



Broj:
Sarajevo, __. __. 2023. godine

Na osnovu člana 26. stav (1) tačka 2. i člana 74. stav (1) Statuta Grada Sarajeva („Službene novine Kantona Sarajevo”, broj 34/08 – prečišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Sarajeva, na __. sjednici održanoj dana __. __. 2023. godine, donijelo je:

ZAKLJUČAK

(Prijedlog)

1. Gradsko vijeće Grada Sarajeva razmatralo je Nacrt Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva i upućuje ga u javnu raspravu u trajanju od 15 dana od dana upućivanja Nacrta Odluke u javnu raspravu.
2. Subjekti u javnoj raspravi su klubovi gradskih vijećnika i drugi subjekti koji iskažu interes.
3. Ovaj Zaključak, čiji je sastavni dio utvrđeni Nacrt Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva, tokom trajanja javne rasprave bit će javno dostupan na službenoj internetskoj stranici Grada Sarajeva putem poveznice istaknute na naslovnoj stranici pod naslovom „Poziv za javnu raspravu o Nacrtu Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva“.
4. Primjedbe, prijedlozi i sugestije iznesene u diskusijama radnih tijela Gradskog vijeća i gradskih vijećnika, iznesene na sjednici Gradskog vijeća pri razmatranju Nacrta Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva, tretirat će se kao prilog javnoj raspravi.
5. Za organizaciju i vođenje javne rasprave određuje se gradonačelnica putem Stručne službe za poslove kabineta i poslove Gradske uprave i Administrativna komisija Gradskog vijeća Grada Sarajeva.

PREDSJEDAVALJUĆI GRADSKOG VIJEĆA

Jasmin Ademović





Grad Sarajevo
City of Sarajevo

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Kanton Sarajevo
Grad Sarajevo
GRADSKO VIJEĆE

ODLUKA
✓ O DODJELI U ZAKUP POSLOVNIH ZGRADA I PROSTORIJA
GRADA SARAJEVA
(Nacrt)

Predlagač: Gradonačelnica

Obrađivač: Stručna služba za poslove kabineta i
poslove Gradske uprave

Sarajevo, februar 2023. godine

Adresa: Hamdije Kreševljakovića 3
71000 Sarajevo, BiH
Tel: +387 33 216 659
Fax: +387 33 205 874
Email: gsgv@sarajevo.ba
Web: gradskovijece.sarajevo.ba



Na osnovu člana 22. i člana 363. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije BiH“, br. 66/13, 100/13 i 32/19 – Odluka Ustavnog suda), u skladu sa odredbama Zakona o preuzimanju Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 14/97, 25/09, 40/15 i 32/19), te na osnovu člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, br. 49/06 i 51/09) i člana 26. stav (1) tačka 2. i člana 73. stav (2) Statuta Grada Sarajeva („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 34/08 – prečišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Sarajeva, na 24. sjednici održanoj dana __.__.2023. godine, donijelo je

(Nacrt)

**ODLUKU
O DODJELI U ZAKUP POSLOVNIH ZGRADA I PROSTORIJA
GRADA SARAJEVA**

DIO PRVI – OSNOVNE ODREDBE

Član 1.

(Predmet odluke)

- (1) Odlukom o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuju se postupak i način davanja u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva (u daljnjem 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 prostorija na kojima pravo vlasništva, raspolaganja, korištenja ili upravljanja ima Grad Sarajevo (u daljnjem tekstu Grad).
- (2) Odredbe ove odluke odnose se i na zakup garaža.

Član 2.

(Definicija)

Poslovna prostorija u smislu ove odluke je: poslovna zgrada, poslovna prostorija i garaža, sa značenjem koje im propisuje Zakon o preuzimanju Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 14/97, 25/09, 40/15 i 32/19).

Član 3.

(Davanje u zakup i korištenje poslovnog prostora)

- (1) Poslovni prostor daje se u zakup za obavljanje poslovne djelatnosti pravnih i fizičkih lica, državnih organa i organizacija, političkih stranaka, udruženja građana i samostalnih privrednika.
- (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 novog 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)

Administrativno-tehničke, pravne i druge poslovi vezane za davanje, zasnivanje, trajanje i prestanak zakupa poslovnih prostorija, poslovi evidencije, nadzora i kontrole korištenja poslovnih prostorija,

vrši Gradska služba za urbano planiranje, investicije, stambene i komunalne poslove (u daljnjem tekstu: Služba).

DIO DRUGI – POSTUPAK I NAČIN DODJELE U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORIJA

Član 6.

(Način dodjele u zakup)

- (1) Poslovne prostorije i garaže iz člana 1. Odluke dodjeljuju se u zakup putem javnog oglasa, i to provođenjem postupka prikupljanja pismenih prijava u zatvorenim kovertama i neposrednom pogodbom po osnovu prava prvenstva na način utvrđen ovom odlukom.
- (2) Zakupcu koji već ima u zakupu poslovnu prostoriju ili garažu Grada, a koji ima dospjele neizmirene zakupnine, ne mogu se dodijeliti u zakup poslovne prostorije i garaže Grada, niti razmatrati zahtjevi zakupca iz zakupnog odnosa.
- (3) 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 11. Odluke), postupak javnog oglasa će se ponoviti.

Član 7.

(Odluka o dodjeli u zakup)

Postupak dodjele u zakup poslovnih prostorija i garaža provodi Komisija za dodjelu u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva (u daljnjem tekstu: Komisija) koju imenuje Gradsko vijeće Grada Sarajeva na prijedlog Administrativne komisije Gradskog vijeća Grada Sarajeva.

Član 8.

(Komisija)

- (1) Komisija iz člana 7. ove odluke ima predsjednika, zamjenika predsjednika i tri člana.
- (2) Komisiju čine tri državna službenika koji se imenuju na prijedlog gradonačelnice Grada Sarajeva i dva člana predstavnika Gradskog vijeća Grada Sarajeva.
- (3) Mandat predsjednika, zamjenika predsjednika i članova traje do okončanja postupka za čije provođenje je Komisija imenovana.
- (4) Komisija vodi zapisnik o svom radu prilikom otvaranja i razmatranja ponuda.
- (5) Članovi Komisije su odgovorni za svoj rad Gradskom vijeću Grada Sarajeva.

Član 9.

(Zaduženje Komisije)

Komisija je zadužena da:

- a) pripremi tekst javnog oglasa za dodjelu u zakup poslovnih prostora u skladu sa zakonom i ovom odlukom;
- b) provede postupak otvaranja pristiglih ponuda;
- c) razmotri pristigle ponude;
- d) razmotri zahtjeve za dodjelu u zakup poslovnih prostorija i garaža neposrednom pogodbom po osnovu prava prvenstva;
- e) sačini zapisnik o ocjeni prijava i rezultata javnog oglasa.

Član 10.

(Objava i sadržaj javnog oglasa)

- (1) Javni oglas za dodjelu u zakup poslovnih prostorija i garaža (u daljnjem tekstu: javni oglas) objavljuje gradonačelnik na prijedlog Komisije.
- (2) Pravo učešća na javnom oglasu imaju pravna i fizička lica.

- (3) Javni oglas iz prethodnog stava 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 Grada i oglasnoj ploči Grada Sarajeva
- (4) Sadržaj javnog oglasa priprema gradonačelnik na prijedlog Komisije u skladu sa zakonom i ovom odlukom, a koji 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. vremenski period za koji se poslovna prostorija dodjeljuje u zakup,
 - f. 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 Gradu,
 - g. rok za podnošenje prijave na javni oglas,
 - h. ostale uslove (stepen oštećenja i dr.)
 - i. mjesto i vrijeme javnog objavljivanja vrednovanih ponuda.
- (5) Namjena poslovnih prostorija u smislu stava (3) tačka c. utvrđuje se u skladu sa općinskim odlukama kojima su utvrđeni rasporedi poslovnih djelatnosti na područjima tih općina.
- (6) 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 11.

(Sadržaj prijave na javni oglas)

- (1) Pismene prijave na javni oglas podnose se u zapečaćenoj koverti sa čitko naznačenim imenom i prezimenom, adresom i telefonom podnosioca ponude.
- (2) Ponude se predaju Komisiji putem protokola ili poštom preporučeno u roku navedenom u javnom oglasu sa naznakom „Javni oglas za poslovne prostorije“.
- (3) Nepotpune i neblagovremene prijave neće se uzeti u razmatranje.

Član 12.

(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 Grada Sarajeva, kao osiguranje za ozbiljnost ponude.
- (2) Ponuđaču čija ponuda nije ocijenjena kao najpovoljnija, vraća se iznos iz stava (1) ovog član na osnovu rješenja gradonačelnika u roku od sedam dana od dana donošenja odluke Komisije.
- (3) Ponuđaču čija je ponuda ocijenjena kao najpovoljnija, iznos uplate osiguranja uračunat će se u cijenu zakupnine, a u slučaju odustajanja od dodijeljenih u zakup poslovnih prostorija, uplata osiguranja se ne vraća.

Član 13.

(Ocjena ponuda)

- (1) Komisija utvrđuje formalnu ispravnost pristiglih prijava, utvrđuje najpovoljniju ponudu prema kriterijima i mjerilima utvrđenim javnim oglasom i ovom odlukom te uzima u razmatranje blagovremene, potpune i ponude koje se odnose na oglašenu namjenu u kojima je ponuđen iznos zakupnine u skladu sa iznosom utvrđenim u oglasu i o tome sačinjava zapisnik.

(2) Nakon izvršene analize i ocjene svih kvalificiranih ponuda, sačinjava se rang lista prijava.

Član 14.

(Najpovoljnija ponuda)

- (1) Najpovoljnija ponuda po javnom oglasu 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 koje 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 broje uposlenih radnika.

Član 15.

(Donošenje odluke o dodjeli zakupa poslovnog prostora)

- (1) Komisija će konstatovati najpovoljniju ponudu najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od dana otvaranja ponuda.
- (2) Komisija sačinjava zapisnik o ocjeni ponuda te isti dostavlja gradonačelnici Grada Sarajeva radi pripreme prijedloga odluke o dodjeli u zakup poslovne prostorije i garaže a koja se dostavlja Gradskom vijeću Grada Sarajeva na razmatranje i donošenje konačne odluke.
- (3) Nakon donošenja odluke iz stave (2) ovog člana, nadležna služba iz člana 5. ove Odluke 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 dostavlja se svim učesnicima javnog oglasa u roku od 5 (pet) dana.

Član 16.

(Odustajanje od najpovoljnije ponude)

- (1) Ukoliko učesnik javnog oglasa iz člana 10. stav (2) ove 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 Gradskog vijeća Grada Sarajeva o dodjeli u zakup poslovnih prostorija, gradonačelnik predlaže Gradskom vijeću Grada Sarajeva dodjelu u zakup poslovnih prostorija ostalim ponuđačima prema utvrđenom redosljedju, a pod uslovima najpovoljnije ponude.
- (2) Ako se u skladu sa stavom (1) 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) Gradonačelnik može predložiti Gradskom vijeću Grada Sarajeva, 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; javnim ustanovama i javnim preduzećima čiji je osnivač Grad Sarajevo;
 - 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;

- d) pravnom i fizičkom licu koje ima suvlasništvo sa Gradom Sarajevom 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 i garaža, uz redovno plaćanje tekuće mjesečne zakupnine;
- i) subjektima koji imaju sjedište na području grada Sarajeva:
 - 1) boračkim udruženjima;
 - 2) udruženjima građana čija je osnovna djelatnost pružanje pomoći oboljelim licima;
 - 3) klubovima političkih stranaka za vrijeme dok participiraju u radu Gradskog vijeća;
 - 4) klubovima koji čine dva ili više nezavisnih vijećnika za poslovne prostorije do 30 m²;
 - 5) predškolskim ustanovama, osnovnim i srednjim školama;
- j) javnim ustanovama koje obezbjeđuju primarnu zdravstvenu zaštitu stanovništvu, invalidnini organizacijama i subjektima čija je osnovna djelatnost socijalna zaštita, ustanovama od značaja za Bosnu i Hercegovinu iz oblasti kulture i obrazovanja;
- k) ukoliko nije bilo ponuda za zakup poslovnih prostorija i garaža nakon dva oglašavanja;
- l) vjerskim zajednicama za obavljanje vlastite djelatnosti, nacionalnim društvima za obavljanje vlastite djelatnosti koja su registrovana prije donošenja ove odluke;
- (a) 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 Gradskog vijeća.
- (b) Ukoliko pravno ili fizičko lice kome su odlukom Gradskog 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 gradonačelnik.

Član 18.

(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 41. Odluke.

DIO TREĆI – UGOVOR O ZAKUPU

Član 19.

(Zaključenje i sadržaj ugovora o zakupu)

- (1) Prijedlog ugovora o zakupu poslovnog prostora dostavlja se na mišljenje Pravobranilaštvu Grada Sarajeva.

- (2) Sa najuspješnijim ponuđačem gradonačelnik zaključuje ugovor u pisanoj formi u roku od 30 dana od dana donošenja odluke Gradskog vijeća Grada Sarajeva, odnosno zaključka Komisije, u skladu sa zakonom i ponudom ponuđača izabranom u postupku javnog oglasa, a po prethodno pribavljenom mišljenju Pravobranilaštva Grada Sarajeva.
- (3) Ugovor o zakupu poslovne prostorije treba da sadrži:
- 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 zgradi, te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihovog plaćanja (ukoliko postoje),
 - 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 preinačiti 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 zgradi, 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.
- (4) Prije zaključenja ugovora o zakupu poslovnih prostorija, korisnik je dužan:
- a) pravno lice – obezbijediti 10 bjanko potpisanih, ovjerenih, akceptiranih mjenica društva sa ovlaštenjem za popunjavanje izdatim u korist Grada Sarajeva za iznos od 50% od dvogodišnjeg iznosa zakupnine;
 - 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 Grada Sarajeva;
 - 2) pravno lice u suvlasništvu više pravnih ili fizičkih lica dužno je dostaviti i dvije bjanko mjenice većinskog vlasnika popunjene na način definiran u prethodnim stavovima;
 - 3) obaveza iz prethodne alineje ne odnosi se na dioničko društvo, javno preduzeće, javnu ustanovu i fondove.
 - b) fizičko lice – uplatiti depozit u šestomjesečnom iznosu zakupnine i pet bjanko potpisanih i akceptiranih ličnih mjenica fizičkog lica sa ovlaštenjem za popunjavanje izdatim u korist Grada Sarajeva.
- (5) Uplaćeni depozit ulazi u izmirenje obaveza zakupa za poslovne prostorije u slučaju kašnjenja sa izmirenjem obaveza od dva mjeseca.
- (6) Obaveza iz stava (3) ovog člana odnosi se i na zakupce koji obnavljaju ugovore o zakupu poslovnih prostorija u slučaju redovnog izmirenja zakupnih obaveza kada nije potrebno uplaćivati novi depozit i dostavljati nove mjenice. Dostavljanje bankarske garancije je neophodno, jer je njeno trajanje ograničeno trajanjem ugovora o zakupu.

Član 20.

(Trajanje ugovora o zakupu)

- (1) Ugovor o zakupu poslovne prostorije zaključuje se na određeno vrijeme u trajanju do 5 (pet) godina, sa mogućnošću produženja ugovora u skladu sa odredbama ove odluke.
- (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 ulaže svoja sredstva u adaptaciju poslovnog prostora, ugovor o zakupu se zaključuje na najkraći period potreban za kompenzaciju uložениh sredstava.

Član 21.

(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 nadležna služba iz člana 5. ove Odluke.
- (3) Ukoliko Služba iz neopravdanih razloga ne uvede zakupca u posjed na dan naveden u zaključenom ugovoru o zakupu, obaveze na ime zakupnine će teći od dana primopredaje poslovnog prostora, što dokazuje zapisnikom o primopredaji.

Član 22.

(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 23.

(Produženje ugovora o zakupu)

- (1) Zakupac je dužan najmanje 30 dana prije isteka ugovora o zakupu poslovnih prostorija podnijeti zahtjev za produženje istog, uz predočenje dokaza o izmirenim mjesečnim zakupninama, plaćenim režijskim troškovima za poslovni prostor do dana podnošenja zahtjeva, te da isti koristi u skladu sa ugovorom.
- (2) Administrativna komisija Gradskog vijeća Grada Sarajeva, na osnovu zahtjeva iz prethodnog stava, donosi zaključak u roku od 15 dana o ispunjavanju uslova za produženje ugovora o zakupu poslovnih prostorija i garaža i predlaže gradonačelniku da sa dosadašnjim zakupcem zaključi novi ugovor o zakupu poslovnih prostorija u skladu sa odredbama ove odluke.

Član 24.

(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 23. ove odluke.

Član 25.

(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:

- a) zakupac koristi poslovnu prostoriju u svrhu protivnu ugovoru i programu na osnovu kojeg mu je dodijeljena poslovna prostorija,
 - b) zakupac u roku od 3 (tri) mjeseca, bez opravdanih razloga ne otpočne obavljati djelatnost, tj. ne stavi poslovnu prostoriju u upotrebu,
 - c) zakupac ne plati dospjelu zakupninu ni u roku od 15 (petnaest) dana od dana saopštenja, opomene zakupodavca,
 - d) zakupac bez opravdanog razloga prestane koristiti poslovnu prostoriju duže od dva mjeseca,
 - e) zakupac izgubi pravo na obavljanje djelatnosti iz zakonom predviđenih razloga,
 - f) 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.

Član 26.

(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 predati zakupodavcu, koji ne može biti kraći od 30 (trideset) dana od dana prijema izjave o odustanku.

Član 27.

(Prestanak ugovora o zakupu po osnovu sporazuma ugovornih strana)

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

Član 28.

(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 na području na kojem se nalazi poslovni prostor utvrdi:

- a) da je poslovna prostorija ekspropisana,
- 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 29.

(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), na zahtjev osnivača može se zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnih prostorija sa tim osnivačem.
- (3) O zahtjevima odlučuje Administrativna komisija Gradskog vijeća Grada Sarajeva zaključkom na osnovu kojeg gradonačelnik zaključuje ugovor o zakupu.
- (4) Ugovor iz prethodnog stava zaključuje se na preostali period zakupa do isteka roka na koji je raniji ugovor o zakupu zaključen.

- (5) U slučajevima iz st. (1), (2) i (3) ovog člana, ugovor o zakupu se može 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 30.

(Primopredaja i početak korištenja poslovnog prostora)

- (1) Služba je dužna predati zakupcu poslovni prostor na korištenje u roku utvrđenom ugovorom, u skladu sa članom 21. 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 31.

(Namjena poslovnog prostora)

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

Član 32.

(Promjena poslovne djelatnosti)

- (1) Zakupac može podnijeti zahtjev za promjenu poslovne djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu.
- (2) O zahtjevu iz prethodnog stava odlučuje gradonačelnik na prijedlog Službe, u skladu sa ovom odlukom.
- (3) Gradonačelnik zaključuje Anex ugovora o zakupu poslovnih prostorija u roku od 15 (petnaest) dana od dana davanja saglasnosti za promjenu poslovne djelatnosti.

Član 33.

(Plaćanje troškova korištenja poslovnog prostora)

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 zgradi, zakupac plaća i održavanje zajedničkih dijelova zgrada i prostorija u skladu sa Zakonom.

Član 34.

(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 35.

(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 podrazumijevaju se radovi kojima se mijenjaju konstruktivni elementi poslovnog prostora, uvode nove instalacije ili ugrađuje nova oprema u poslovni prostor, mijenja raspored, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora, te mijenjaju uslovi pod kojima je, na osnovu građevinske dozvole, izgrađen poslovni prostor.
- (3) Prepravka ili adaptacija, kao i svako drugo dodatno ulaganje u poslovni prostor, izvedeno 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 36.

(Podzakup)

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

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 30. ove odluke, s tim da uređaje koje je ugradio u poslovni prostor može odnijeti ako se time ne oštećuje poslovni prostor.
- (2) Prilikom predaje ispraznjenog 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.

(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 Gradskog vijeća Grada Sarajeva o dodjeli u zakup poslovne prostorija.
- (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 39.

(Utvrdjivanje početnog iznosa zakupnine)

Visina zakupnine određuje se prema zoni u kojoj se poslovna prostorija nalazi, u skladu sa općinskom Odlukom na čijoj teritoriji se nalazi poslovna prostorija koja je predmet zakupa.

Član 40.

(Umanjenje zakupnine)

- (1) Visina zakupnine iz člana 24. Odluke može se umanjiti:
 - a) za poslovne prostorije u kojima se obavljaju stari i tradicionalni zanati-obrti utvrđeni posebnim propisima; isključivo proizvodne djelatnosti; djelatnost slobodnih umjetnika – do 20%;
 - b) po osnovu boračkog, RVI i statusa civilne žrtve rata – do 50%;
 - c) po osnovu starosne dobi, mladi do 30 godina starosti – do 25%
- (2) Umanjenju zakupnine iz stava (1) odlučuje Komisija na zahtjev zakupca.

DIO ŠESTI – PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 41.

(Rodna ravnopravnost)

Izrazi koji su u ovoj odluci radi preglednosti dati u jednom gramatičkom rodu, bez diskriminacije se odnose i na muški i na ženski rod.

Član 42.

(Prestanak važenja)

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 30/15).

Član 43.

(Stupanje na snagu)

Ova odluka stupa na snagu danom objavljivanja u „Službenim novinama Kantona Sarajevo“.

PREDSJEDAVALJUĆI GRADSKOG VIJEĆA

Jasmin Ademović

Broj:
Sarajevo,

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u članu 22. i članu 363. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije BiH“, br. 66/13, 100/13 i 32/19 – Odluka Ustavnog suda), u skladu sa odredbama Zakona o preuzimanju Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 14/97, 25/09, 40/15 i 32/19), te na osnovu člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, br. 49/06 i 51/09) i člana 26. stav (1) tačka 2. i člana 73. stav (2) Statuta Grada Sarajeva („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 34/08 – prečišćeni tekst).

RAZLOZI DONOŠENJA

Programom rada Gradskog vijeća Grada Sarajeva za 2023. godinu, broj: 01-GV-02-2024/22 od 28.12.2022. godine, planirana je izrada nove Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva. Obzirom da su se u međuvremenu mijenjali osnovni propisi, odnosno dopunjavali u 2015. i 2019. godini, iako se ne radi o značajnim izmjenama, a u cilju potpunijeg raspolaganja i upravljanja poslovnim prostorima i garažama, neophodno je bilo izvršiti prilagodbu navedenih izmjena zakona, odnosno važeću Odluku o zakupu poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva prilagoditi savremenim kretanjima na samom tržištu.

Prema sadržaju Nacrta nove Odluke, sasvim je jasno da se ista prilagodila važećim propisima sa izmjenama, odnosno dopunama iz 2015. i 2019. godine. Odredbe nove Odluke detaljno su razrađene i većina mogućih situacija je istom regulisana, tako da je mogućnost nastajanja pravne praznine ili drugih nepredviđenih situacija svedena na minimum. Naime, važeća Odluka o zakupu poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 30/15) na nedovoljan i neprecizan način je regulisala navedenu materiju, što je za posljedicu imalo određene poteškoće prilikom primjene iste, a naročito vodeći računa da se radi o imovini Grada Sarajeva.

Predložena rješenja u predloženom tekstu zaslužuju posebnu 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.

Obzirom na gore navedeno, Gradsko vijeće Grada Sarajeva donijelo je ovu odluku.

OBRAZLOŽENJE PREDLOŽENIH RJEŠENJA

DIO PRVI – OSNOVNE ODREDBE

Članom 1. je regulisan predmet Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva.

Članom 2. je definisano da je poslovna prostorija u smislu ove odluke: poslovna zgrada, poslovna prostorija i garaža, sa značenjem koje im propisuje Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija („Službeni list SRBiH“, br. 33/77, 12/87 i 30/09) i („Službeni list R BiH“, br. 3/93 i 13/94).

Članom 3. je propisano u koju svrhu i kome se daje u zakup i korištenje poslovni prostor i na koji način.

Članom 4. je propisano da se zakupnina za korištenje poslovnog prostora plaća u skladu sa odredbama ove odluke.

Članom 5. je propisano tko vrši administrativno-tehničke i pravne poslove.

DIO DRUGI – POSTUPAK I NAČIN DODJELE U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORIJA

Članom 6. je propisan način i postupak dodjele u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva putem javnog oglasa, i to provođenjem postupka prikupljanja pismenih prijava u zatvorenim kovertama i neposrednom pogodbom po osnovu prava prvenstva na način utvrđen ovom odlukom.

Članom 7. je propisano da postupak dodjele u zakup poslovnih prostorija i garaža provodi Komisija za dodjelu u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva koju imenuje Gradsko vijeće Grada Sarajeva na prijedlog Administrativne komisije Gradskog vijeća Grada Sarajeva.

Članom 8. je propisano tko provodi postupak dodjele u zakup poslovnih prostorija i garaža Grada Sarajeva, sastav Komisije, mandat i način rada iste.

Članom 9. su propisana zaduženja Komisije.

Članom 10. je propisan način objave i sadržaja javnog oglasa, kao i pravo učešće na javnom oglasu.

Članom 11. je propisan način podnošenja prijave na javni oglas .

Članom 12. je propisano da pravo učešća na javnom oglasu imaju pravna i fizička lica koja uplate 1.000,00 KM (jedna hiljada KM) na račun Grada Sarajeva, kao osiguranje za ozbiljnost ponude.

Članom 13. je propisan način ocjene ponuda u smislu njihove formalne ispravnosti te utvrđuje najpovoljniju ponudu prema kriterijima i mjerilima utvrđenim javnim oglasom i ovom odlukom i o tome sačinjava zapisnik.

Članom 14. je propisano da je najpovoljnija ponuda po javnom oglasu, ponuda koja sadrži najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članom 15. je propisano koji je rok da se konstatuje najpovoljnija ponuda, priprema prijedloga Odluke o dodjeli u zakup, te obavijest o dodjeli u zakup učesnicima javnog oglasa.

Članom 16. je propisano odustajanje od najpovoljnije ponude, kao i način daljnjeg postupanja o dodjeli u zakup poslovnih prostorija.

Članom 17. je propisana dodjela i način dodjele u zakup neposrednom pogodbom po osnovu prava prvenstva.

Članom 18. su propisana ograničenja iz člana 17. stav (1) tačka h)

DIO TREĆI – UGOVOR O ZAKUPU

Članom 19. je propisano da gradonačelnik nakon davanja mišljenja Pravobranilaštva Grada Sarajevo zaključuje ugovor sa najuspješniji ponuđačem u roku od 30 dana od dana donošenja odluke Gradskog vijeća Grada Sarajeva, odnosno zaključka Komisije, u skladu sa zakonom i ponudom ponuđača izabranoj u postupku javnog oglasa, sadržaj ugovora o zakupu, kao i instrumente obezbjeđenja u vidu mjenice.

Članom 20. je propisano trajanje ugovora o zakupu do 5 godina i mogućnost produženja ugovora u skladu sa odredbama Odluke.

Članom 21. je propisan početak trajanja ugovora o zakupu i primopredaja poslovnog prostora.

Članom 22. su propisani načini prestanka ugovora o zakupu.

Članom 23. je propisan način i uslovi pod kojima se vrši produženje ugovora o zakupu.

Članom 24. je propisan prestanak ugovora o zakupu istekom ugovorenog roka.

Članom 25. je propisan prestanak ugovora o zakupu na osnovu otkaza ili raskida ugovora, otkazni rok te razlozi zbog kojih se može raskinuti ugovor o zakupu.

Članom 26. je propisan prestanak ugovora o zakupu na osnovu odustanka, način odustanka od zakupa te rok za predaju poslovnog prostora.

Članom 27. je propisan prestanak ugovora o zakupu po osnovu sporazuma ugovornih strana.

Članom 28. je propisan prestanak ugovora o zakupu zbog primjene drugih zakonskih propisa kada se na osnovu pravosnažnog rješenja nadležne općinske Službe na području na kojem se nalazi poslovni prostor to utvrdi.

Članom 29. su propisani načini izmjene zakupca i uslovi pod kojima se vrši izmjena zakupca.

DIO ČETVRTI – PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Članom 30. je propisana primopredaja i početak korištenja poslovnog prostora.

Članom 31. je propisana dužnost zakupca da prostor koristi u skladu sa namjenom utvrđenom ugovorom o zakupu.

Članom 32. je propisan način promjene poslovne djelatnosti, podnošenje zahtjeva za istim i zaključenje Anexa ugovora.

Članom 33. je propisana obaveza zakupca za plaćanje troškova korištenja poslovnog prostora.

Članom 34. je propisana obaveza zakupca za plaćanje troškova tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Članom 35. je propisano u kojim slučajevima zakupac može vršiti eventualne prepravke ili adaptaciju poslovnog prostora, kao i svako drugo ulaganje u poslovni prostor.

Članom 36. je propisano da zakupac ne može zakupljeni poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup drugom licu.

Članom 37. je propisan način primopredaje poslovnog prostora nakon prestanka ugovora o zakupu, stanje u kojem se nalazi poslovni prostor, te sačinjavanje zapisnika o istom.

DIO PETI – VISINA I NAČIN PLAĆANJA ZAKUPNINE

Članom 38. je propisan rok za plaćanje zakupnine poslovnog prostora, obaveza plaćanja poreza na dodatnu vrijednost, naknada za redovno održavanje, kao i druge obaveze u skladu sa zakonom.

Članom 39. je propisano da se visina zakupnine određuje prema zoni u kojoj se poslovna prostorija nalazi, u skladu sa općinskom Odlukom na čijoj teritoriji se nalazi poslovna prostorija koja je predmet zakupa.

Članom 40. je propisano u kojim slučajevima i koliko se može umanjiti zakupnina za poslovnu prostoriju.

DIO ŠESTI – PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članom 41., 42. i 43. je propisana rodna ravnopravnost, prestanak važenja Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 30/15), kao i stupanje na snagu ove odluke.

FINANSIJSKA SREDSTVA

Financijska sredstva za realizaciju ove odluke nisu potrebna.