i Zlatna policijska značka-zvijezda80 bodova
 - 2) Ostala vojna priznanja utvrđena Zakonom o posebnim pravima dobitnika ratnih priznanja i odlikovanja i članova njihovih porodica («Službene novine Federacije BiH» br. 70/05, 61/06 i 9/10).....50 bodova
 - 3) Najviše Općinsko priznanje» Povelja sa zlatnim ljiljanima», «Plaketa sa zlatnim ljiljanima» i « Povelja sa grbom Općine Centar»40 bodova
 - e) Učešće u oružanim snagama Republike Bosne i Hercegovine
 - 1) za svaki puni mjesec učešća1 bod
 - 2) za svakog člana uže porodice ponuđača za svaki puni mjesec učešća.....0,5 boda
 - 3) organizator otpora.....10 bodova
 - 4) veteran8 bodova
 - f) Članovi uže porodice podnosioca ponude
 - 1) za svakog člana.....5 bodova
 - 2) za svakog nezaposlenog člana broj bodova iz ove tačke uvećava se za 5 bodova.
 - g) Ponuđač sa prebivalištem na području Općine Centar Sarajevo u kontinuitetu najmanje:
 - 1) jednu godinu.....5 bodova,
 - 2) tri godine.....15 bodova
 - 3) pet godina.....30 bodova
- (2) Bodovi po osnovu mjerila iz ovog člana se zbrajaju –kumuliraju.
- (3) Pod članom uže porodice u smislu ove odluke smatraju se bračni drug, roditelji i djeca koji žive u zajedničkom domaćinstvu sa podnosiocem ponude.
- (4) Vrednovanje zajedničke ponude dva ili više fizičkih lica utvrđuje se na osnovu prosječno ostvarenog broja bodova svih ponuđača.

Član 14.

(Najpovoljnije ponude sa jednakim brojem bodova)

- (1) Najpovoljnija ponuda iz člana 13. Odluke je ponuda sa najvećim brojem bodova.
- (2) U slučaju da više ponuđača imaju jednak broj bodova, prednost ima ponuda prema sljedećem redoslijedu:
 - a) sa najdužim učešćem u Oružanim snagama Armije Republike Bosne i Hercegovine;
 - b) sa najvećim iznosom zakupnine;
 - c) sa najvećim brojem nezaposlenih članova porodičnog domaćinstva.

Član 15.

(Rok za utvrđivanje najpovoljnije ponude i izrade prijedloga odluke o dodjeli u zakup)

Komisija je dužna utvrditi najpovoljniju ponudu najkasnije u roku od 15 dana od isteka roka za prijavu na oglas i pripremiti prijedlog odluke o dodjeli u zakup poslovne prostorije.

Član 16.

(Odustajanje od najpovoljnije ponude)

- (1) Ukoliko učesnik javnog oglasa iz člana 7. stav (2) Odluke, čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, odustane od ponude ili ne pristupi zaključenju ugovora o zakupu u roku od 30 dana od dana donošenja odluke Općinskog vijeća o dodjeli u zakup poslovnih prostorija, Komisija predlaže Općinskom vijeću dodjelu u zakup poslovnih prostorija ostalim ponuđačima prema utvrđenom redoslijedu, a pod uslovima najpovoljnije ponude.
- (2) Za učesnika javnog oglasa iz člana 7. stav (3) Odluke, u slučaju iz prethodnog stava, Komisija predlaže Općinskom vijeću dodjelu u zakup poslovnih prostorija ponuđačima po utvrđenom redoslijedu prema broju bodova.
- (3) Ako se u skladu sa st.(1) i (2) ovog člana ne izvrši dodjela u zakup poslovnih prostorija, raspisuje se javni oglas.

Član 17.

(Dodjela u zakup neposrednom pogodbom po osnovu prava prvenstva)

- (1) Komisija može predložiti Općinskom vijeću, bez prethodno objavljenog javnog oglasa, dodjelu u zakup poslovne prostorije neposrednom pogodbom po osnovu prava prvenstva:
 - a) državnim, federalnim, kantonalnim, općinskim organima uprave i upravnim organizacijama;
 - b) nosiocima priznanja u odbrani zemlje «Zlatni ljiljan» i «Zlatna policijska značka-zvijezda», odnosno članovima uže porodice umrlog nosioca tog priznanja;
 - c) ratnom vojnom invalidu I i II grupe sa 100 % vojnog invaliditeta;
 - d) pravnom i fizičkom licu koje ima suvlasništvo sa Općinom na poslovnoj prostoriji;
 - e) bračnom drugu ili djeci nakon smrti zakupca ukoliko se nastavlja obavljanje djelatnosti, ortaku ili radniku koji su sa zakupcem obavljali djelatnost odnosno bili u radnom odnosu najmanje tri godine;
 - f) bračnom drugu ili djeci zakupca nakon njegovog odlaska u penziju ukoliko su bili zaposleni u radnji najmanje tri godine;
 - g) istaknutim naučnim, kulturnim radnicima i inovatorima koji su dobitnici međunarodnih priznanja;
 - h) pravnom ili fizičkom licu koje na osnovu sporazuma sa korisnikom, koji je u posjedu poslovnih prostorija, preuzme u cijelosti obavezu izmirenja dospjelih dugovanja po osnovu zakupnine.

Obavezu izmirenja dospjelih dugovanja po osnovu zakupnine novi korisnik je dužan izmiriti uplatom 50 % iznosa duga prije zaključenja ugovora o zakupu poslovnih prostorija, a 50 % u jednakim mjesečnim ratama za vrijeme trajanja zakupa, ili uplatiti cjelokupan iznos duga prije zaključenja ugovora o zakupu poslovnih prostorija, uz redovno plaćanja tekuće mjesečne zakupnine ;

- i) subjektima koji imaju sjedište na području Općine Centar:
 - 1) boračkim udruženjima Općine ;
 - 2) udruženjima građana čija je osnovna djelatnost pružanje pomoći oboljelim licima;
 - 3) klubovima političkih stranaka za vrijeme dok participiraju u radu Općinskog vijeća Centar;
 - 4) predškolskim ustanovama, osnovnim i srednjim školama čiji su osnivači Općina, Kanton ili Federacija;
 - j) javnim ustanovama koje obezbjeđuju primarnu zdravstvenu zaštitu stanovništvu Općine, invalidnim organizacijama i subjektima čija je osnovna djelatnost socijalna zaštita, ustanovama od značaja za Bosnu i Hercegovinu iz oblasti kulture i obrazovanja;
 - k) zakonodavnim i izvršnim finansijskim službama na nivou Općine;
 - l) dobrovoljnim vatrogasnim društvima i savezu;
 - lj) ukoliko nije bilo ponuda za zakup poslovnih prostorija nakon dva oglašavanja;
 - m) vjerskim zajednicama za obavljanje vlastite djelatnosti, nacionalnim društvima za obavljanje vlastite djelatnosti koja su registrirana prije donošenja ove Odluke;
 - n) Izvornom vlasniku poslovnih prostorija koje su pod restitucijom ili licima koja se po Zakonu o nasljeđivanju Federacije Bosne i Hercegovine smatraju njegovim zakonskim nasljednicima, ukoliko je poslovna prostorija slobodna odnosno ukoliko tu poslovnu prostoriju koristi izvorni vlasnik ili lice koje se po Zakonu o nasljeđivanju federacije Bosne i Hercegovine smatra njegovim zakonskim nasljednikom;
- (2) Pravna i fizička lica kojima se poslovne prostorije dodjeljuju u zakup u skladu sa tačkom h) iz stava 1. ovog člana, dužna su izvršiti uplatu od 10% ukupnog duga dosadašnjeg zakupca, a u skladu sa donesenim Zaključkom Općinskog vijeća.
- (3) Ukoliko pravno ili fizičko lice kome su odlukom Općinskog vijeća dodijeljene poslovne prostorije u zakup u skladu sa tačkom h) Odluke odustane od dodjele poslovnih prostorija, uplaćeni iznos od 10% ukupnog duga dosadašnjeg zakupca se vraća na osnovu rješenja koje donosi Općinski načelnik.

Član 18.

(Dodjela u zakup neposrednom pogodbom po osnovu prava prvenstva na prijedlog Općinskog načelnika)

Općinski načelnik može predložiti Općinskom vijeću, bez prethodno objavljenog javnog oglasa, dodjelu u zakup poslovne prostorije, neposrednom pogodbom po osnovu prava prvenstva, koja je trenutno slobodna od lica i stvari:

- a) članu uže porodice šehida i poginulih boraca (roditeljima, supruzi i djeci)
- b) u drugim slučajevima kada je to u interesu Bosne i Hercegovine, Federacije Bosne i Hercegovine, Kantona Sarajevo i Općine Centar Sarajevo, kulturnim ustanovama od značaja za općinu, udruženjima čija je osnovna djelatnost obrazovanje, nauka, kultura i sport.

Član 19.

(Ograničenja iz člana 17.Odluke)

(1) U slučaju iz člana 17.stav (1) tačka h), osnivači pravnih lica i zaposleni radnici dosadašnjeg zakupca ne mogu preuzimati obavezu izmirenja dospjelih dugovanja.

(2) Zakupcu kome su dodijeljene u zakup poslovne prostorije u skladu sa članom 17.stav (1) tačka h) ne može se umanjiti iznos zakupnine po osnovu iz člana 29. Odluke.

Član 20.

(Dodjela u slučaju više istih zahtjeva)

U slučaju da je podneseno više zahtjeva koji ispunjavaju uslove za dodjelu u zakup iste poslovne prostorije, neposrednom pogodbom po osnovu prava prvenstva, predmetna prostorija će biti dodijeljena u zakup putem javnog oglasa.

III UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNIH PROSTORIJA

Član 21.

(Ugovor o zakupu)

- (1) Na osnovu odluke Općinskog vijeća, odnosno zaključka Komisije, Općinski načelnik zaključuje ugovor o zakupu poslovnih prostorija u roku od 30 dana od dana donošenja odluke, odnosno zaključka.
- (2) Ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključuje se na određeno vrijeme u trajanju 5 godina, a za poslovne zgrade u trajanju deset (10) godina.
- (3) Izuzetno od odredaba iz prethodnog stava sa zakupcem iz člana 17. stav (1) tačka h) odluke koji na osnovu sporazuma sa korisnikom, koji je u posjedu poslovnih prostorija, preuzme obavezu izmirenja dospjelih dugovanja po osnovu zakupa u iznosu 20.000,00 KM i većem, ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključuje se na određeno vrijeme u trajanju 5 godina.
- (4) Prije zaključenja ugovora o zakupu poslovnih prostorija, korisnik je dužan i to:
 - a) pravno lice – obezbjediti bankarsku garanciju na iznos od 50% od ukupnog iznosa zakupnine za period na koji je ugovor zaključen ili 10 bjanko potpisanih, ovjerenih, akceptiranih mjenica društva sa ovlaštenjem za popunjavanje izdatim u korist Općine Centar Sarajevo;
 - 1) pravno lice u vlasništvu jednog fizičkog lica dužno je dostaviti i dvije bjanko potpisane i akceptirane lične mjenice sa ovlaštenjem za popunjavanje izdatim u korist Općine Centar Sarajevo;
 - 2) pravno lice u suvlasništvu više pravnih ili fizičkih lica dužno je dostaviti i dvije bjanko mjenice većinskog vlasnika popunjene na način definisan u prethodnim stavovima
 - 3) obaveza iz prethodne alineje ne odnosi se na dioničko društvo, javno preduzeće, javnu ustanovu, fondove.
 - b) fizičko lice - uplatiti šestomjesečni iznos zakupnine unaprijed ili pet bjanko potpisanih i akceptiranih ličnih mjenica fizičkog lica sa ovlaštenjem za popunjavanje izdatim u korist Općine Centar Sarajevo.
- (5) Obaveza iz stava (4) ovog člana odnosi se i na zakupce koji obnavljaju ugovore o zakupu poslovnih prostorija osim u slučaju redovnog izmirenja zakupnih obaveza. Dostavljanje bankarske garancije je neophodno jer je njeno trajanje ograničeno trajanjem ugovora o zakupu

Član 22.
(Izmjena zakupca)

- (1) Zakupcu-fizičko lice koji osnuje privredno društvo (pravno lice) može se, na njegov zahtjev, odobriti zaključenje novog ugovora o zakupu poslovnih prostorija sa osnovanim privrednim društvom-pravnim licem.
- (2) Ukoliko je ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključen sa pravnim licem sa jednim osnivačem (fizičko lice ili pravno lice), na zahtjev osnivača može se zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnih prostorija sa tim osnivačem.
- (3) Ugovor o zakupu poslovnih prostorija može se zaključiti i sa pravnim licem, koje je osnovao zakupac poslovnog prostora-pravno lice (prijenos ugovora sa zakupca-pravno lice na drugo pravno lice koje je osnovao zakupac-pravno lice).
- (4) Ukoliko je Ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključen sa pravnim licem koje ima više suosnivača, na zahtjev jednog od suosnivača može se zaključiti Ugovor o zakupu poslovnih prostorija sa tim suosnivačem, pod uslovom da ostali suosnivači daju suglasnost
- (5) O zahtjevima odlučuje Komisija zaključkom na osnovu kojeg Općinski načelnik zaključuje ugovor o zakupu.
- (6) Ugovor iz prethodnog stava zaključuje se na preostali period zakupa do isteka roka na koji je raniji ugovor o zakupu zaključen.
- (7) U slučajevima iz st. (1), (2), (3) i (4) ovog člana ugovor o zakupu se može zaključiti samo pod uslovom da zakupac nema duga po osnovu dospelje zakupnine za poslovni prostor koji je predmet zakupa.

Član 23.
(Obnova ugovora o zakupu)

- (1) Ukoliko zakupac nema dugovanja po osnovu dospelje zakupnine i poslovnu prostoriju koristi u skladu sa ugovorom, Komisija će pozvati zakupca na zaključenje novog ugovora o zakupu najkasnije mjesec dana prije isteka ugovora.
- (2) Komisija donosi zaključak o ispunjavanju uslova iz prethodnog stava sa danom isteka ugovora o zakupu poslovnih prostorija i predlaže Općinskom načelniku da sa dosadašnjim zakupcem zaključi ugovor o zakupu poslovnih prostorija u skladu sa Odlukom.
- (3) Ukoliko se zakupac ne odazove pozivu iz stava (1) ovog člana, smatrat će se da nema interes za dalje korištenje poslovnih prostorija i isti je dužan istekom ugovora o zakupu predati poslovne prostorije zakupodavcu–Općini .
- (4) Izuzetno od odredaba st. (1),(2) i (3) ovog člana ugovor o zakupu poslovnih prostorija može se obnoviti i sa ranijim zakupcem kome je istekao ugovor o zakupu poslovnih prostorija, a protiv koga je pokrenut sudski postupak ili kome je pravosnažnom sudskom presudom utvrđena obaveza izmirenja duga i vraćanja poslovnih prostorija zakupodavcu–Općini.
- (5) U slučaju iz stava (4) ovog člana, ugovor o zakupu se može obnoviti ukoliko dosadašnji zakupac u cijelosti izmiri presuđeni dug ili koji u toku sudskog postupka izmiri utuženi dug ako je zainteresovan za dalje korištenje istih poslovnih prostorija.
- (6)

IV. VISINA I NAČIN PLAĆANJA ZAKUPNINE

Član 24.
(Obaveze zakupca)

- (1) Zakupac je dužan za korištenje poslovnih prostorija plaćati zakupninu unaprijed do 15-tog u mjesecu za tekući mjesec na način utvrđen odlukom Općinskog vijeća o dodjeli u zakup poslovne prostorije.

- (2) Pored obaveze iz prethodnog stava, zakupac je dužan plaćati porez na dodanu vrijednost, a ukoliko se poslovne prostorije nalaze u stambeno-poslovnoj zgradi kolektivnog stanovanja i naknadu za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrada kao i druge obaveze u skladu sa zakonom.

Član 25. (Zone)

- (1) Visina zakupnine određuje se prema zoni u kojoj se poslovna prostorija nalazi.
- (2) Za poslovne prostorije koje se nalaze u zgradi na uglu dvaju ulica koje pripadaju različitim zonama, visina zakupnine utvrđuje se prema većem iznosu zakupnine određenim za te zone.
- (3) Zone u kojima se nalaze poslovne prostorije su kako slijedi:
- a) **EXTRA ZONA:**
Ulica Maršala Tita u pravcu kretanja od zgrade Predsjedništva BiH do Vječne vatre, ulica Ferhadija u dijelu koji se nalazi na području općine Centar Sarajevo.
- b) **I ZONA:**
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, Džidžikovac, Alipašina (do raskršća sa ulicama Prusačka i Sutjeska), Kemal Begova, Gajev trg, Hasana Kikića, Jadranska, Branilaca Sarajeva, Jezero, Koševo, Hamze Hume, Mis Irbina, Mehmed-beg Kapetanovića Ljubušaka, Alekse Šantića, Obala Kulina bana, Prušćakova, Muhameda Kantardžića, Radićeva, Kaptol, Reisa Džemaludina Čauševića, Kulovića, Buka, Sutjeska, Hadži Idrizova, Čemaluša, Šenoina, Trampina, Trg djece Sarajeva, Gimnazijska i Musala.
- c) **II ZONA:**
Magribija, Vilsonovo šetalište, Kranjčevića, 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 Račkog, Hamida Dizdara, Mustajbega Fadilpašića, Kotromanića, Kalmija Baruha, Kralja Tvrtka, Maglajska, Hamdije Kreševljakovića, Tepebašina, Fehima efendije Čurčića, Terezija, Mjedenica, Obala Maka Dizdara, Ejuba Ademovića, Podgaj, Skenderija, Skenderija čikma, Skender Pašina, Tekija, Čobanija, Hakije Kulenovića, Avde Hume, Mehremića trg, Halida Kajtaza, Dajanli Ibrahimbega, Prusačka, Mice Todorović, Alipašina (od raskršća ulica Prusačke i Sutjeske do stadiona Koševo), Patriotske lige, Ključka, Rizaha Šetića, Čekaluša, Josipa Vančaša, Višnjik, Zaima Šarca, Bjelave, Čekaluša čikma, Tahmiščina, Provare, Envera Čolakovića, Tahtali sokak, Miloša Mandića, Behaudina Selmanovića, Pinje Bajraktara, Romana Petrovića, Šekerova, Derebent, Zlatikuša, Kevrin potok, Tijesna, Bulbulina, Ludviga Kube, Curak, Pehlivanuša, Sarač Ismailova, Džemila Krvavca, Hadži Sulejmanova, Ivana Cankara, Armaganuša, Mejtaš, Mehmed paše Sokolovića, Sepetarevac, Dola, Tina Ujevića, Nikole Kašikovića, Ciglanska, Husrefa Redžića, Gabelina, Hazima Šabanovića, Bolnička.
- d) **III ZONA:**
Ulice koje nisu obuhvaćene zonama extra, I i II.

Član 26. (Zakupnina po zonama)

- (1) Najniži iznos zakupnine po zonama utvrđuje se kako slijedi:
- | | |
|---------------|------------------------------------|
| a) Extra zona | najniži 42,00 KM po m ² |
| b) I zona | najniži 24,00 KM po m ² |
| c) II zona | najniži 12,00 KM po m ² |
| d) III zona | najniži 6,00 KM po m ² |

- (2) Utvrđeni iznos zakupnine iz prethodnog stava umanjuje se za 30% za poslovne prostorije koje se nalaze u pasažima, dvorištima, na spratu, poslovne prostorije bez portala, odnosno za 50% za poslovne prostorije koje se nalaze u suterenskim i podrumskim prostorima i za skladišta.

Član 27.

(Zakupnina za određene djelatnosti)

- (1) Izuzetno od odredbe člana 26. Odluke, zakupnina za poslovne prostorije u kojima se obavljaju stari i tradicionalni zanati-obrti utvrđeni posebnim propisima; isključivo proizvodne djelatnosti; djelatnost slobodnih umjetnika – atelje, kao i zakupnina za garaže, utvrđuju se kako slijedi:
- a) Extra zona najniži 18,00 KM po m²
 - b) I zona najniži 9,60 KM po m²
 - c) II zona najniži 6,00 KM po m²
 - d) III zona najniži 4,00 KM po m²
- (2) Utvrđeni iznos zakupnine iz prethodnog stava umanjuje se za 30% za poslovne prostorije koje se nalaze u suterenskom, podrumskom prostoru i u dvorištima.
- (3) Za poslovne prostorije u kojima se obavlja djelatnost igara na sreću, zakupnina se utvrđuje kako slijedi:
- a) Extra zona - najniži – 60,00 KM/m²
 - b) I zona – najniži – 30,00 KM/m²
 - c) II zona – najniži – 15,00 KM/m²
 - d) III zona – najniži – 10,00 KM/m²

Član 28.

(Zakupnina za neposrednu dodjelu i obnovu ugovora)

- (1) Poslovne prostorije koje se dodjeljuju u zakup u skladu sa članom 17 . i 18. Odluke ili se zaključuje ugovor o zakupu sa dosadašnjim zakupcem u skladu sa članom 23. stav (2) Odluke, iznos zakupnine po m² poslovne prostorije utvrđuje se u najnižem iznosu zakupnine u datoj zoni utvrđen čl. 26. i 27. Odluke.
- (2) Izuzetno od odredbe prethodnog stava, iznos zakupnine po m², bez obzira na zonu u kojoj se poslovna prostorija nalazi, utvrđuje se kako slijedi:
- a) 1,00 KM po m² zakupcima iz člana 17. stav (1) tačka i) alineje 1),2),3), 4) i tač. j) l) m) i n) istog člana Odluke;
 - b) 5,00 KM zakupcima poslovnih prostorija koje se koriste za obavljanje djelatnosti iz oblasti obrazovanja (izuzev za zakupce poslovnih prostorija za predškolske ustanove, osnovne i srednje škole čiji su osnivači Općina, Kanton ili Federacija), nauke, kulture, sporta i informisanja i za isključivo proizvodne djelatnosti (izuzev za poslovne prostorije u III zoni u kojima se obavlja isključivo proizvodna djelatnost za koje se iznos zakupnine utvrđuje u skladu sa članom 26 stav (1) tačka d) i zakupcima iz člana 17. stav (1) tačka a) Odluke;
 - c) u iznosu koji je zakupac ponudio na javnom oglasu koji je veći od najnižeg iznosa utvrđenog članom 26. i 27. Odluke u slučaju kada se ugovor o zakupu zaključuje sa dosadašnjim zakupcem.

Član 29.

(Umanjenje zakupnine po osnovu boračkog i drugog statusa zakupca)

- 1) Iznos zakupnine koji je utvrđen po osnovu najpovoljnije ponude po javnom oglasu iz člana 7. stav (3) Odluke i u skladu sa članom 28. stav (1) Odluke (izuzev u slučaju iz člana 19. stav (2) Odluke) umanjuje se kako slijedi:
 - a) 50% ratnom vojnom invalidu sa invaliditetom od 100 % I i II grupe;
 - b) 45% ratnom vojnom invalidu sa invaliditetom od 70-90 % i nosiocu priznanja u odbrani zemlje «Zlatni ljiljan» i « Zlatna policijska značka», odnosno članu uže porodice umrlog nosioca tog priznanja;
 - c) 40% ratnom vojnom invalidu sa invaliditetom od 50 do 70% i roditeljima, supruzi i djeci šehida;
 - d) 30% organizatoru otpora- veteranu sa najmanje 44 mjeseca neprekidnog učešća u Armiji RBiH u periodu 15.04.1992-23.12.1995 godine;
 - e) 20% ostalim borcima Armije RBiH sa najmanje 40 mjeseci neprekidnog učešća u Armiji RBiH .
- 2) Zakupcu –civilna žrtva rata iznos zakupnine umanjuje se za 20 % bez obzira na način na koji su dodijeljene u zakup poslovne prostorije.
- 3) Pravo na umanjenje zakupnine iz ovog člana Odluke imaju zakupci samo za jednu poslovnu prostoriju.
- 4) U slučaju kada je više suosnivača kod pravnog lica, a jedan od njih je lice iz st. (1) i (2) ovog člana, pravo na umanjenje zakupnine se može ostvariti ukoliko taj suosnivač ima najmanje 51 % udjela u osnivačkom ulogu.

Član 30.

(Umanjenje zakupnine po osnovu starosne dobi)

Mladi do 30 godina starosti, koji su nezaposleni, imaju pravo na umanjenje zakupnine 15% prilikom dodjele poslovnih prostorija u skladu sa članom 17. Odluke.

V ULAGANJA U POSLOVNE PROSTORIJE

Član 31.

(Ulaganja u poslovne prostorije)

Zakupac nema pravo na naknadu sredstava, povrat sredstava, niti na kompenzaciju sa zakupninom iznosa nepovratnih ulaganja u poslovne prostorije, izuzev u slučaju iz člana 32.Odluke.

Član 32.

(Nužna ulaganja u poslovne prostorije)

- (1) Zakupodavac je dužan da preda zakupcu poslovne prostorije u stanju u kome se one mogu koristiti (da ima ispravne instalacije: električne, vodovodne, kanalizacione, instalacije za grijanje, uslovne portale i vanjsku stolariju, da nema vlage i značajnijih oštećenja na zidovima). U slučaju neispravnosti i neuslovnosti navedenog, uložena sredstva za dovođenje u stanje ispravnosti i uslovnosti smatraju se nužnim ulaganjima.
- (2) Prije predaje u zakup poslovnih prostorija zakupcu, Služba putem ovlaštenog uposlenika i uz prisustvo predstavnika ugovorenog izvođača radova Općine izlaskom na lice mjesta utvrđuje uslovnost poslovne prostorije u skladu sa stavom (1) ovog člana.
- (3) O konstatovanom stanju sačinjava se zapisnik.
- (4) Ukoliko Služba ocijeni da je u poslovnoj prostoriji potrebno izvesti određene radove za dovođenje iste u stanje korištenja uz specifikaciju

nužnih radova sa iznosom potrebnih sredstava, o tome donosi Zaključak koji se dostavlja Općinskom načelniku na davanje saglasnosti za izvođenje radova o trošku zakupodavca.

- (5) Ako Općinski načelnik ne da saglasnost iz prethodnog stava, poziva se zakupac da vlastitim sredstvima izvrši radove iz stava (4) ovog člana.
- (6) Prije izvođenja radova, zakupac je dužan obratiti se zahtjevom Službi za utvrđivanje vrijednosti nužnih radova sa nalazom sudskog vještaka građevinske struke.
- (7) Procjenu vrijednosti iz prethodnog stava vrši Komisija za ocjenu nužnih radova (u daljem tekstu: Komisija) koju imenuje Općinski načelnik.
- (8) Zakupcu koji je izvršio potrebne radove u poslovnim prostorijama priznaje se 60% vrijednosti uloženi sredstava koje procjeni Komisija.
- (9) Stvarno uložena sredstva iz prethodnog stava zakupac je dužan dokazati računima izvođača radova.
- (10) Iznos priznatih sredstava, koji utvrdi Komisija, se vraća zakupcu poslovnih prostorija kroz kompenzaciju zakupnine za vrijeme trajanja zakupa poslovnih prostorija koja se reguliše aneksom ugovora.
- (11) Ukoliko zakupac poslovnih prostorija, koje već koristi, ocjeni da je potrebno izvršiti nužne radove u istim, podnosi Službi zahtjev za izvođenje nužnih radova u poslovnim prostorijama.
- (12) Postupak po zahtjevu zakupca iz prethodnog stava provodi se na način kao u slučaju iz stava (2) ovog člana Odluke.
- (13) Zakupac, kome su priznata nužna ulaganja u poslovne prostorije, ukoliko poslovne prostorije vraća u posjed zakupodavcu, dužan je iste vratiti u stanju u kojem su se nalazile nakon izvršenih nužnih ulaganja.
- (14) Ukoliko zakupac iz stava (13) ovog člana, vrati zakupodavcu neuslovne poslovne prostorije, zakupodavac će od istog tražiti naknadu štete sudskim putem.
- (15) Zakupac kome je utvrđen iznos zakupnine od 1,00 KM do 5,00 KM po m² (uključujući i 5,00 KM) nema pravo na naknadu sredstava, povrat sredstava, niti na kompenzaciju sa zakupninom iznosa nužnih ulaganja u poslovnu prostoriju.

VI POSEBNE ODREDBE

Član 33.

(Podzakup)

- (1) Zakupac ne može poslovne prostorije ili dio poslovne prostorije dati u podzakup ili koristiti kao svoje učešće po osnovu ugovora o poslovno-tehničkoj ili drugim oblicima saradnje sa drugim pravnim i fizičkim licima.
- (2) Izuzetno od odredbe prethodnog stava vjerske zajednice i nacionalna društva, zakupci poslovnih prostorija Općine Centar, na svoj zahtjev a na prijedlog Komisije, mogu ostvariti poslovno-tehničku saradnju sa trećim licem uz suglasnost Općinskog vijeća.

Član 34.

(Promjena poslovne djelatnosti)

- (1) Zakupac može podnijeti zahtjev za promjenu poslovne djelatnosti utvrđene Ugovorom.
- (2) O zahtjevu iz prethodnog stava odlučuje Komisija u skladu sa općinskom odlukom o djelatnostima koje se mogu obavljati u pojedinim ulicama na području Općine Centar .
- (3) Na osnovu zaključka Komisije, Općinski načelnik zaključuje Anex ugovora o zakupu poslovnih prostorija u roku od 15 dana od dana donošenja zaključka.

Član 35.

(Prestanak ugovora o zakupu)

- (1) Ugovor o zakupu poslovnih prostorija prestaje istekom vremena na koje je zaključen.
- (2) Ugovor može prestati i prije isteka vremena na koji je zaključen, na osnovu odustanka, sporazumno ili pod uslovima i na način propisan Zakonom o zakupu poslovnih zgrada i prostorija i propisima donesenim na osnovu Zakona

Član 36.

(Raskid ugovora o zakupu)

Općinski načelnik je dužan pokrenuti instrumente obezbjeđenja plaćanja zakupa i izjavom o odustanku jednostrano raskinuti ugovor o zakupu poslovnih prostorija ako zakupac:

- a) ne plati dvije dospelje zakupnine istekom roka od 15 dana od dana dostavljanja opomene;
- b) u roku od tri mjeseca, bez opravdanih razloga, ne otpočne obavljati djelatnost odnosno ne stavi poslovne prostorije u funkciju;
- c) izgubi pravo na obavljanje djelatnosti iz zakonom predviđenih razloga;
- d) izda prostor u podzakup a da zato nema pravo.

Član 37.

(Iseljenje zakupaca)

(1) Općina će vršiti iseljenje zakupaca iz poslovnih prostorija, koji ne plaćaju zakupninu u skladu sa ugovorom o zakupu i ovom odlukom, putem Komisije koju imenuje Općinski načelnik, pod uslovom i na način kako je propisano u članu 29. stav (1) Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i poslovnih prostorija („Službene novine Kantona Sarajevo“ br. 14/97, 29/09 i 40/15).

(2) Zakupcima iz prethodnog stava će biti data mogućnost za reprogram duga, o čemu će zaključak donijeti Općinski načelnik na prijedlog nadležne službe.

(3) Komisija koju imenuje Općinski načelnik će Poslovníkom o radu pobliže urediti način rada te utvrditi proceduru i postupak iseljenja zakupaca iz poslovnih prostorija.

VII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 38.

(Primjena odluke)

- (1) Ugovori koji su zaključeni prije stupanja na snagu ove odluke, izvršavaće se na ugovoreni način.
- (2) Zahtjevi za dodjelu u zakup poslovnih prostorija po osnovu prava prvenstva, kao i druga neriješena pitanja iz zakupnog odnosa nastali prije stupanja na snagu ove odluke, rješavat će se u skladu sa ovom Odlukom.

Član 39.

(Ravnopravnost spolova)

Gramatička terminologija korištenja muškog ili ženskog roda u ovoj odluci podrazumijeva uključivanje oba roda.

Član 40.

(Prestanak primjene važeće odluke)

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Općine Centar Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“ br. 23/15, 40/15, 7/16 i Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Općine Centar Sarajevo broj:01-49-1708 od 13.07.2017.godine).

Član 41.

(Stupanje na snagu Odluke)

Ova odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja na Oglasnoj ploči Općine Centar Sarajevo, a naknadno će se objaviti u „Službenim novinama Kantona Sarajevo“.

Predsjedavajuća Općinskog vijeća
Karolina Karačić

Broj:
Sarajevo,

Ova odluka je objavljena na oglasnoj ploči Općine Centar dana_____2017.godine.

O B R A Z L O Ž E N J E

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u:

- Zakonu o zakupu poslovnih zgrada i prostorija („Službeni list SRBiH“ broj 33/77,12/87,30/90, „Službeni list R BiH“ br.3/93 i 13/94 i „Službene novine Kantona Sarajevo“ br. 14/97 i 29/09 i 40/15) kojim se uređuju uslovi i način pod kojima se mogu izdavati u zakup poslovne zgrade i poslovne prostorije.
- članu 13. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine («Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine « br. 49/06 i 51/09) i
- čl. 10. i 68. Statuta Općine Centar Sarajevo – prečišćen tekst (« Službene novine Kantona Sarajevo » broj 23/04) kojima je utvrđena nadležnost Općinskog vijeća da upravlja, raspolaže imovinom i o odlučuje o njenom raspolaganju i sticanju donošenjem odluka.

II RAZLOZI DONOŠENJA

Odlukom o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Općine Centar Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“ br. 23/15, 40/15, 7/16 i Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Općine Centar Sarajevo broj:01-49-1708 od 13.07.2017.godine) -u daljem tekstu: Odluka, utvrđeni su kriteriji i mjerila, uslovi, način i postupak dodjele u zakup poslovnih zgrada i prostorija, zasnivanje, trajanje i prestanak zakupa, visina i način plaćanja zakupnine, ostala pitanja iz odnosa zakupa poslovnih prostorija na kojima pravo raspolaganja i upravljanja ima Općina Centar Sarajevo.

Kroz praktičnu primjenu ove odluke dolazilo je do određenih problema u primjeni obzirom da su se dešavale situacije koje nisu regulisane Odlukom, a često su prisutne što je stvaralo probleme u radu Službe za privredu i lokalno ekonomski razvoj.

Komisija za poslovne prostorije je ocijenila da je opravdano da se pristupi izradi nove odluke sa djelimično novim rješenjima u ovoj oblasti i predložila donošenje nove odluke (član 97.stav (1) alineja 3 Poslovnika Općinskog vijeća Centar Sarajevo- prečišćeni tekst („Službene novine Kantona Sarajevo", br. 23/04 i 11/13).

U skladu sa naprijed navedenim, izrađen je Nacrt ove odluke.

U Nacrtu ove odluke data su izmijenjena i nova rješenja u odnosu na važeću odluku i to: brisana je odredba odluke kojom je pravo na neposrednu dodjelu poslovnih prostorija do 30m² utvrđeno klubovima koje čine dva ili više nezavisnih vijećnika što se u praksi pokazalo neprovođivim iz razloga što klub nezavisnih vijećnika nema status pravnog ni fizičkog lica te je upitno sa kim u konkretnom slučaju zaključiti ugovor o zakupu.

Važećom odlukom propisano je da pravo na neposrednu dodjelu poslovnih prostorija imaju i izvorni vlasnici ili nasljednici izvornih vlasnika iz prvog nasljednog reda ukoliko je poslovna prostorija slobodna ili ukoliko istu koristi izvorni vlasnik ili njegov nasljednik iz prvog nasljednog reda. Obzirom da u praksi takvih slučajeva skoro da i nema nametnula se potreba da se na drugačiji način uredi ovo pitanje te je pravo na neposrednu dodjelu poslovnih prostorija utvrđeno izvornim vlasnicima ili licima koja se po Zakonu o nasljeđivanju federacije Bosne i Hercegovine smatraju njegovim zakonskim nasljednicima (član 17.).

Predložen je drugačiji način dodjele poslovnih prostorija u zakup u slučaju kada više zahtjeva ispunjavaju uslove za neposrednu dodjelu (član 20.); obzirom da se u praksi često dešava situacija da zakupac pravno lice u toku trajanja zakupa osnuje drugo pravno lice nakon čega zatraži prenos ugovora o zakupu na to novoosnovano pravno lice data je mogućnost za prenos ugovora o zakupu sa zakupca-pravno lice na drugo pravno lice koje je osnovao zakupac; predloženo je brisanje odredbe prema kojoj se ugovor o

zakupu poslovnih prostorija može zaključiti/obnoviti i sa suosnivačem zakupca-pravnog lica kome su prvobitnom odlukom Općinskog vijeća dodijeljene poslovne prostorije u zakup pod uslovom da je isti izašao iz pravnog lica što je u praksi ne provodivo jer u tom slučaju se radi o ponovnoj dodjeli a ne o obnovi ugovora o zakupu (član 22.); predloženo je utvrđivanje posebnog iznosa zakupnine za korištenje poslovnih prostorija u kojima se obavlja djelatnost igara na sreću (član 27.), prema važećoj odluci zakupcima poslovnih prostorija površine preko 100m² koji istu koriste za obavljanje djelatnosti iz oblasti obrazovanja, nauke, kulture, sporta i isključivo proizvodne djelatnosti visina zakupnine je iznosila 5,00KM/m², imajući u vidu činjenicu da ima mnogo zakupaca koji obavljaju naprijed navedene djelatnosti u prostorijama manjim od 100m² a s ciljem unapređenja razvoja nauke, kulture, sporta i proizvodnje nametnula se potreba za izmjenom ove odredbe na način da je brisano ograničavanje površine poslovnih prostorija; povećan je broj zakupaca koji ostvaruju pravo na niže zakupnine od onih koje su utvrđene po zonama (državni, federalni, kantonalni, općinski organi uprave i upravne organizacije 1,00KM/m² bez obzira na zonu u kojoj se prostorija nalazi (član 28.); pruređen je i član koji govori o raskidu ugovora o zakupu kojim su taksativno nabrojane situacije u kojima je općinski načelnik dužan pokrenuti instrumente obezbjeđenja plaćanja zakupa i izjavom o odustanku jednostrano raskinuti ugovor (član 37.) Odlukom je utvrđeno da će se nakon stupanja na snagu ove odluke ranije zaključeni ugovori o zakupu poslovnih prostorija izvršavati na ugovoreni način (Član 38.Odluke).

Rješenja data u Nacrtu ove odluke doprinijeti će kvalitetnijem i efikasnijem provođenju postupka vezanog za zakupni odnos i onemogućiti velika dugovanja zakupaca.

Komisija za poslovne prostorija je na Osmoj sjednici održanoj 17.07.2017. godine utvrdila Nacrt odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Općine Centar Sarajevo i isti se dostavlja Općinskom vijeću na razmatranje i odlučivanje. Komisija predlaže da se Nacrt odluke uputi u javnu raspravu u trajanju od 30 dana.

III OBRAZLOŽENJE PREDLOŽENIH RJEŠENJA

- Članom 1.Odluke utvrđen je predmet regulisanja Odluke,
- Članom 2.Odluke utvrđeno je kojim licima (pravnim i fizičkim) se dodjeljuju u zakup poslovne prostorije za obavljanje djelatnosti,
- Članom 3. Odluke utvrđena je nadležnost Službe za upravu za privredu i finansije za obavljanje administrativnih, tehničkih i drugih poslova vezanih za zasnivanje , trajanje i prestanak zakupa,
- Članom 4. Odluke utvrđeni su načini dodjele u zakup poslovnih prostorija,
- Članom 5. utvrđeno je da odluku o dodjeli u zakup poslovnih prostorija donosi Općinsko vijeće na prijedlog Komisije i Općinskog načelnika,
- Članom 6.Odluke utvrđeni su sastav,mandat i nadležnost Komisije,
- Čl.7.,8. i 9. Odluke utvrđena je nadležnost za raspisivanje javnog oglasa, vrste javnih oglasa, lica koja mogu učestvovati na istim, sadržaj i način objavljivanja, način podnošenja i sadržaj ponude,
- Čl.10. i 11.Odluke utvrđena je obaveza uplate određenog novčanog iznosa - kao osiguranje za ozbiljnost ponude; utvrđena je ocjena punovažnosti ponude u pogledu ponuđenog iznosa zakupnine kao i u slučaju nedostavljanja u skladu sa oglasom svih potrebnih podataka u koverti identiteta,
- Članom 12.Odluke utvrđeno je koja ponuda se smatra najpovoljnijom ponudom po općem javnom oglasu, kao i način određivanja najpovoljnije ponude ako su dvije ili više ponuda utvrđene kao najpovoljnije,
- Članom 13.Odluke utvrđeni su kriteriji i mjerila za vrednovanje ponuda ponuđača-ratnih vojnih invalida odbrambenog rata, demobilisanih boraca i porodica šehida i poginulih boraca, nosioca vojnih priznanja,
- Članom 14. Odluke utvrđeno je koja ponuda se smatra najpovoljnijom ponudom po javnom oglasu (ratni vojni invalidi, šehidske porodice, demobilisani borci), kao i način određivanja najpovoljnije ponude ako su dvije ili više ponuda utvrđene kao najpovoljnije,

- Članom 15. Odluke je utvrđen rok za utvrđivanje najpovoljnije ponude i donošenja odluke o dodjeli poslovnih prostorija u zakup,
- Članom 16. Odluke utvrđen je postupak u slučaju odustajanja od najpovoljnije ponude na javni oglas za dodjelu u zakup poslovnih prostorija ;
- Članom 17. Odluke utvrđena je mogućnost i postupak dodjele poslovnih prostorija u zakup neposrednom pogodbom po osnovu prava prvenstva;
- Članom 18. Utvrđena je mogućnost dodjele u zakup neposrednom pogodbom po osnovu prava prvenstva na prijedlog Općinskog načelnika određenim kategorijama fizičkih i pravnih lica;
- Članom 19. Odluke utvrđena su ograničenja kod dodjele u zakup poslovnih prostorija neposrednom pogodbom po osnovu prava prvenstva
- Članom 20. Odluke utvrđeno je postupanje kada je podneseno više zahtjeva za dodjelu u zakup istih poslovnih prostorija neposrednom pogodbom po osnovu prava prvenstva;
- Članom 21. Odluke utvrđena je nadležnost Općinskog načelnika za zaključivanje ugovora o zakupu poslovnih prostorija, vrijeme na koji se ugovor zaključuje, ispunjenje uslova za zaključenje ugovora-obezbjedenje garancija za plaćanje zakupnine;
- Članom 22. Odluke utvrđen je postupak izmjene zakupca u određenim slučajevima;
- Članom 23. Odluke način regulisanja daljeg korištenja poslovnih prostorija sadašnjeg zakupca nakon isteka ugovora o zakupu,
- Članom 24. Odluke utvrđene su obaveze zakupca za plaćanje zakupnine i drugih obaveza u skladu sa zakonom;
- Članom 25. Odluke utvrđene su zone prema kojima se određuje visina zakupnine,
- Čl. 26. i 27. Odluke utvrđeni su najniži iznosi zakupnine po zonama i najniži iznosi zakupnine zavisno od vrste djelatnosti i položajnog statusa prostora;
- Članom 28. Odluke propisan je način utvrđivanja iznosa zakupnine zakupcima kojima su poslovne prostorije dodijeljene u zakup neposrednom pogodbom po osnovu prava prvenstva kao i dosadašnjim zakupcima kod zaključivanja novog ugovora o zakupu i sa utvrđenim izuzecima;
- Članom 29. i 30. Odluke utvrđena je mogućnost umanjenja zakupnine zakupcima zavisno od njihovog boračkog i drugog statusa;
- Članom 31. Odluke utvrđeno je da zakupac nema pravo na povrat sredstava uložениh u poslovne prostorije, sa izuzetkom nužnih ulaganja;
- Članom 32. Odluke utvrđeno je postupak za utvrđivanje potrebnih nužnih radova u poslovnih prostorija, ko može izvoditi ove radove (zakupodavac ili zakupac) i način priznavanja uložениh sredstava ako je zakupac izvršio nužna ulaganja kao i koji zakupac nema pravo na povrat sredstava za izvršena nužna ulaganja;
- Članom 33. Odluke je utvrđeno da zakupac ne može poslovne prostorije dati u podzakup ili koristiti kao svoje učešće po osnovu ugovora o poslovno-tehničkoj ili drugim oblicima saradnje sa drugim pravnim i fizičkim licima kao i da izuzetno od navedenog vjerske zajednice i nacionalna društva, zakupci poslovnih prostorija, mogu na svoj zahtjev a na prijedlog Komisije ostvariti poslovno tehničku saradnju sa trećim licem uz saglasnost Općinskog vijeća;
- Članom 34. Odluke utvrđen je postupak za izmjenu ugovorene namjene poslovnih prostorija;
- Članom 35. Odluke utvrđen je načini prestanka ugovora o zakupu poslovnih prostorija;
- Članom 36. Odluke utvrđeno je u kojim slučajevima je Općinski načelnik dužan pokrenuti instrumente obezbjeđenja plaćanja zakupa i jednostrano raskinuti ugovor o zakupu
- Članom 37. Odluke propisan je način i postupak iseljenja zakupca koji imaju duga po osnovu zakupa shodno odredbama Zakona o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i poslovnih prostorija („Službene novine Kantona Sarajevo“ br. 14/97, 29/09 i 40/15)

- Članom 38. Odluke utvrđen je način izvršavanja već zaključenih ugovora, kao i rješavanje zahtjeva i drugih pitanja iz zakupnog odnosa nastalih prije stupanja na snagu ove odluke;
- Članom 39. Odluke utvrđena je gramatička terminologija korištenja muškog i ženskog roda u Odluci-uključivanje oba roda;
- Čl. 40. i 41. Odluke utvrđen je prestanak sada važeće odluke i stupanje na snagu ove odluke

IV FINANSIJSKA SREDSTVA

Za realizaciju ove odluke nisu potrebna finansijska sredstva.