



01
7570

Broj: 05-27-Interno/22
Ilidža, 14.04.2022. godine

OPĆINSKO VIJEĆE

P R E D M E T : Materijal za sjednicu Općinskog vijeća-dostavlja se

Poštovani,

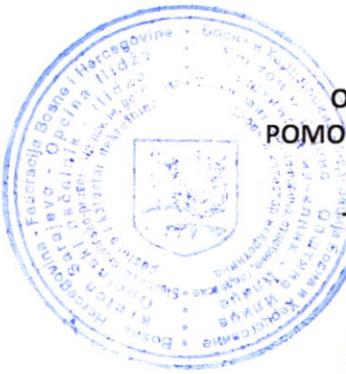
u prilogu dostavljamo materijal za redovnu sjednicu OV Ilidža.

1. Prijedlog Odluke o utvrđivanju Javnog interesa za izgradnju STRIP-A, SSNO, Terminala A i Objekta Vatrogasne službe;
2. Prijedlog Odluke o ustupanju Doma kulture „KINO IGMAN“ prava korištenja Javnoj ustanovi „Kulturno-sportski i rekreativni centar Ilidža“
3. Prijedlog Odluke o prestanku statusa nepokretnosti u općoj upotrebi
4. Prijedlog Odluke o dodjeli u zakup poslovnih prostorija u poslovnih zgrada u vlasništvu Općine Ilidža

S poštovanjem !

Prilog:

4x Prijedlog Odluka



PO OVLAŠTENJU
OPĆINSKOG NAČELNIKA
POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA
Jasmin Voloder, dipl. pravnik

Dostaviti:

1x Naslovu

1x Stručna služba Općinskog načelnika

1x a/a



Butmirská cesta br. 12, 71210 Ilidža, tel./fax. +387 33 775-715, fax. +775-707,
centrala 775-600, www.opcinailidza.ba, E-mail: imovinsko.pravna@opcinailidza.ba





Broj: 05-27-Interno/22
Ilidža, 14.04.2022. godine

SAGLASAN
Općinski načelnik
Nermin Muzur, magistar uprave

OPĆINSKO VIJEĆE

P R E D M E T : Materijal za sjednicu Općinskog vijeća-dostavlja se

Poštovani,

u prilogu dostavljamo materijal za redovnu sjednicu OV Ilidža.

1. Prijedlog Odluke o utvrđivanju Javnog interesa za izgradnju STRIP-A, SSNO, Terminala A i Objekta Vatrogasne službe;
2. Prijedlog Odluke o ustupanju Doma kulture „KINO IGMAN“ prava korištenja Javnoj ustanovi „Kulturno-sportski i rekreativni centar Ilidža“
3. Prijedlog Odluke o prestanku statusa nepokretnosti u općoj upotrebi
4. Prijedlog Odluke o dodjeli u zakup poslovnih prostorija u poslovnih zgrada u vlasništvu Općine Ilidža

S poštovanjem !

Prilog:

4x Prijedlog Odluka



Dostaviti:

- 1x Naslovu
1x Stručna služba Općinskog načelnika
1x a/a



PRIJEDLOG

Na osnovu člana 13. stav 2. alineja 5. Zakona o principima lokalne samouprave Federacije Bosne i Hercegovine (Službene novine Federacije BiH, broj 49/06, 51/09), odredaba Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija (“Službeni list SRBiH” broj 33/77, 12/87, 30/09, “Službeni list RBiH” broj 3/93 i 13/94 i “Službene novine Kantona Sarajevo” broj 14/97, 29/09, 40/15 i 32/19), člana 28. stav 1. alineja 2. Statuta općine Ilijadža (Službene novine Kantona Sarajevo , broj 33/10- prečišćeni tekst i 18/16) i člana 13. Odluke o Pravobranilaštву općine Ilijadža – Drugi prečišćeni tekst (Službene novine Kantona Sarajevo, broj 37/19), Općinsko vijeće Ilijadža na ____ redovnoj sjednici, održanoj dana _____ donijelo je:

ODLUKA O DODJELI U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORIJA I POSLOVNIH ZGRADA U VLASNIŠTVU OPĆINE ILIJADŽA

DIO PRVI-OSNOVNE ODREDBE

Član 1. (Predmet odluke)

Ovom odlukom uređuju se postupak davanja u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostorija (u daljem tekstu: poslovnih prostorija), zaključenje, trajanje i prestanak ugovora o zakupu, visina i način plaćanja zakupnine, prava i obaveze ugovornih strana, kao i ostala pitanja iz odnosa zakupa poslovnih prostora u vlasništvu Općine Ilijadža (u daljem tekstu Općina).

Član 2. (Definicije)

- (1) **Poslovnom prostorijom** koja se daje u zakup u smislu ove Odluke smatra se jedna ili više prostorija namijenjenih za vršenje poslovne djelatnosti koje po pravilu čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz, bez obzira da li se nalaze u poslovnoj ili stambenoj zgradbi, kao i prostori u vlasništvu Općine koji su rekonstrukcijom i adaptacijom dovedeni ili se mogu dovesti u funkciju za obavljanje poslovne djelatnosti,
- (2) **Poslovna zgrada** je zgrada namijenjena za vršenje poslovne djelatnosti, ako se većim dijelom koristi u te svrhe,
- (3) **Zakupodavac** u smislu ove Odluke je Općina Ilijadža,
- (4) **Zakupoprimec ili zakupac** je fizičko ili pravno lice koje sa Općinom zaključi ugovor o zakupu,
- (5) **Zakupnina** je ugovorom utvrđeni iznos naknada za korištenje poslovnih prostorija,
- (6) **Zakup poslovnih prostorija** je ugovorni odnos zakupodavca i zakupca, regulisan pisanim ugovorom,
- (7) **Anex ugovora** o zakupu je izmjena ili dopuna u pojedinim tačkama zaključenog ugovora o zakupu,

- (8) **Registar poslovnih prostorija** je zvanični spisak svih poslovnih prostora koji su u vlasništvu Općine Ilijadža,
- (9) **Registarski broj poslovne prostorije** je broj koji se nalazi na pločici ili naljepnici postavljenoj na ulaznim vratima prostora odnosno na drugom vidljivom mjestu, a predstavlja izvod iz registra poslovnih prostorija Općine,
- (10) **Komisija za deložaciju** je komisija koju imenuje općinski načelnika, a koja provodi izvršenje rješenja nadležne općinske Službe za iseljenje zakupca iz poslovnih prostora.
- (11) **Poslovna djelatnost** u smislu ove odluke smatra se djelatnost pravnih lica, državnih organa i organizacija, političkih stranaka, udruženja građana i samostalnih privrednika, koju će zakupac obavljati u poslovnom prostoru.

Član 3.

(Davanje u zakup i korištenje poslovnog prostora)

- (1) Poslovni prostor daje se u zakup za obavljanje poslovne djelatnosti.
- (2) Poslovni prostor se koristi na osnovu ugovora o zakupu koji se zaključuju u skladu sa zakonom i odredbama ove odluke.
- (3) Izmjene postojećeg ugovora o zakupu, kao i ostala prava i obaveze ugovornih strana, do zaključenja novnog ugovora, regulišu se aneksom ugovora o zakupu.

Član 4.

(Zakupnina za korištenje poslovnog prostora)

Zakupnina za korištenje poslovnog prostora plaća se u skladu sa odredbama ove odluke.

Član 5.

(Administrativno-tehnički i pravni poslovi)

- (1) Administrativno-tehničke, pravne i druge poslovi vezane za davanje, zasnivanje, trajanje i prestanak zakupa poslovnih prostorija, poslovi evidencije i nadzora poslovnih prostorija i zakupca vrši Služba za Imovinsko-pravne, stambene, geodetske poslovi i katastar nekretnina (u daljem tekstu: Služba).
- (2) Služba vodi Registar poslovnih prostorija koji sadrži sve podatke o poslovnoj prostoriji uključujući registarski broj, adresu, zonu, površinu i spratnost.
- (3) Služba iz stava (1) ovog člana dužna je svaku poslovnu prostoriju obilježiti na ulaznim vratima ili na drugom vidljivom mjestu, pločicom ili naljepnicom dimenzija 15x10cm, koja pored registarskog broja poslovnog prostora sadrži grb i naziv Općine.

DIO DRUGI – POSTUPAK DODJELE U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORIJA

Član 6.

(Način dodjelu u zakup)

- (1) Poslovni prostor dodjeljuje se u zakup putem javnog oglasa i to provođenjem postupka prikupljanja pismenih prijava u zatvorenim kovertama.
- (2) Poslovne prostorije se daju u zakup za obavljanje djelatnosti pravnih i fizičkih lica, državnih organa i organizacija, političkih stranaka, udruženja građana i samostalnih privrednika.
- (3) Zakupcu koji već ima u zakupu poslovnu prostoriju Općine Iliča, a koji ima dospjele neizmirene zakupnine, ne mogu se dodijeliti u zakup poslovne prostorije Općine Iliča, niti razmatrati zahtjevi zakupca iz zakupnog odnosa.
- (4) U slučaju da postupak javnog oglasa ne uspije (nijedna ponuda nije dostavljena u određenom krajnjem roku, nijedna ponuda nije kvalificirana za odabir, nijedna od primljenih ponuda nije prihvatljiva jer sadrži ponuđenu zakupninu nižu od početne ili zbog razloga iz člana 13. postupak javnog oglasa će se ponoviti.

Član 7.

(Neposredna pogodba)

Izuzetno, bez provođenja postupka javnog oglasa općinski načelnik može poslovni prostor dodijeliti u zakup neposrednom pogodbom u slijedećim slučajevima:

- a. nakon smrti zakupca, ako se nastavlja obavljanje dozvoljene djelatnosti nastavljaju član ili članovi njegovog užeg domaćinstva,
- b. državnim organima, javnim ustanovama i institucijama koje se finansiraju iz budžeta, političkim strankama, vjerskim zajednicama, udruženjima građana, humanitarnim, kulturnim, naučnim i sportskim organizacijama koje se finansiraju iz budžeta Kantona Sarajevo ili Općine,
- c. ustanovama iz oblasti zdravstvene zaštite stanovništva koje se finansiraju iz budžeta Kantona Sarajevo ili Općine.

Član 8.

(Postupak bez ponuda)

Ukoliko nije bilo ponuda za zakup poslovne prostorije nakon 2 (dva) uzastopna javna oglasa, izvršit će se neposredna dodjela istog.

Član 9.
(Izvještaj o neposrednim pogodbama)

Općinski načelnik je dužan jednom godišnje Općinskom vijeću dostavljati pismene izvještaje o broju poslovnih prostorija dodijeljenih bez javnog oglasa.

Član 10.
(Imenovanje Komisije za dodjelu u zakup poslovnog prostora)

- (1) Provođenje postupka dodjele poslovnih prostorija u zakup provodi Komisija za dodjelu u zakup poslovnog prostora koja se sastoji od 5 (pet) članova (u daljem tekstu: Komisija) i koju imenuje općinski načelnik rješenjem na mandat od 4 (četiri) godine.
- (2) Komisiju čine predsjedavajući i četiri člana, koji su odgovarajuće struke.

Član 11.
(Zaduženje Komisije)

- (1) Komisija je zadužena da:
 - a. Pripremi tekst javnog oglasa u skladu sa zakonom i ovnom odlukom;
 - b. Provede postupak otvaranja pristiglih prijava,
 - c. Razmotri prispjele ponude i odbaci neblagovremene, nepotpune ponude i ponude koje nisu u skladu sa uslovima iz javnog oglasa,
 - d. Komparativnom analizom svih ponuda, cijeneći svaku ponudu pojedinačno, izvrši analizu kvalificiranih ponuda i sačini rang listu prijava,
 - e. Sačini zapisnik o ocjeni prijava i rezultata javnog oglasa,
 - f. Sačini prijednog odluke o izboru najpovoljnije prijave i dodjeli u zakup poslovnog prostora.
- (3) Komisija će prvo ocijeniti da li svi učesnici javnog oglasa ispunjavaju tražene uslove. Komisija će u razmatranje uzeti samo blagovremene i potpune ponude. O radu Komisije vodi se zapisnik u koji se unose podaci o mjestu i vremenu otvaranja ponude, imenu i prezimenu članova Komisije, poslovnom prostoru, početnom iznosu zakupnine, učesnicima javnog oglasa, podnesenim ponudama, konačno postignutoj visini zakupnine i odabranom zakupcu.
- (4) Komisija je dužna da objavi rezultate javnog oglasa u roku od 8 dana od dana utvrđivanja najpovoljnije ponude na oglasnoj tabli Općine i web stranici Općine Ilijadža.

Član 12.
(Objava i sadržaj javnog oglasa)

- (1) Javni oglas iz člana 11. ove Odluke objavljuje se u sredstvima javnog informisanja, na oglasnoj tabli Općine i na web stranici Općine, a sadrži:
 - a. lokaciju poslovne prostorije,
 - b. površinu poslovne prostorije,

- c. namjene ili djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnoj prostoriji koja se dodjeljuje u zakup,
- d. početnu cijenu zakupnine po m²,
- e. zonu u kojoj se poslovna prostorija nalazi,
- f. vremenski period za koji se poslovna prostorija dodjeljuje u zakup,
- g. vremenski period za koji se traži plaćanje zakupnine unaprijed,
- h. kriterije za dodjelu poslovne prostorije sa potrebnim dokumentima koji se odnose na način bodovanja, potvrdu nadležnog organa poreske uprave o izmirenim poreskim obavezama, te dokaz o izmirenim ugovorenim i drugim obavezama prema Općini,
- i. kriteriji za dodjelu poslovne prostorije sa potrebnim dokumentima koji se odnose na način bodovanja,
- j. rok za podnošenje prijava na javni oglas,
- k. ostale uslove (stepen oštećenja i dr.)

Član 13.

(Sadržaj prijave na javni oglas)

- (2) Pismene prijave na javni oglas podnose se u zapečaćenoj koverti sa čitko naznačenim imenom i prezimenom, adresom i telefonom podnosioca ponude u roku od 8 (osam) dana od dana objavlјivanja.
- (3) Ponuđena zakupnina se ne smije ispravljati i mora biti integralni dio teksta i glasiti na cijelu ili na pola novčane jedinice.
- (4) Ponude se predaju putem pošte ili na protokol Općine sa naznakom "Javni oglas za poslovne prostorije".
- (5) Nepotpune i neblagovremene prijave neće se uzeti u razmatranje.

Član 14.

(Ocjena ponuda)

- (1) Komisija utvrđuje formalnu ispravnost pristiglih prijava, te utvrđuje najpovoljniju ponudu prema kriterijima i mjerilima utvrđnim javnim oglasom i o tome sačinjava zaspisnik.
- (2) Nakon izvrešene analize i ocjene svih kvalificiranih ponuda, sačinjava se rang lista prijava.
- (3) Najpovoljnija ponuda po javnom oglasu je ponuda koja sadrži najviši ponuđeni iznos zakupnine.
- (4) Ukoliko ponuda zakupca koji koristi poslovnu prostoriju nije najpovoljnija, Komisija je dužna istom ponuditi zakup pod uslovima najpovoljnije ponude.
- (5) Ako zakupac iz prethodnog stava prihvati ponudu, Komisija donosi odluku kojom ponudu zakupca utvrđuje kao najpovoljniju.

(6) Ukoliko učesnik kome je dodijeljena poslovna prostorija ne pristupi zaključenju ugovora o zakupu poslovne prostorije u roku od 8 (osam) dana od dana dostavljanja poziva za zaključenje ugovora, ugovor o zakupu zaključuje se sa podnosiocem slijedeće najpovoljnije ponude.

Član 15.
(Prednost jednakih prijava)

Ako su dvije ili više ponuda jednake i utvrđene kao najpovoljnije, prednost ima ponuda prema slijedećem redoslijedu:

- a) ponuda dosadašnjeg zakupca,
- b) lica iz člana 2. Zakona o dopunskim pravima boraca - branitelja Bosne i Hercegovine (Prečišćeni tekst - "Službene novine Kantona Sarajevo", broj 9/07, 7/08, 33/08),
- c) ponuda nezaposlenog lica,
- d) ako su dvije ili više ponuda pravnih lica jednake i utvrđene kao najpovoljnije, prednost ima ponuda lica sa većim brojem uposlenih radnika,
- e) ako su dvije i više ponuda pravnih i fizičkih lica jednake i utvrđene kao najpovoljnije, prednost ima ponuda fizičkog lica koje je nezaposleno,
- f) izuzetno od odredbe prethodnog stava, ukoliko su ponuda fizičkog (koje je zaposleno) i pravnog lica jednake i utvrđene kao najpovoljnije, prednost ima pravno lice sa većim brojem uposlenih radnika.

Član 16.
(Donošenje odluke o dodjeli zakupa poslovnog prostora)

- (1) Komisija će konstatovati najpovoljniju ponudu ili ponudu sa pravom prečeg zakupca u skladu sa članom 13. ove Odluke, u roku od 15 (petnaest) dana od dana otvaranja ponuda.
- (2) Komisija sačinjava zapisnik o ocjeni ponuda, te priprema prijednog odluke o dodjeli u zakup poslovnog prostora koju Služba dostavlja Općinskom načelniku na razmatranje i donošenje.
- (3) Nakon donošenja Odluke iz stave (2) ovog člana, Služba sačinjava obavijest za ponuđače - učesnike u postupku javnog oglasa.
- (4) Obavijest o dodjeli u zakup poslovnog prostora sa Odlukom o dodjeli u zakup poslovne prostorije u zakup donosi Općinski načelnika, dostavlja se svim učesnicima javnog oglasa u roku od 3 (tri) dana.
- (5) O žalbi protiv rješenja Općinskog načelnika o dodjeli poslovne prostorije odlučuje Drugostepena stručna komisija Općinskog vijeće Općine Iličić.

DIO TREĆI – UGOVOR O ZAKUPU

Član 17. (Zaključenje i sadržaj ugovora o zakupu)

- (1) Prijednog ugovora o zakupu poslovnog prostora dostavlja se na mišljenje Pravobranilaštvo Općine.
- (2) Sa najuspješnjim ponuđačem općinski načelnika zaključuje ugovor u pisanoj formi, u skladu sa zakonom i ponudom ponuđača izabranoj u postupku javnog oglasa, a po pribavljenom mišljenju Pravobranilaštva Općine.
- (3) Ugovor o zakupu poslovne prostorije treba da sadži:
 - a. naznaku ugovornih strana (osnovni podaci o ugovornim stranama),
 - b. Podatke o poslovnom prostoru (adresa, površina poslovnog prostora, uslovnost i sl.)
 - c. naznačenu djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
 - d. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradiji, te zajedničkih usluga u zgradiji i rok njihovog plaćanja (ukoliko postoji),
 - e. rok predaje poslovnog prostora zakupcu,
 - f. period trajanja zakupa,
 - g. iznos zakupnine i rokovi plaćanja, te instrumenti naplate zakupnine,
 - h. odredbe o prestanku ugovora posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
 - i. odredbu da zakupac ne smije preinaciti poslovni prostor bez pisane saglasnosti zakupodavca,
 - j. odredbu o plaćanju komunalnih i drugih troškova korištenja poslovnog prostora, te ukoliko se poslovni prostor nalazi u stambeno-poslovnoj zgradiji i odredbe o plaćanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade i prostorija,
 - k. odredbe o obavezi održavanja poslovnog prostora koji je u funkcionalnoj upotrebi,
 - l. odredbe o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup bez pisane saglasnosti zakupodavca,
 - m. mjesto i vrijeme zaključenja ugovora i potpis ugovornih strana,
 - n. po potrebi i druge odredbe.

Član 18. (Trajanje ugovora o zakupu)

- (1) Ugovor o zakupu poslovne prostorije zaključuje se na određeno vrijeme u trajanju do 5 (pet) godina.
- (2) Trajanje ugovora o zakupu definiše se pojedinačno za svaki javni oglas.
- (3) U slučaju dodjelu u zakup nedovršenog ili oštećenog poslovnog prostora, kada zakupac ulaze svoja sredstva u adaptaciju poslovnog prostora, ugovor o zakupu se zaključuje na najkraći period potreban za kompenzaciju uloženih sredstava.

Član 19.
(Početak trajanja ugovora o zakupu)

- (1) Zakup poslovnog prostora počinje teći od dana navedenog u ugovoru o zakupu.
- (2) Zapisničku primopredaju poslovnog prostora koji je predmet ugovora o zakupu vrši Komisija imenovana od strane općinskog načelnika.
- (3) Ukoliko Komisija iz neopravdanih razloga ne uvede zakupca u posjed na dan naveden u zaključenom ugovorom o zakupu, obaveze na ime zakupnine će teći od dana primopredaje poslovnog prostora, što dokazuje zapisnikom o primopredaji.

Član 20.
(Način prestanka ugovora o zakupu)

- (1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje:
 - a. istekom ugovorenog roka,
 - b. na osnovu otkaza ili raskida ugovora,
 - c. na osnovu odustanka,
 - d. po osnovu sporazuma ugovornih strana,
 - e. zbog primjene drugih zakonskih propisa.

Član 21.
(Produženje ugovora o zakupu)

- (4) Zakupac iz člana 7. ove Odluke je dužan najmanje 30 (dana) dana prije isteka ugovora o zakupu poslovnih prostorija podnijeti zahtjev za produženje istog, uz predočenje dokaza o izmirenim mjesечnim zakupninama, plaćenim režijskim troškovima za poslovni prostor do dana podnošenja zahtjeva, te da isti koristi u skladu sa ugovorom.
- (5) Komisija za dodjelu poslovnih prostorija, na osnovu zahtjeva iz prethodnog stava, donosi zaključak u roku od 15 dana o ispunjavanju uslova za produženje ugovora o zakupu poslovnih prostorija i predlaže općinskom načelniku da sa dosadašnjim zakupcem zaključi novi ugovor o zakupu poslovnih prostorija u skladu sa odredbama ove Odluke.

Član 22.
(Prestanak ugovora o zakupu istekom ugovorenog roka)

- (1) Ugovor o zakupu poslovnih prostorija prestaje istekom vremena na koje je zaključen.
- (2) Ugovor o zakupu kojem ističe rok može se obnoviti najkasnije 30 (trideset) dana prije isteka roka, u skladu sa odredbama člana 20. ove odluke.

Član 23.

(Prestanak ugovora o zakupu na osnovu otkaza ili raskida ugovora)

- (1) Ugovor o zakupu može otkazati zakupodavac ili zakupac.
- (2) Zakupodavac može jednostrano raskinuti ugovor o zakupu ako zakupac:
 - a. ako zakupac koristi poslovnu prostoriju u svrhu protivnu ugovoru i programu na osnovu kojeg mu je dodijeljena poslovna prostorija,
 - b. ako zakupac u roku od 3 (tri) mjeseca, bez opravdanih razloga ne otpočne obavljati djelatnost, tj. ne stavi poslovnu prostoriju u upotrebu,
 - c. ako zakupac ne plati dospjelu zakupninu ni u roku od 15 (petnaest) dana od dana saopštenja, opomene zakupodavca,
 - d. ako zakupac bez opravdanog razloga prestane koristiti poslovnu prostoriju duže od dva mjeseca,
 - e. ako zakupac izgubi pravo na obavljanje djelatnosti iz zakonom predviđenih razloga,
 - f. ako zakupac koristi poslovnu prostoriju suprotno namjeni određenoj ugovorom.
- (3) Otkazni rok za otkaz ugovora o zakupu poslovnih prostorija iznosi 30 (trideset) dana od dana kada je izvršena uredna dostava obavijesti o raskidu ugovora.
- (4) Ukoliko zakupac nakon prestanka prava korištenja poslovnog prostora ne preda poslovni prostor zakupodavcu u skladu sa odredbama ove odluke, zakupodavac će rješenjem odrediti postupak iseljenja lica iz poslovnog prostora koje taj poslovni prostor koristi bez ugovora uz asistenciju nadležnih organa Ministarstva unutrašnjih poslova Kantona Sarajevo.

Član 24.

(Prestanak ugovora o zakupu na osnovu odustanka)

- (1) Zakupac može odustati od ugovora o zakupu u svako vrijeme, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju ugovora o zakupu, pod uslovom da je u cijelosti izmirena zakupnina, te komunalni i drugi troškovi korištenja poslovnog prostora.
- (2) Zakupac je dužan zakupodavcu dostaviti pisanu izjavu o odustanku i navesti rok do kojeg će poslovni prostor opredati zakupodavcu, koji ne može biti kraći od 30 (trideset) dana od dana prijema izjave o odustanku.

Član 25.

(Prestanak ugovora o zakupu po osnovu sporazuma ugovornih strana)

Zakupodavac i zakupac mogu sporazumno raskinuti ugovor u bilo koje vrijeme.

Član 26.

(Prestanak ugovora o zakupu zbog primjene drugih zakonskih propisa)

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija prestaje po sili zakona kada se na osnovu pravosnažnog rješenja nadležne općinske Službe utvrdi:

- a. da je poslovna prostorija eksproprijsana,
- b. da je poslovna prostorija predstavlja opasnost po život i zdravlje ljudi, saobraćaj ili okolne objekte,
- c. da se zgrada ili dio zgrade u kojoj se nalazi poslovni prostor mora srušiti.

Član 27.

(Izmjena zakupca)

- (1) Iznimno od odredbi člana 6. ove odluke, zakupodavac može odobriti stupanje u prava i obaveze iz postojeće ugovora o zakupu sljedećim licima:
 - a) bračnom drugu ili djeci zakupca, ili suvlasniku, ili radniku koji je u radnom odnosu preko tri godine sa dosadašnjim zakupcem, ako zakupac umre ili ode u penziju, pod uslovom da ispunjava uslove za nastavak obavljanja ugovorene djelatnosti;
 - b) pravnom licu čiji je osnivač ili direktor fizičko lice iz osnovnog ugovora o zakupu, pod uslovom da osnovano pravno lice ispunjava uslove za nastavak obavljanja ugovorene djelatnosti;
 - c) pravnom licu koje nastane statusnom promjenom dosadašnjeg zakupca, pod uslovom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu i da ispunjava uslove za nastavak obavljanja ugovorene djelastnosti,
- (2) U slučaju spremnosti i pristanka trećeg lica za preuzimanje duga zakupca, isti se vrši ugovorom između dužnika-zakupca i preuzimaoca duga, uz prethodnu saglasnost zakupodavca.
- (3) Zakupodavac će nakon ispunjenja uslova iz stava (2) ovog člana i izmirenja preuzetog duga, zaključiti ugovor o zakupu sa preuzimaocem duga.
- (4) Ugovor sa licima iz stava (1) i (3) ovog člana zaključuje se na preostali period zakupa do isteka roka na koji je zaključen raniji ugovor o zakupu, uz prethodno pribavljeni mišljenje Općinskog pravobranilaštva.
- (5) U slučajevima iz stava (1) ovog člana ugovor o zakupu može se zaključiti samo pod uslovom da zakupac nema duga po osnovu dospjele zakupnine za poslovni prostor koji je predmet zakupa.

DIO ČETVRTI – PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Član 28.

(Primopredaja i početak korištenja poslovnog prostora)

- (1) Služba je dužna predati zakupcu poslovni prostor na korištenje u roku utvrđenom ugovorom, u skladu sa članom 19. ove odluke.
- (2) Zakupac ne smije početi koristiti poslovni prostor prije zaključenja ugovora o zakupu i potpisivanja zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.
- (3) Potpisom ugovora o zakupu i zapisnika o primopredaji poslovnog prostora zakupac potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju.

Član 29.
(Namjena poslovnog prostora)

Zakupac je dužan poslovnu prostoriju koristiti isključivo za obavljanje poslovne djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu u skladu sa ovom odlukom.

Član 30.
(Promjena poslovne djelatnosti)

- (1) Zakupac može podnijeti zahtjev za promjenu poslovne djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu.
- (2) O zahtjevu iz prethodnog stava odlučuje općinski načelnik na prijedlog Službe, u skladu sa ovom odlukom.
- (3) Na osnovu odluke općinskog načelnika, Služba zaključuje Anex ugovora o zakupu poslovnih prostorija u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja odluke o davanju saglasnosti za promjenu poslovne djelatnosti.

Čl.31
(Plaćanje troškova korištenja poslovnog prostora)

- (1) Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, sitniji popravci na instalacijama i slično. Zakupac je obavezan redovno i na vrijeme plaćati troškove električne energije, vode, odvoz smeća, telefon, grijanje, komunalnu naknadu i naknadu za korištenje građevinskog zemljišta, te ukoliko se poslovni prostor nalazi u stambeno-poslovnoj zgradbi zakupac plaća i održavanje zajedničkih dijelova zgrada i prostorija u skladu sa zakonom.

Član 32.
(Osiguranje poslovnog prostora od osnovnih rizika)

Zakupac je dužan izvršiti osiguranje poslovnog prostora od osnovnog rizika u korist zakupodavca, kod osiguravajuće kuće po vlastitom izboru.

Član 33.
(Plaćanje troškova tekućeg održavanja poslovnog prostora)

- (1) Zakupac je dužan da vrši tekuće održavanje poslovne prostorije, čišćenje, sitniji popravci na instalacijama i slično.
- (2) Zakupac je dužan o svome trošku vršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupca.

Član 34.
(Prepravka ili adaptacija poslovnog prostora)

- (1) Zakupac nema pravo vršiti bilo kakve prepravke ili adaptaciju poslovnog prostora bez saglasnosti zakupodavca.
- (2) Pod prepravkom ili adaptacijom poslovnog prostora podrazumjevaju se radovi kojima se mijenjaju konstruktivni elementi poslovnog prostora, uvođe nove instalacije ili ugrađuje nova oprema u poslovni prostor, mijenja raspored, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora, te mijenjaju uslovi pokojima je, na osnovu građevinske dozvole, izgrađen poslovni prostor.
- (3) Prepravka ili adaptacija poslovnog prostora izvedena na traženje zakupca, a uz saglasnost zakupodavca, pada na teret zakupca.
- (4) Pravo zakupodavca je da vrši kontrolni nadzor nad izvođenjem radova na prepravci i adaptaciji poslovnog prostora dodijeljenog u zakup.

Član 35.
(Podzakup)

Zakupac ne može zakupljeni poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup drugom licu.

Član 36.
(Promjena poslovne djelatnosti)

- (4) Zakupac može podnijeti zahtjev za promjenu poslovne djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu.
- (5) O zahtjevu iz prethodnog stava odlučuje općinski načelnik na prijedlog Službe, u skladu sa ovom odlukom.
- (6) Na osnovu odluke općinskog načelnika, Služba zaključuje Anex ugovora o zakupu poslovnih prostorija u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja odluke o davanju saglasnosti za promjenu poslovne djelatnosti.

Član 37.
(Primopredaja poslovnog prostora nakon prestanka ugovora o zakupu)

- (1) Nakon prestanka zakupa zakupac je dužan predati Službi prostor u stanju u kojem ga je primio u skladu sa Zapisnikom o primopredaji iz člana 28. ove Odluke, s tim da uređaje koje je ugradio u poslovni prostor može odnijeti ako se time ne ošteće poslovni prostor.
- (2) Prilikom predaje ispražnjenog poslovnog prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

DIO PETI-VISINA I NAČIN PLAĆANJA ZAKUPNINE

Član 38. (Utvrđivanje početnog iznosa zakupnine)

- (1) Početna visina zakupnine određuje se prema zoni poslovnog prostora - ulici u kojoj se nalazi poslovni prostor, a u skladu sa odlukom Općinskog vijeća.
- (2) U slučaju produženja ugovora o zakupu, visina zakupnine mora biti najmanje u visini zakupnine utvrđene osnovnim ugovorom.
- (3) U slučaju da se odlukom općine na čijoj teritoriji se nalazi poslovni prostor, a u vezi sa stavom (2) ovog člana, utvrdi početna zakupnina u iznosu većem od ugovorenog, zakupac je dužan plaćati na takav način utvrđenu veću zakupninu.
- (4) Od obaveze plaćanja zakupnine u punom iznosu mogu se oslobođiti neprofitni pravni subjekti, te ustanove i institucije od javnog interesa za građane općine, o čemu u svakom konkretnom slučaju, na prijedlog Službe, općinski načelnik donosi posebnu odluku.

Član 39. (Zone poslovnih prostora)

Zone u kojima se nalaze poslovne prostorije su:

- a. EXTRA ZONA: obuhvata uži centar Ilidže i to: ulicu Emira Bogunića Čarlija, Rustempašinu ulicu, ulicu Harisa Merzića, Malu aleju, tramvajski terminal, ulicu doktora Mustafe Pintola od doma zdravlja do pješačkog mosta na Željeznici, ide rijekom Željeznicom do male zgrade općine, nastavlja do mosta na magistralnom putu M-17, zatim magistralnim putem M-17 prema Sarajevu do raskrsnice iza zelene pijace ulicom Butmirska cesta do ulice dr. Mustafe Pintola.
- b. I ZONA: Obuhvata Vrelo Bosne, Stojčevac, Veliku aleju, Lužane, Pejton, Otes, Stup, Butmir, Sokolović Koloniju i Hrasnicu.
- c. II ZONA: Obuhvata prostor koji nije obuhvaćen extra i I zonom.

Član 40. (Plaćanje zakupnine)

- (1) Zakupac poslovnog prostora dužan je plaćati zakupninu u skladu sa odredbama ugovora o zakupu.
- (2) Zakupnina se plaća unaprijed za tekući mjesec, a najkasnije do petog u mjesecu za tekući mjesec.
- (3) Zakupnina se plaća u korist budžeta općine, o čemu Služba vodi evidenciju.
- (4) Podatke o naplatama za tekući mjesec Služba za finansije je dužna dostaviti najkasnije do polovine narednog mjeseca.
- (5) Dvije neplaćene zakupnine, koje nisu plaćene u roku iz stava 2. ovog člana su uslov za jednostrani raskid ugovora od strane zakupodavca i pokretanje sudskog postupka.
- (6) Zakupac je u skladu sa odredbama Zakona o finansijskom poslovanju Federacije BiH, a u slučaju kašnjenja kod izvršavanja novčanih obaveza, dužan platiti posebnu nakandu za troškove koji su prouzrokovani zakupodavcu u iznosu od 100,00 KM.

Član 41.
(Garancija za plaćanje zakupnine)

- (1) Zakupac je dužan dati garanciju o plaćanju zakupnine u visini jednogodišnje zakupnine prije zaključenja ugovora o zakupu.
- (2) Garancija se obezbjeđuje na jedan od slijedećih načina:
 - a. Bankovna garancija,
 - b. Mjenica,
 - c. Plaćanjem pologa u korist budžeta općine.
- (3) Garancija iz stava (2) ovog člana ne isključuje plaćanje mjesecne zakupnine određene ugovorom o zakupu poslovnih prostora.
- (4) Obaveza iz stava (1) ovog člana odnosi se i na zakupce koji obnavljaju ugovor o zakupu, kada se kao garancija za plaćanje zakupnine dostavlja bankovna garancija ili mjenica, obzirom da je njihovo trajanje ograničeno trajanjem ugovora o zakupu.
- (5) U slučaju da zakupac ima dug po osnovu zakupnine u visini 4 (četiri) dospjele zakupnine, Pravobranilaštvo Općine Ilička će na osnovu inicijative pokrenute od nadležne Službe, aktivirati sredstva garancije iz stava (2) ovog člana.

Član 42.
(Visina zakupnine)

Visina zakupnine za poslovne prostorije u smislu člana 15 ove Odluke po zonama iznosi:

- a. Extra zona najniži iznos 20 KM po m²
- b. I zona najniži iznos 8 KM po m²
- c. II zona najniži iznos 6 KM po m²

Član 43.
(Izuzeće za visinu zakupnine)

- (1) Izuzetno od odredbe člana 42. ove Odluke, zakupnina za poslovne prostorije u kojima se obavlja deficitarna, niskoakumulativna, zanatska proizvodna i uslužna djelatnost utvrđena posebnom odlukom određuje se prema zonama i iznosima:
 - a. extra zona najniži iznos 18,00 KM/m²
 - b. I zona najniži iznos 6,00 KM/m²
 - c. II zona najniži iznos 4,00 KM/m²
- (2) Ostvareni iznos zakupnine po javnom oglasu umanjuje se za 50% za poslovne prostorije ili dijelove poslovne prostorije koji se nalaze u podrumskom prostoru.

Član 44.

- (1) Zakupcima poslovnih prostorija iz člana 7. Tačke b. i c. ove Odluke, zakupnina po m^2 poslovne prostorije utvrđuje se na bazi prosječno utvrđene zakupnine za poslovne prostorije iz člana 42. i 43. ove Odluke koje se nalaze u istoj ulici ostvarene javnim oglašavanjem u prethodnom tromjesečju.
- (2) Ako nije bilo prethodnog oglašavanja, zakupcima prostorija iz stave (1) ovog člana zakupnina se utvrđuje po početnoj cijeni zakupnine u skladu sa članovima 42. i 43. ove Odluke do utvrđivanja visine zakupnine na način utvrđen u stavu (1) ovog člana.

Član 45.

- (1) Izuzetno od odredaba prethodnog člana zakupninu u iznosu od 10 % od početne cijene zakupa po m^2 utvrđene ovom Odlukom u pripadajućoj poslovnoj zoni u koju nisu uračunati troškovi iz člana 31. ove Odluke, dužni su plaćati slijedeći zakupci:
 - a. iz oblasti kulture i sporta,
 - b. političke stranke dok participiraju u radu općinskog vijeća,
 - c. udruženja građana koja se finansiraju iz budžeta Općine.
- (2) Zakupninu u iznosu od 50 % od početne cijene zakupa po m^2 utvrđene ovom Odlukom u pripadajućoj poslovnoj zoni u koju nisu uračunati troškovi iz člana 31. ove Odluke, dužan je da plaća MUP Kantona Sarajevo.

Član 45. (Poseban zakup)

- (1) Poslovne prostorije dodjeljuju se u zakup ustanovama iz oblasti zdravstvene zaštite stanovništva koje se finansiraju iz budžeta Kantona ili Općine i to u visini od 1,00KM/mjesec, bez obzira na površinu i zonu u kojoj se nalazi poslovna prostorija.

Član 46. (Smanjenje visine zakupnine)

U izvanrednim situacijama kada je proglašeno stanje elementarne nepogode ili prirodne nesreće, Općinsko vijeće na prijednog općinskog načelnika, može donijeti odluku o smanjenju visine zakupnine za sve poslovne prostorije i to za vrijeme trajanja proglašenja nesreće, a najduže do 12 (dvanaest) mjeseci.

DIO ŠESTI – REGISTAR POSLOVNIH PROSTORIJA

Član 47.

(Registar poslovnih prostorija)

- (1) Nadležna služba vodi registar poslovnih prostorija kojim raspolaže Općina.
- (2) Registar poslovnih prostorija sadrži sljedeće podatke:
 - a. lokaciju gdje se poslovni prostor nalazi,
 - b. registarski broj poslovnog prostora,
 - c. površinu i strukturu poslovnog prostora,
 - d. kategoriju u kojoj se nalazi,
 - e. da li je izdat u zakup,
 - f. ako je izdat, navesti ime i prezime zakupca,
 - a. ako je izdat, navesti mjesecni iznos zakupnine koja se treba plaćati, ka osi evenetulana potraživanja
 - g. ako je izdat, navesti način izdavanja,
 - h. ako prostor nije izdat, navesti da li ima dug ranijeg zakupca,
 - i. ako prostor nije izdat, navesti podatak da li je 2 (dva) puta uzastopno oglašavan ili ne,

Član 48.

(Ažurnost Registra poslovnih prostorija)

- (1) Registar poslovnih prostora kojim raspolaže Općina Iliča mora biti ažuran i javno dostupan.
- (2) Nadležna služba dužna je u registar unijeti sve promjene u roku od tri dana od nastanka promjene.

SEDMI DIO - PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 49.

(Primjena odluke)

Ugovori o zakupu poslovnih prostorija koji su zaključeni prije stupanja na snagu ove Odluke, uskladit će se sa ovom Odlukom najkasnije u roku od 6 (šest) mjeseci od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Član 50.

(Prestanak važenja)

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaju da vaaži Odluka o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostorija na kojima pravo raspolaganja ima Općina Iliča ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 26/09 i 18/21).

Član 51.

(Stupanje na snagu)

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".

OBRAZLOŽENJE

Pravni osnov

Pravni osnov za donošenje nove Odluke o dodjeli u zakup poslovnih prostorija i zgrada u vlasništvu Općine Ilijadža, temelji se na odredbama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Službeni list SRBiH" broj 33/77, 12/87, 30/09, "Službeni list RBiH" broj 3/93 i 13/94 i "Službene novine Kantona Sarajevo" broj 14/97, 29/09, 40/15 i 32/19)

Razlozi donošenja

Zaključkom Općinskog Vijeća Ilijadža broj 01-02-6683/21 od 21.12.2021. godine, a koji je usvojen na 2. tematskoj sjednici održanoj dana 21.12.2021. godine zadužena je Služba za imovinsko-pravne, stambene, geodetske poslove i katastar nekretnina da izvrši analizu važeće Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostorija na kojima pravo raspolaganja ima Općina Ilijadža ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 26/09, 11/18, 18/21). Predmetna odluka je donesena još 2009. godine, dok su osnovni propisi mijenjani, odnosno dopunjavani 2015. i 2019. godine. Iako se ne radi o značajnim izmjenama, u cilju potpunijeg i ekonomičnijeg raspolaganja i upravljanjem općinskim resursima, posebno poslovnim prostorijama koje predstavaljavaju značajan izvor prihoda za našu Općinu, neophodno je izvršiti prilagodbu navedenih izmjena zakona, ali i stečeno iskustvo u upravljanju poslovnim zgradama i prostorijama u proteklih 12 godina, odnosno u periodu primjene važeću Odluku o zakupu, prilagoditi savremenim tokovima i kretanjima na samom tržištu.

Prema sadržaju nacrtta ove odluke sasvim je jasno da smo isti prilagodili važećim propisima sa izmjenama odnosno dopunama iz 2015. i 2019. godine. Također odredbe Odluke su detaljno razrađene i većina mogućih situacija je istom regulisana tako da mogućnost nastajanja pravne praznine ili drugih nepredviđenih situacija je svedena na minimum. Posebna novina koju smo predvidjeli jeste i uvećanje zakupnine u odnosu na određenu djelatnost za koju se ostvaruje zakup, djelatnosti koje se odnose na korištenje poslovnih prostorija u svrhu organizovanja igara na sreću gdje je zakupnina predviđena u većem iznosu od redovne. Poučeni iskustvom pandemije COVID- 19 i potrebom za hitnim reagovanjem u smislu olakšica za one zakupoprime koji su uslijed takvih vanrednih okolnosti spriječeni obavljati predviđenu djelatnost i koju su značajno uskraćeni za prihode, ostavljena je mogućnost Općinskom načelniku da

pravovremenom reakcijom spriječi nastanak negativnih posljedica. Posebno, sama odluka sadrži odredbe koje su odnose na uspostavu Registra poslovnih prostora, a koji će prema istoj biti javno objavljen i javno dostupn na web stranici Općine Ilijadža. Isti će se ažurirati u najkraćim rokovima i predstavljat će jedinstvenu, pouzdanu i istinitu bazu podataka, a koji se odnose na poslovne prostorije i zgrade u vlasništvu Općine Ilijadža. U svrhu ostvarivanja načela jednoobraznosti ovom Odlukom je predviđena i sistemski i unificirana identifikacija svakog poslovnog prostora, odnosno poslovne zgrade na način da će iste biti numerisane i obilježene jasnim, jedinstvenim i distinkтивnim znakom čija su forma, sadržaj i oblik propisani ovom Odlukom. Pored navedenih rješenja u cilju efikasnijeg i ekonomičnijeg provođenja postupaka a koji imaju za cilj kvalitetnije upravljanje samim procesima koji proističu iz odnosa zakupodavca i zakupoprimca, predviđeno je osnivanje Komisije za deložacije kao posebnog, stručnog tijela, koja će se baviti ovim osjetljivim pitanjima. Svakako u cilju osiguravanja potraživanja općine na ime zakupnine i zahtjevom za pravovremenom izvršavanja obaveza zakupoprimca, predviđena su i posebna sredstva osiguranja istih, sve u skladu sa Zakonom o mjenici.

Mišljenja smo da predložena rješenja u predloženom tekstu zaslužuju posebnu pažnju, ali i podršku u cilju zvaničnog usvajanja istih jer se na jedan detaljan, koncizan način regulišu pitanja zakupa a sve u skladu sa trenutno važećim propisima iz ove oblasti.

Na nacrt ove odluke, Pravobranilaštvo Općine Ilijadža je svojim aktom broj: M-7/22 od 14.04.2022.g. dalo pozitivno mišljenje.

Novi pojmovi:

- Registar poslovnih prostora
- Vanredne okolnosti
- Zakon o mjenici
- Registarska oznaka poslovne prostorije
- Garancija za plaćanje zakupnine