

IZVJEŠTAJ O PROVEDENOJ JAVNOJ RASPRAVI NA NACRT ODLUKE O DODJELI U ZAKUP POSLOVNIH ZGRADA I PROSTORIJA GRADA SARAJEVA

U skladu sa zaključkom Gradskog vijeće Grada Sarajeva, broj: 01-GV-02-339/23 od 22.02.2023. godine, provedena je javna rasprava na Nacrt Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva.

Poziv za učešće u javnoj raspravi, u skladu sa navedenim Zaključkom, upućen je klubovima gradskih vijećnika putem e-maila i drugim subjektima koji iskažu interes objavljivanjem Poziva na javnu raspravu o Nacrtu Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva na službenoj internet stranici Grada Sarajeva.

Javna rasprava trajala je 15 dana, odnosno do 15.03.2023. godine.

Pozivu za sudjelovanje u javnoj raspravi odazvao se gradski vijećnik Seid Škaljić koji se u pisanoj formi odredio prema dostavljenom Nacrtu Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva.

PRIMJEDBE, PRIJEDLOZI I SUGESTIJE GRADSKOG VIJEĆNIKA SEIDA ŠKALJIĆA I STAV PREDLAGAČA

Prijedlog 1.

U Članu 8. (Komisija)

Stav (1) mijenja se i glasi: „Komisija iz člana 7. ove Odluke broji ukupno 5 (pet) članova, od kojih je jedan predsjednik komisije i jedan zamjenik predsjednika“

Stav (3) mijenja se i glasi: „Mandat članova Komisije traje koliko i mandat Gradskog vijeća koje ih je imenovalo“

Dodaje se novi stav (6): „Članovi Komisije nemaju pravo na naknadu za svoj rad u Komisiji“

Obrazloženje prijedloga.

Stav (1) Ovom izmjenom tačno je definisan ukupan broj članova komisije, od kojih je jedan član predsjednik komisije, drugi zamjenik predsjednika.

Stav (3) Izmjena ima višestruku korist, obzirom da je način imenovanja komisije proces koji traje, odnosno svi koji su zainteresovani za zakup morali bi nepotrebno čekati. Na to se mogu dodati i potencijalne političke motivisane blokade procesa imenovanja, što bi u konačnici odbijalo zakupce. Gradsko vijeće uvijek ima mogućnost razrješenja ove komisije ili nekog od članova, ukoliko ona savjesno ne obavlja svoje poslove. Svaki novi saziv Gradskog vijeća imenovao bi komisiju za taj mandatni period.

Stav (6) Obzirom da je sastav komisije takav da su tri člana iz reda državnih službenika i dva člana predstavnika Gradskog vijeća, nije potrebno da imaju posebnu naknadu za svoj rad u ovoj komisiji, jer ostvaruju prihode po već ranije preuzetim dužnostima i poslovima

Stav predlagača:

Prijedlog se prihvata na način da je isti ugrađen u Prijedlog Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva.

Prijedlog 2.

Član 10. (Objava i sadržaj oglasa)

Stav (3) Nakon riječi oglašavanje piše se zarez

Stav (3) Nakon riječi stranici Grada dodaje se riječ „Sarajeva“

Stav (4) Nakon tačke i) dodaje se nova tačka j) koja glasi : j) „ostali uslovi koji se eventualno propišu javnim oglasom“

Stav (5) Ispravlja se greška u tekstu. „u smislu stava (3) mijenja se i glasi: „u smislu stava (4) ovog člana“

Obrazloženje prijedloga:

Stav (3) Izmjene u stavu 3 ovog člana su u svrhu preciziranja i lakšeg razumijevanja. Zarez se dodaje kako bi se jasno odvojilo i dalo do znanja da će objava biti i na web stranici Grada Sarajeva. Druga izmjena istog stava jeste dodavanje riječi Sarajeva nakon Grada kako bi što tačnije preciziralo.

Stav (4) Potrebno je dopuniti da postoji mogućnost da se javnim oglasom traži dodatna dokumentacija. (Plan aktivnosti u poslovnom prostoru, reference, vizualno rješenje, mogućnosti dodatnog zapošljavanja itd.)

Stav (5) Izmjena u pozivanju na prethodni stav gdje je očita greška i dodaje se „ovog člana“ kako bi se pozivanje na stav preciziralo na koji član se odnosi.

Stav predlagača:

Prijedlog se prihvata na način da je isti ugrađen u Prijedlog Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva.

Prijedlog 3.

Član 11. (Sadržaj prijave na javni oglas)

Stav (1) Mijenja se i glasi: „Pismene prijave na javni oglas podnose se u zatvorenoj koverti sa čitko ispisanim imenom, prezimenom i firmom, ako je ima, adresom i brojem telefona podnosioca prijave, te naznakom Prijava na javni oglas za dodjelu u zakup poslovnog prostora“

Stav (2) Mijenja se i glasi: „Koverta sa prijavom na javni oglas treba da sadrži dvije koverta: jednu sa elementima finansijske ponude koja mora biti zatvorena, i drugu, također zatvorenu, sa svim ostalim traženim elementima iz javnog oglasa“

Stav (3) Mijenja se i glasi: „Na koverti koja sadrži finansijsku ponudu treba da je čitko ispisano Finansijska ponuda, a na drugoj koverti Dokumentacija propisana javnim oglasom“. Na koverti je potrebno navesti adresu poslovnog prostora na koji se prijava odnosi.

Stav (4) Dodaje se novi stav koji glasi: „U prijavi za javni oglas svi podaci moraju biti čitko popunjeni bez ispravka“

Stav (5) Dodaje se novi stav koji glasi: „Ponuda zakupnine po 1m2 mora da glasi na cijelu ili pola novčane jedinice valute Bosne i Hercegovine“

Stav (6) Dodaje se novi stav koji glasi: „Prijave na javni oglas predaju se putem pošte ili protokola Gradske uprave Grada Sarajeva. Prijave na javni oglas koje se predaju putem protokola Grada Sarajeva, evidentiraju se u skladu sa propisima o kancelarijskom poslovanju. Dan prijema na protokol i dan predaje prijave na poštu smatraju se danom podnošenja prijave na javni oglas“

Stav (7) Stari stav (3) postaje stav (7).

Obrazloženje prijedloga:

Stav (1) Preciznije se definiše način predaje i sam sadržaj na koverti koja se predaje za javni oglas. Obzirom da je moguće da se pravno lice prijavljuje, potrebno je i tu kategoriju uvrstiti.

Stav (2) Mijenja se i uvode se dvije koverta. Jedna sa finansijskim prijedlogom ponude, druga sa svim ostalim elementima javnog poziva. Ovo je pozitivna praksa iz Općine Stari Grad koja posjeduje veliki broj poslovnih prostora. Razdvajanjem se na transparentniji način pristupa pregledu dokumentacije. Prvo se pregleda da li su ispunjeni svi uslovi iz javnog poziva, a potom finansijska ponuda. Ukoliko nije ispunjen uslov dokumentacije iz javnog oglasa, finansijska ponuda se i ne otvara.

Stav (3) Pojašnjenje načina obilježavanja koverti.

Stav (4) Pojašnjenje za popunjavanje prijave za javni oglas.

Stav (5) Dodatno je definisano na koji način se formira ponuda za zakup. Obzirom da je definisana početna cijena zakupa u m², potrebno je i da ponuda bude po m². Precizirano je da cijena mora biti navedena u cijelim brojevima ili pola novčane jedinice.

Stav (6) Tačno preciziran način predaje prijave na javni oglas i datumi koji će se prihvatiti kao blagovremeni.

Stav (7) Prebacuje se stari stav (3) na mjesto novog stava (7).

Stav predlagača:

Prijedlog se prihvata na način da je isti ugrađen u Prijedlog Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva.

Prijedlog 4.

Član 13. (Ocjena ponuda)

Stav (1) Mijenja se i glasi: „Otvaranje ponuda prispjelih na javni oglas vrši komisija koja o svom radu vodi zapisnik. U zapisniku se konstatuje koliko je prijava pristiglo za pojedine poslovne zgrade i prostore koje prijave ispunjavaju uslove iz javnog oglasa i ove odluke, a koje ne ispunjavaju. Nakon toga se pristupa utvrđivanju visine ponuđene zakupnine za predmetni poslovni prostor.

Obrazloženje prijedloga:

Stav (1) Potrebno je prilagoditi ocjenjivanje ponuda na ovaj način, obzirom da sama prijava na javni oglas ima dio koji se odnosi na dokumentaciju traženu javnim oglasom, kao i finansijsku

ponudu tj. iznos zakupnine za oglašeni poslovni prostor mora se i postupak detaljno definisati na ovaj način.

Stav predlagača:

Prijedlog se prihvata na način da je isti ugrađen u Prijedlog Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva.

Prijedlog 5.

Član 14. st. (2), (3), (4) i (5) Komentar: Nije moguće provesti i postoji realna mogućnost da se prijavljeni na javni oglas žale ukoliko dođe do ove situacije. Postavlja se više pitanja:

Kako će komisija utvrditi tko je nezaposlen, tko ima veći broj nezaposlenih lica uže porodice, koja firma ima veći broj uposlenih, jer u članu 10. ovog nacrta nije predviđeno da je ova dokumentacija tražena prilikom objave javnog oglasa.

Iz navedenog razloga predlažem da se mijenja član 14., i glasi:

Stav (1) Visina ponuđene zakupnine kod javnih oglasa je opredjeljujući faktor prilikom odlučivanja o dodjeli u zakup poslovne zgrade ili prostora.

Stav (2) U slučaju da dva ili više ponuđača ponude isti iznos zakupnine, cijeniti će se i drugi dodatni kriteriji:

- a) 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.
- b) Ako su dvije ili više ponuda pravnih lica jednake i utvrđene kao najpovoljnije, prednost ima ponuda pravnog lica sa većim brojem uposlenih radnika.
- c) 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.
- d) Izuzetno od odredbe prethodne tačke, u slučaju da je fizičko lice zaposleno, prednost ima pravno lice sa većim brojem uposlenih radnika.

Stav (3): „Dodatni kriteriji iz stava (2) ovog člana utvrdit će se na osnovu pravno relevantne dokumentacije koju će ponuđači sa istim iznosom zakupnine na poziv komisije dostaviti u određenom roku.“

Obrazloženje prijedloga:

Član 14. Nacrta Odluke nije precizno definisan i teško bi bio provodiv, jer nije propisano na koji način se dokazuju kriteriji. Ovako definisan je provodiv i smanjuje mogućnost eventualnih nejasnoća.

Stav predlagača:

Prijedlog se prihvata na način da je isti ugrađen u Prijedlog Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva.

Prijedlog 6.

Član 17. (Dodjela u zakup neposrednom pogodbom po osnovu prava prvenstva)

Stav (1) Nakon tačke c) dodaje se nova tačka d) koja glasi: „ Demobilisanom borcu“.

Sadašnje tačke d, e, f, g, h, i, j, k, l, postaju tačke „ e, f, g, h, i, j, k, l, m.“

Obrazloženje prijedloga:

U članu 17. Nacrta Odluke izostavljena je kategorija demobilisani borci koja po svim parametrima treba biti uvrštena i data joj mogućnost za dodjelu u zakup poslovnog prostora neposrednom pogodbom po osnovu prava prvenstva.

Stav predlagača:

Prijedlog se prihvata na način da je isti ugrađen u Prijedlog Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva.

Prijedlog 7.

Član 19. (Zaključenje i sadržaj ugovora o zakupu)

Stav (3) tačka l) tekst iza riječi podzakup se briše.

Stav (4) Potrebno preformulisati u cilju olakšavanja položaja zakupca kada se radi o osiguranju novčane garancije.

Obrazloženje prijedloga:

Stav (3) Smatram da nije ispravno omogućavanje davanja poslovnog prostora u podzakup, jer to ostavlja prostor za zloupotrebu samog zakupnog odnosa između Grada Sarajeva i Zakupca. Stav (4) Predloženim rješenjem došlo bi do nepotrebnog i prevelikog opterećenja zakupca. U prilog navedenom ide i činjenica izmjene Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija Kantona Sarajevo prema kojoj je omogućena deložacija zakupca prije donošenja konačne odluke nadležnog suda (ukoliko se pokrene sudski postupak zbog neplaćanja zakupnine).

Stav predlagača:

Prijedlog se prihvata na način da je isti ugrađen u Prijedlog Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva.

Prijedlog 8.

Član 20. (Trajanje ugovora)

Stav (3) se briše u potpunosti.

Obrazloženje prijedloga:

Nisu precizno definisana sva pitanja koja bi se odnosila na kompenzaciju uložениh sredstava u prostor sa mjesečnom zakupninom. Ukoliko ostane, potrebno je detaljno propisati kompletan postupak priznavanja uložениh sredstava

Stav predlagača:

Prijedlog se prihvata na način da je isti ugrađen u Prijedlog Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva.

Prijedlog 9.

Član 22. (Način prestanka ugovora o zakupu)

Dodati tačku f) Smrcu zakupoprimca

Stav predlagača:

Prijedlog se prihvata na način da je isti ugrađen u Prijedlog Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva.

Administrativna Komisija, na 39. sjednici održanoj dana 09.02.2023. godine, jednoglasno je usvojila zaključke koji se tretiraju kao prilog javnoj raspravi na Nacrt Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva.

PRIMJEDBE, PRIJEDLOZI I SUGESTIJE ADMINISTRATIVNE KOMISIJE I STAV PREDLAGAČA

Prijedlog 1.

Administrativna komisija predlaže da se na adekvatan način uredi direktno ustupanje poslovnih prostorija na korištenje, a poslije provedenih postupaka koji nisu rezultirali ugovorom.

Stav predlagača:

Prijedlog se prihvata na način da je isti ugrađen u Prijedlog Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva.

Prijedlog 2.

Administrativna komisija predlaže da kao garancija ne bude samo mjenica, već i notarski ugovor.

Stav predlagača:

Prijedlog se prihvata na način da je isti ugrađen u Prijedlog Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva.

Prijedlog 3.

Administrativna komisija predlaže da se primopredaja uredi tako i da se pri primopredaji provjeri kvadratura i ukupno stanje prostora.

Stav predlagača:

Prijedlog se prihvata na način da je isti ugrađen u Prijedlog Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva.

Na 24. sjednici Gradskog vijeća Grada Sarajeva, održanoj dana 22.02.2022. godine, Gradski vijećnik Alen Girt dao je prijedloge na Nacrt Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva koji se tretiraju kao prilog javnoj raspravi.

PRIMJEDBE, PRIJEDLOZI I SUGESTIJE GRADSKOG VIJEĆNIKA ALENA GIRTA I STAV PREDLAGAČA

Na osnovu izvoda iz tonskog zapisa sa 24. sjednice Gradskog vijeća Grad Sarajeva, održane dana 22.02.2022. godine, svi prijedlozi koji je iznio Gradski vijećnik Alen Girt u okviru diskusije na tačku 18. Nacrt Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva su prihvaćeni i ugrađeni u Prijedlog Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Grada Sarajeva.