

IV - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 8.

Rok za uspostavu Registra, u skladu sa ovom Odlukom, je 30 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Član 9.

Ova Odluka stupa na snagu danom objave u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".

Broj 01-02-28698/15
30. decembra 2015. godine
Sarajevo

Predsjedavajuća
Općinskog vijeća
Edina Gabela, s. r.

Na osnovu člana 29. i 46. Zakona o lokalnoj samoupravi - Prečišćeni tekst ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 22/00) člana 33. i 79. Statuta Općine Novi Grad Sarajevo - Novi prečišćeni tekst ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 30/09) a u skladu sa Odredbama Zakona o izmjenama Zakona o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 40/15), Općinsko vijeće Općine Novi Grad Sarajevo, na 33. sjednici održanoj dana 28.12.2015. godine, donijelo je

ODLUKU

O DODJELI U ZAKUP POSLOVNIH ZGRADA I POSLOVNIH PROSTORIJA OPĆINE NOVI GRAD SARAJEVO

I. OPĆE ODREDBE

Član 1.

Odlukom o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostorija Općine Novi Grad Sarajevo (u daljem tekstu: Odluka) utvrđuju se kriteriji, uvjeti, način i postupak dodjele u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostorija (u daljem tekstu: poslovni prostori), zasnivanje, trajanje i prestanak zakupa, visina i način plaćanja zakupnine, te ostala pitanja u vezi sa zakupnim odnosom poslovnih prostora kojima pravo upravljanja i raspolaganja ima Općina Novi Grad Sarajevo.

Odredbe ove Odluke odnose se i na zakup garaža.

Član 2.

Poslovnim prostorom u smislu ove odluke, smatra se jedna ili više prostorija namijenjenih za vršenje poslovnih djelatnosti koje, po pravilu, čine građevinsku cjelinu, imaju zaseban glavni ulaz, bez obzira da li se nalaze u poslovnoj ili stambenoj zgradi, kao i prostori koji se rekonstrukcijom i adaptacijom mogu dovesti u funkciju za obavljanje poslovne djelatnosti, a nalaze se na teritoriji Općine.

Član 3.

Poslovni prostori dodjeljuju se u zakup za obavljanje poslovnih djelatnosti pravnih i fizičkih lica, državnih organa i organizacija, političkih stranaka, udruženja i samostalnih obrtnika.

Član 4.

Pravne, tehničke, administrativne i druge poslove u vezi sa zasnivanjem, trajanjem i prestankom zakupnog odnosa za poslovne prostore, garaže, koji se u smislu ove odluke mogu dodjeliti u zakup, te poslove evidencije i nadzora, vrši Općinska služba za privredu i lokalni ekonomski razvoj.

II. NAČIN I POSTUPAK DODJELE POSLOVNIH PROSTORA

Član 5.

Poslovni prostori dodjeljuju se putem Javnog oglasa i neposredno, u skladu i na način utvrđen ovom odlukom,

Član 6.

Dodjelu poslovnog prostora, po provedenoj proceduri Javnog oglasa, kao i slučajevima neposredne dodjele, vrši Općinski načelnik na prijedlog Komisije za poslovne prostore (u daljem tekstu: Komisija).

Komisiju imenuje Općinski načelnik na period od 4 (četiri) godine, a čine je Predsjednik i dva člana.

Komisija iz stava 1. ovog člana, u saradnji sa nadležnom Općinskom službom:

- priprema Javni oglas za dodjelu u zakup poslovnih prostora, te provodi postupak po Oglasu,
- razmatra i daje prijedloge za neposrednu dodjelu,
- utvrđuje prijedloge akata o dodjeli poslovnih prostora i iste dostavlja Općinskom načelniku,
- utvrđuje ispunjavanje uvjeta za obnavljanje, odnosno produženje ugovora sa dosadašnjim zakupcima,
- razmatra pojedinačne zahtjeve zakupaca i drugih stranaka, te po istim daje preporuke i prijedloge Općinskom načelniku,
- analizira stanje u oblasti poslovnih prostora uopće, priprema prijedloge u cilju racionalnog korištenja fonda poslovnih prostora, poboljšanja naplate kroz sve vidove mjera u skladu sa propisima koji regulišu predmetnu oblast, te predlaže Općinskom načelniku daljnje mjere po istom,
- razmatra i sva druga pitanja u vezi sa stavljanjem u funkciju i korištenjem poslovnih prostora, i predlaže Općinskom načelniku donošenje općih i pojedinačnih akata.

Član 7.

Javni oglas za prikupljanje ponuda za dodjelu u zakup poslovnih prostora objavljuje Općinski načelnik putem nadležne Općinske službe, u sredstvima javnog informisanja, i to u jednom od dnevnih listova sa područja Federacije Bosne i Hercegovine, web-stranici i Oglasnoj tabli Općine.

Član 8.

Prije raspisivanja Javnog oglasa, Općinski načelnik će, putem nadležne Službe, utvrditi namjenu poslovnog prostora koji je predmet dodjele, u skladu sa Općinskom odlukom o rasporedu poslovnih djelatnosti na području općine, a na osnovu zastupljenosti pojedinih djelatnosti, te iskazanih potreba građana.

Član 9.

Tekst Javnog oglasa, na prijedlog Komisije, a putem nadležne općinske službe, utvrđuje Općinski načelnik, i isti sadrži:

1. za poslovni prostor:
 - adresu i površinu poslovnog prostora,
 - zonu u kojoj se poslovni prostor nalazi,
 - namjenu, odnosno djelatnost za koju se dodjeljuje poslovni prostor,
 - početni iznos zakupnine po m² iskazan u zvaničnoj valuti BiH,
 - vremenski period na koji se poslovni prostor dodjeljuje u zakup,
 - iznos sredstava koji su kandidati na javnom oglasu dužni uplatiti na ime troškova javnog oglasa, uz naznaku da se ista ne vraćaju u slučaju da kandidat ne uspije na oglasu,
 - rok za podnošenje prijave.
2. Potrebnu dokumentaciju koju su ponuđači dužni priložiti uz prijavu na oglas:
 - dokaz o identitetu podnosioca prijave - kopija lične karte, prijava mjesta prebivališta, aktuelni izvod iz sudskog registra ili rješenje o obavljanju samostalne djelatnosti, identifikacioni broj (ovjerene kopije) za ponuđače koji imaju registrovanu djelatnost, uvjerenje o izmirenim poreskim obavezama,
 - izjavu da su spremni prije potpisivanja ugovora o zakupu dati garanciju o plaćanju zakupnine najmanje u visini jednogodišnje zakupnine,
 - dokaz o uplati sredstava za ozbiljnost ponude,
 - eventualno, ostalu dokumentaciju u skladu sa Zakonom i ovom Odlukom.

Član 10.

Pravo sudjelovanja na javnom oglasu imaju sva pravna i fizička lica koja uplate sredstva u iznosu od 200,00 KM (dvijestotine konvertibilnih maraka) na račun Općine Novi Grad Sarajevo, kao osiguranje za ozbiljnost ponude.

Dokaz o izvršenoj uplati dostavlja se uz prijavu.

Ponudaču čija je ponuda ocijenjena kao najpovoljnija, iznos uplate osiguranja će se uračunavati u cijenu zakupnine, a u slučaju odustajanja od dodjele u zakup poslovnog prostora, uplata osiguranja se ne vraća.

Ponudačima čije ponude nisu ocijenjene kao najpovoljnije, vraća se uplaćeni iznos u roku od 8 (osam) dana od dana konačne odluke o izboru najpovoljnije ponude, odnosno zaključivanja ugovora o zakupu predmetnog prostora.

Član 11.

Pismene prijave na javni oglas podnose se neposredno u zatvorenoj koverti sa jasno navedenim elementima ponude, te potrebnim dokazima o identitetu podnosioca prijave, sa čitko naznačenim imenom i prezimenom, nazivom firme, adresom i brojem telefona podnosioca ponude, u roku od 8 (osam) dana od dana objavljivanja oglasa.

Prijave pristigle u Općinu evidentiraju se načinom prijema i tačnim vremenom prijema, a podnosiocu prijave se izdaje potvrda o prijemu iste sa naznakom mjesta, datuma i vremena javnog otvaranja prispijelih prijava.

Svi podaci u prijavi moraju biti čitko ispisani, bez ispravki, a ponuđena zakupnina po m² mora biti integralni dio teksta i glasiti na cijelu ili pola novčane jedinice zvanične valute Bosne i Hercegovine.

Član 12.

Nepotpune i neblagovremene prijave neće se uzimati u razmatranje.

Član 13.

Javno otvaranje prijava prispijelih na javni oglas vrši Komisija uz prisustvo podnosilaca prijava.

O radu Komisije vodi se Zapisnik.

Prilikom razmatranja ponuda, Komisija će prvo utvrditi da li sudionici ispunjavaju tražene uvjete iz javnog oglasa, a zatim će cijeliti visinu ponuđene zakupnine.

Visina ponuđene zakupnine je opredjeljujući faktor za utvrđivanje najpovoljnije ponude na javnom oglasu.

U slučaju da dva ili više sudionika na javnom oglasu ponude isti iznos zakupnine po m², Komisija će u daljnjem postupku cijeliti reference ponuđača, djelatnost, broj zaposlenih radnika i sl., što će se, na zahtjev Komisije, utvrđivati odgovarajućim uvjerenjima.

Komisija je dužna utvrditi napovoljniju ponudu najkasnije u roku od 8 (osam) dana od dana otvaranja ponuda.

Član 14.

Zaključak o rezultatima javnog oglasa sa ocjenom o izboru najpovoljnije ponude se objavljuje na oglasnoj tabli Općine Novi Grad Sarajevo.

Prigovor na rad i zaključak Komisije može izjaviti svaki sudionik javnog oglasa, pisano, u roku od 3 (tri) dana od dana oglašavanja zaključka o izboru najpovoljnije ponude na oglasnoj tabli Općine.

Prigovor se podnosi Općinskom načelniku.

O prigovoru odlučuje Općinski načelnik u roku od 8 (osam) dana od dana prijema prigovora.

Zaključak po prigovoru je konačan.

Nakon isteka utvrđenog roka za prigovor, odnosno rješavanja po istom, Općinski načelnik daje saglasnost na zaključak Komisije o rezultatima javnog oglasa, te nalaže nadležnoj Općinskoj službi da obavi pravne i druge radnje na pripremi ugovora o zakupu.

Ugovor o zakupu sa najpovoljnijim ponuđačem zaključuje Općinski načelnik.

Član 15.

Sudionik na javnom oglasu čija je ponuda ocijenjena kao najpovoljnija, i kome je nakon provedene procedure dodijeljen poslovni prostor, dužan je u roku od 8 (osam) dana od dana poziva na zaključenje ugovora, zaključiti ugovor o zakupu sa Općinom, u suprotnom, smatrat će se da je odustao od dodjele poslovnog prostora.

Ukoliko sudionik na javnom oglasu kome je dodijeljen poslovni prostor odustane od sklapanja ugovora, odnosno ne potpiše ugovor u roku iz stava 1. ovog člana, Općinski načelnik, na prijedlog Komisije, može po istom javnom oglasu, sljedećem ponuđaču sa liste ponuditi i neposredno dodjeliti predmetni prostor.

Ukoliko drugi ponuđač ne prihvati ponudu, ponovno se raspisuje javni oglas.

Član 16.

Ukoliko se poslovni prostor ne dodijeli, po provedenom javnom oglasu Komisija može u saradnji sa nadležnom općinskom službom, predložiti Općinskom načelniku da izvrši neposrednu dodjelu istog.

Član 17.

Na osnovu zahtjeva, a na način i po postupku utvrđenom ovom odlukom, Općinski načelnik, cijeneći opravdanost u svakom konkretnom slučaju, može neposredno dodjeliti poslovni prostor u slijedećim slučajevima:

- državnim, federalnim, kantonalnim, općinskim organima uprave i upravnim organizacijama,
- nosiocima priznanja u odbrani zemlje "Zlatni ljiljan" i "Zlatna policijska značka", odnosno članovima uže porodice umrlog nosioca tog priznanja,
- javnim ustanovama iz oblasti zdravstvene i socijalne zaštite stanovništva, brige o djeci, obrazovanja i odgoja, kulturnim, naučnim i sportskim organizacijama, kulturno-umjetničkim društvima, te drugim subjektima čija je djelatnost od šireg interesa za Općinu, odnosno potrebe lokalnog stanovništva,
- subjektima koji imaju sjedište na području Općine Novi Grad Sarajevo i to: boračkim udruženjima Općine Novi Grad Sarajevo, udruženjima čija je osnovna djelatnost pružanje pomoći oboljelima i socijalno ugroženim osobama, klubovima političkih stranaka za vrijeme dok participiraju u radu Općinskog vijeća Novi Grad Sarajevo, humanitarnim organizacijama i vjerskim institucijama,
- pravnom i fizičkom licu koje ima suvlasništvo sa Općinom na poslovnom prostoru,
- svim fizičkim (državljanima BiH) ili pravnim licima (registrovanim u BiH) koji zajedno sa Općinom Novi Grad Sarajevo učestvuju u projektima sa ciljem poboljšanja uslova i kvaliteta života stanovništva sa području Općine i šire,
- izvornom vlasniku poslovnog prostora.

Član 18.

Poslovni prostor se može dodjeliti u zakup bez javnog oglašavanja, neposredno, Odlukom Općinskog načelnika a na prijedlog Komisije iz člana 6. ove Odluke, i u slijedećim slučajevima:

- članovima uže porodice (bračnom drugu, djeci ili roditeljima) nakon smrti zakupca ukoliko se nastavlja obavljanje djelatnosti, ili radniku koji je sa zakupcem bio u radnom odnosu najmanje 1 (jednu) godinu neprekidno, pod uslovom da su redovno izmirene sve obaveze po osnovu zakupa poslovnog prostora i režijski troškovi za korištenje prostora, a uz prethodnu saglasnost članova porodičnog domaćinstva umrlog zakupca,
- članovima uže porodice (bračnom drugu, djeci ili roditeljima) nakon odlaska u penziju zakupca ili radniku koji je sa zakupcem bio u radnom odnosu najmanje 1 (jednu) godinu, ili nemogućnosti zakupca da dalje obavlja

djelatnost zbog karaktera invalidnosti ili drugog teže oblika bolesti, pod uslovom da su redovno izmirene sve obaveze po osnovu zakupa poslovnog prostora i režijski troškovi za korištenje prostora, a uz prethodnu saglasnost članova porodičnog domaćinstva zakupca,

- osobi koja po osnovu poslovne saradnje koristi poslovni prostor i u istom obavlja djelatnost najmanje 1 (jednu) godinu, pod uvjetom da zakupac nema interesa da isti dalje koristi, daje saglasan da ugovor pređe na poslovnog partnera, te da su redovno izmirene sve obaveze po osnovu zakupa poslovnog prostora i režijski troškovi za korištenje prostora,
- fizičkom licu koje je osnivač pravnog lica koje je bilo zakupac poslovnog prostora, odnosno pravnom licu čiji je osnivač fizičko lice koje je bilo zakupac poslovnog prostora, pod uvjetom da su redovno izmirene sve obaveze po osnovu zakupa poslovnog prostora i režijski troškovi za korištenje prostora,
- pravnom ili fizičkom licu koje na osnovu sporazuma sa korisnikom prostora preuzme u cijelosti obavezu izmirenja dospjelih, utuženih dugovanja po osnovu zakupnine, i režijskih troškova za korištenje poslovnog prostora,
- dugogodišnjim zakupcima poslovnih prostora koji, zbog poboljšavanja efekata poslovanja, postignu pismeni sporazum, ovjeren kod ovlaštenog lica - notara, za zamjenu poslovnih prostora koje koriste po osnovu važećeg Ugovora o zakupu, uz prethodnu najavu i saglasnost Općine kao vlasnika prostora te, eventualno, usaglašavanje cijene zakupa sa zonom u kojoj se prostori nalaze.

Član 19.

U cilju racionalnijeg i ekonomski opravdanog interesa Općine za stavljanje određenih poslovnih prostora u funkciju, a s obzirom na lokaciju, površinu, uslovnost i namjenu, Općinski načelnik, na prijedlog Komisije za poslovne prostore, a na način i po postupku utvrđenom ovom odlukom, cijeneći interes i opravdanost u datom slučaju, može izvršiti dodjelu u zakup poslovnog prostora neposredno bez javnog oglašavanja.

Član 20.

Općinski načelnik je dužan, najmanje jednom godišnje, Općinskom vijeću dostaviti pismeni izvještaj o stanju poslovnih prostora i garaža.

Član 21.

Dodjela u zakup garaža vrši se putem Javnog oglasa odlukom Općinskog načelnika, a na prijedlog Komisije, a može i neposredno, po unaprijed utvrđenoj cijeni zakupa.

Garaže se dodjeljuju vlasnicima automobila (fizičkim ili pravnim licima), uz naznaku da prioritet pri dodjeli imaju građani sa prebivalištem na području Općine Novi Grad Sarajevo.

III. VISINA I NAČIN PLAĆANJA ZAKUPNINE

Član 22.

Visina mjesečne zakupnine određuje se prema poslovnoj zoni u kojoj se nalazi poslovni prostor, i namjeni - djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostora.

Član 23.

Područje Općine Novi Grad Sarajevo podijeljeno je u tri poslovne zone po ulicama i to:

I zona:

- Bulevar Meše Selimovića, Gradačačka, Milana Preloga, Antuna Branka Šimića, Zrtava fašizma, Brčanska, Ive Andrića, Ante Babića, Bajrama Zenunija, Bulevar branilaca Dobrinje, Trg međunarodnog prijateljstva i Trg solidarnosti - ulaz sa glavne ulice.

II zona:

- Džemala Bijedća, Velikih drveta, Srdana Aleksića, Nerkeza Smailagića, Semira Frašte, Trg ZAVNOBiH-a, Bosanska, Geteova, Trg nezavisnosti, Olimpijska, Trg Barcelone, Trg djece Dobrinje - ulaz sa glavne ulice, Teheranski trg, Safeta Hadžića, Safeta Zajke, Omladinskih radnih brigada, te Trg međunarodnog prijateljstva i Trg solidarnosti - ulaz iza zgrade, Dobrinjske bolnice, Salke Lagumdžije, Hamdije Kapidžića i Esada Pašalića.

III zona

- ostale ulice na područja Općine Novi Grad koje nisu obuhvaćene naprijed navedenim zonama.

Član 24.

Ovom Odlukom utvrđuje se najniža cijena zakupa za poslovne prostore izdate neposredno, a koje se primjenjuju i kao početna cijena zakupa za poslovne prostore koji se izdaju putem Javnog oglasa.

Cijena zakupa poslovnih prostora po poslovnim zonama i djelatnostima iskazana u KM/m² iznosi kako slijedi:

Poslovna zona	N A M J E N A			
	ugostiteljstvo	trgovina, kancelarija	obrtnička djelatnost	obrazovanje, kultura, sport, zdravstvo
I	13,00	12,00	10,00	10,00
II	12,00	10,00	8,00	8,00
III	10,00	8,00	5,00	5,00

Za samostalne podrumске prostore, određuje se cijena zakupa u visini od 4,00 KM/m² bez obzira na djelatnost i zonu u kojoj se prostor nalazi.

Za podrumске prostore koji se nalaze u sastavu poslovnog prostora kao jedne cjeline, određuje se cijena zakupa u visini od 50 % od ugovorene cijene zakupa za poslovni prostor u zavisnosti od zone u kojoj se prostor nalazi.

Ukoliko je podrumski prostor djelimično uslovan, cijenu zakupa određuje Općinski načelnik na prijedlog Komisije za poslovne prostore, a minimalna visina zakupnine iznosi 0,50 KM/m².

Za izdate garaže određuje se cijena zakupa u iznosu od 4 KM/m².

Član 25.

Izuzetno od odredaba prethodnog člana, cijena zakupa, bez obzira na zonu u kojoj se poslovni prostor nalazi, iznosi 1,00 KM/m² (plus porez na dodanu vrijednost) za korisnike iz člana 17. stav I. tačka 13., 4. i 6. ove Odluke.

Prijedlog za dodjelu, kao i nastavak korištenja poslovnih prostora, na način i pod uslovima utvrđenim u prethodnom stavu, daje Komisija iz člana 6. ove Odluke.

Član 26.

Od obaveze plaćanja zakupnine oslobođeni su korisnici poslovnih prostora koji su direktno u funkciji obavljanja osnovnih djelatnosti iz nadležnosti Općine.

Član 27.

Izuzetno od odredaba prethodnih članova, u specifičnim situacijama kada poslovni prostor po svojim karakteristikama ne može biti obuhvaćen ranije razrađenim kriterijima u ovoj Odluci, Komisija za poslovne prostore može uputiti prijedlog Općinskom načelniku određivanja manje cijene i ostale uslove zakupa.

Komisija za poslovne prostore iz člana 6. ove Odluke može, u izuzetnim slučajevima a cilju racionalnijeg i efikasnijeg upravljanja općinskim poslovnim prostorima, a posebno cijeneći opravdanost u svakom pojedinačnom slučaju, uputiti prijedlog Općinskom načelniku da:

- za poslovne prostore, koji u građevinskom smislu nisu uslovni a bili su predmetom ponude putem Javnog oglasa i

za iste nije bilo zainteresiranih ponuđača, dodijeli u zakup po nižoj cijeni od predviđene članom 24. ove Odluke, a najduže na period do 1 (jedne) godine dana od dana potpisivanja ugovora,

- za poslovne prostore kojima je općinskim propisom ograničeno radno vrijeme, pristup istom te definisan kućni red, izvrši umanjenje cijene zakupnine a isto ne može biti veće od 30% početne cijene zakupnine utvrđene članom 24. ove Odluke,
- za poslovne prostore koji se dodjeljuju kategorijama predviđenim članom 17. ove Odluke, odredi i nižu početnu cijenu zakupa od utvrđene članom 24. ove Odluke.
- za poslovne prostore koji su bili predmet javnog oglasa u najmanje 2 (dva) navrata i za isti nije bilo zainteresiranih ponuđača, a poslovni prostor je prazan najmanje 6 (šest) mjeseci, može se odrediti i manja cijena zakupa a najviše u iznosu od 50 % od cijene utvrđene članom 24. ove Odluke,

IV. PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Član 28.

Zakupac je dužan poslovni prostor koristiti u svrhu i na način utvrđen ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

Namjena i cijena zakupa može se mijenjati po isteku roka od najmanje 12 (dvanaest) mjeseci od dana zaključenja ugovora o zakupu, odnosno stavljanja prostora u funkciju.

Pogodnosti iz stava 2. ovog člana, na prijedlog Komisije, a uz prethodnu analizu i obrazloženje nadležne općinske službe, utvrđuje Općinski načelnik, i o istom se zaključuje Aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora, uz usaglašavanje cijene zakupa u skladu sa ovom Odlukom.

Član 29.

Zakupac je dužan dati garanciju o plaćanju zakupnine.

Garancija iz stava 1. ovog člana podrazumjeva uplatu iznosa jednogodišnje zakupnine unaprijed, trajni nalog od banke, bankovnu garanciju ili protestiranu mjenicu.

Komisija iz člana 6. ove Odluke, može predložiti Općinskom načelniku, da kao vid garancije o plaćanju zakupnine, zakupac može dostavi bankovnu garanciju u dva dijela, odnosno za šest + šest mjeseci (za prvu godinu zakupa), dok za drugu godinu trajanja zakupnog odnosa zakupac može dostaviti i protestiranu mjenicu ili trajni nalog od banke.

Komisija iz člana 6. ove Odluke, može predložiti Općinskom načelniku, da kao vid garancije o plaćanju zakupnine, zakupac može izvršiti jednogodišnju uplatu zakupnine unaprijed u dva dijela, odnosno šest + šest mjeseci unaprijed, dok za drugu godinu trajanja zakupnog odnosa može dostaviti i bankovnu garanciju, protestiranu mjenicu ili trajni nalog od banke.

Zakupci sa kojima je zaključen Ugovor o zakupu u skladu sa članom 25. ove Odluke kao garanciju o plaćanju zakupnine mogu dostaviti protestiranu mjenicu ili trajni nalog od banke.

Član 30.

Odrebe člana 30. Odluke (obaveze davanja garancije) ne odnose se na državne, federalne, kantonalne, općinske organe uprave i upravne organizacije, i javne ustanove kojima su ovi organi uprave osnivači.

Član 31.

Zakupac poslovnog prostora je dužan plaćati zakupninu u skladu sa Ugovorom o zakupu. Zakupnina se plaća unaprijed za tekući mjesec; a najkasnije do 10-tog u mjesecu za tekući mjesec na račun Općine Novi Grad Sarajevo.

Na iznos mjesečne zakupnine zakupac je dužan plaćati porez na dodatu vrijednost u visini utvrđenoj Zakonom.

Dvije neplaćene mjesečne zakupnine su uslov za jednostrani raskid ugovora od strane Općine i pokretanje postupka prinudne naplate putem sredstava obezbjeđenja plaćanja po Ugovoru o zakupu.

Član 32.

Zakupac je dužan redovno plaćati sve komunalne troškove koji terete poslovni prostor prema računima davaoca usluga.

Za poslovne prostore koji se nalaze u stambeno-poslovnoj zgradi, zakupac je dužan plaćati i naknadu za održavanje zajedničkih dijelova zgrade u skladu sa Zakonom.

Član 33.

Zakupac ne može na poslovnom prostoru vršiti bilo kakve prepravke niti građevinske radove bez saglasnosti zakupodavca.

U slučaju da se radi o izvođenju većih građevinskih radova na poslovnom prostoru, zakupac je dužan, uz zahtjev za dobivanje potrebne saglasnosti od nadležne službe, dostaviti i validnu projektnu dokumentaciju.

Član 34.

Zakupac ne može poslovni prostor i dio poslovnog prostora izdati u podzakup ili koristiti kao svoje učešće po osnovu ugovora o poslovno-tehničkoj saradnji ili drugim oblicima saradnje sa drugim pravnim i fizičkim licima.

Izuzetno, uz saglasnost Općinskog načelnika, a na prijedlog i procjenu Komisije, poslovni prostor u podzakup mogu izdati nosioci najvišeg ratnog priznanja "Zlatni ljiljan" i "Zlatna policijska značka" pod uslovom da je zakupnina u cijelosti izmirena.

Izuzetno, uz saglasnost Općinskog načelnika, a na prijedlog i procjenu Komisije, pravno lice zakupac poslovnog prostora može zaključiti Ugovor o poslovno-tehničkoj saradnji samo sa pravnim licima sa kojima čini grupaciju ili korporaciju uz priloženu validnu dokumentaciju kao dokaz istog.

Fizička lica kao zakupci poslovnih prostora ne mogu zaključiti Ugovor o poslovno-tehničkoj saradnji.

Član 35.

Ugovori o zakupu poslovnih prostora i garaža zaključuju se na određeno vrijeme u trajanju od 2 (dvije) godine, s mogućnošću produženja istih uz pridržavanje ugovornih obaveza.

Općinski načelnik, na način i po postupku utvrđen ovom odlukom, može u određenim slučajevima, odobriti zaključenje ugovora o zakupu i na duži period.

Član 36.

Zakupac je dužan koristiti prostor pažnjom dobrog domaćina, održavati isti, snositi troškove tekućeg održavanja, te troškove eventualnog oštećenja prostora, kao i objekta u kojem se nalazi predmetni prostor koje je prouzrokovao svojim činjenjem ili nečinjenjem bez obzira da li je štetu počinio on ili osoba sa kojom obavlja djelatnost.

Zakupac je dužan po prestanku korištenja poslovnog prostora isti vratiti Općini kao zakupodavcu, u stanju u kojem ga je preuzeo, odnosno stanju dovedenom nakon izvršene i odobrene sanacije.

Svi građevinski radovi koje je zakupac izvršio na poslovnom prostoru (bez obzira o kojem mjeru ulaganja je riječ), zakupac nema pravo da nakon prestanka ugovora o zakupu, izuzima predmete koji su ugrađeni, odnosno nema pravo da devastira poslovni prostor.

Ukoliko zakupac postupi suprotno prethodnom stavu, zakupodavac će kod nadležnog suda pokrenuti postupak naknade štete.

V. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

Član 37.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora i garaže prestaje istekom vremena na koji je zaključen. Ukoliko zakupac, odnosno korisnik poslovnog prostora želi nastaviti korištenje prostora i nakon isteka roka iz stava 1. ovog člana, dužan je, po dobijanju obavijesti od strane nadležne Općinske službe o isteku ugovora, najkasnije u roku od 30 (trideset) dana prije isteka ugovora, podnijeti zahtjev za produženje istog.

Isti će biti produžen pod uslovom pridržavanja ugovorenih obaveza na način i po postupku utvrđenom ovom odlukom.

Ukoliko zakupac ne podnese zahtjev iz stava 2. ovog člana, smatrat će se da nema interesa za dalje korištenje poslovnog prostora i dužan je, istekom ugovora o zakupu, poslovni prostor predati Općini, kao zakupodavcu.

U protivnom, smatrat će se bespravnim korisnikom i protiv istog će se pokrenuti postupak prinudne naplate eventualnog duga te postupak deložacije iz poslovnog prostora.

Član 38.

Ugovor o zakupu može prestati i prije isteka vremena na koji je zaključen, na osnovu:

- sporazuma, saglasnom voljom ugovornih strana,
- jednostranim raskidom ugovora u skladu sa zakonom i propisima donesenim na osnovu zakona,
- u slučaju daje poslovni prostor potreban zakupodavcu.

Član 39.

Zakupodavac može jednostrano raskinuti ugovor o zakupu, pored slučajeva predviđenih zakonom, i iz slijedećih razloga:

- ako zakupac u roku utvrđenom ugovorom o zakupu, bez opravdanog razloga, ne otpočne obavljati djelatnost, odnosno ne stavi poslovni prostor u funkciju,
- ako zakupac ne izvrši obaveze plaćanja 2 (dvije) dospelje zakupnine,
- izgubi pravo na obavljanje djelatnosti iz zakonom predviđenih razloga,
- bez opravdanog razloga prestane koristiti poslovni prostor duže od 2 (dva) mjeseca,
- koristi prostor suprotno namjeni određenoj ugovorom,
- odnosno, postupa suprotno odredbama ugovora o zakupu i u drugim posebnim slučajevima, na prijedlog Komisije iz čl. 6. ove Odluke, a u cilju racionalnijeg i ekonomski opravdanog interesa Općine.

Otkazni rok je 30 dana.

Član 40.

Ukoliko zakupac nije izvršavao ugovorom preuzetu obavezu plaćanja zakupnine za korištenje prostora i vodi se sudski postupak za naplatu duga (od četiri i više nenaplaćenih zakupnina), zakupodavac ima pravo otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora, odnosno i prije sudske presude izvršiti iseljenje zakupca iz svog poslovnog prostora uz asistenciju nadležnih organa Ministarstva unutrašnjih poslova Kantona Sarajevo.

Nadležna općinska služba će rješenjem naložiti zakupcu iseljenje iz općinskog poslovnog prostora u roku od 8 (osam) dana od dana prijema rješenja.

Žalba izjavljena protiv rješenja službe ne odlaže izvršenje rješenja.

U ostalim slučajevima ugovor o zakupu poslovnih prostorija otkazuje se preko nadležnog suda.

Član 41.

Ako zakupac iz člana 40. stav 1. ne preda ispražnjene poslovne prostorije u roku određenom u prethodnom članu zakupodavac će sam sprovesti postupak iseljenja zakupca iz poslovnog prostora.

U ostalim slučajevima zakupodavac može tužbom kod nadležnog suda tražiti predaju ispražnjenih poslovnih prostorija.

Član 42.

U slučajevima kada, na osnovu prijedloga i procjene Komisije iz člana 6. ove Odluke, i prethodno pribavljenog mišljenja Općinskog pravobranilaštva o opravdanosti iste, Općinski načelnik može, cijeneći svaki pojedinačni slučaj zasebno, izvršiti otpis potraživanja nastalih po osnovu zakupnine i režijske troškove za poslovne prostore i garaže čija naplata nije moguća iz različitih razloga (smrti zakupca, nepostojanja elemenata naplate kao i u slučajevima kada takav postupak doprinosi rješavanju dugogodišnjeg spora i sl.),

VI. POSEBNE ODREDBE

Član 43.

Troškove uređenja i opremanja poslovnog prostora snosi zakupac bez prava na nadoknadu sredstava, povrat sredstava niti na kompenzaciju sa zakupninom iznosa nepovratnih ulaganja u poslovni prostor, kao niti ulaganja u cilju stvaranja uvjeta potrebnih za prilagodavanje prostora datoj namjeni.

Član 44.

Izuzetno od odredbe iz prethodnog člana, ukoliko se od strane nadležne općinske službe, utvrdi da je neophodno izvršiti nužne radove na ugradnji ili zamjeni novih instalacija: električnih, vodovodnih, kanalizacionih, instalacija centralnog grijanja i centralnog hlađenja, izolacije vode i vlage, kao i ostale neophodne radove i popravke, sredstva neophodna za dovođenje prostora u funkcionalno stanje osigurava Općina Novi Grad Sarajevo kao vlasnik poslovnog prostora.

Izvođenje nužnih radova odobrava Komisija iz člana 6. ove Odluke.

Po uvođenju u posjed i nakon početka rada u poslovnom prostoru, zakupac nema pravo na nadoknadu sredstava koja je uložio u sanaciju i adaptaciju poslovnog prostora u toku korištenja istog. Sve probleme koji nastanu oko poslovnog prostora koji koristi, zakupac rješava sam uz asistenciju upravitelja ulaza u kojem se nalazi poslovni prostor, bez prava potraživanja sredstava uložениh u isto od Općine kao vlasnika prostora.

VII. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 45.

Prijelazni period za usklađivanje svih važećih ugovora je 3 (tri) mjeseca od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Član 46.

Odredbe ove Odluke koje se odnose na dodjelu i korištenje garaža primjenjivat će se do definisanja daljnjeg statusa istih.

Član 47.

Odredbe ove Odluke primjenjivat će se i na dodjelu skloništa koja se nalaze na teritoriji Općine Novi Grad Sarajevo do donošenja posebnog Pravilnika kojim će se, u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća, te Zakonom o zakupu poslovnih zgrada i prostorija, detaljnije definisati posebni uvjeti, način i postupak dodjele, kao i ostala pitanja u vezi sa zakupninom odnosom uvjeta korištenja skloništa koja se mogu izdati u zakup.

Proceduru dodjele skloništa u druge namjene, na način i po postupku u skladu sa ovom odlukom, provodit će Komisija iz člana 6. ove Odluke, po cijeni zakupa od 2,00 do 4,00 KM/m² za skloništa i 8,00 KM/m² za prolaz do skloništa ili više u zavisnosti od zone i stanja gdje se sklonište nalazi.

Član 48.

Stupanjem na snagu ove Odluke, prestaje da važiti Odluka o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostora Općine Novi Grad Sarajevo (Prečišćeni tekst - "Službene novine Kantona Sarajevo", broj 20/14 i Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostora Općine Novi Grad Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 10/15).

Član 49.

Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".

Broj 01-02-28700/15
28. decembra 2015. godine
Sarajevo

Predsjedavajuća
Općinskog vijeća
Edina Gabela, s. r.