



**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*

*Sarajevo, april 2023. godine*

---

**Adresa:** Hamdije Kreševljakovića 3  
71000 Sarajevo, BiH  
**Tel:** +387 33 216 659  
**Fax:** +387 33 205 874  
**Email:** [gsgv@sarajevo.ba](mailto:gsgv@sarajevo.ba)  
**Web:** [gradskovijece.sarajevo.ba](http://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 31. stav (1) tačka b) i člana 76. stav (2) Statuta Grada Sarajeva („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 07/23), Gradsko vijeće Grada Sarajeva, na 27. sjednici održanoj dana 26.04.2023. godine, donijelo je

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

**DIO PRVI – OPĆI DIO**

**POGLAVLJE I – UVODNE 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 – POSEBAN DIO**

## **POGLAVLJE II – 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 broji ukupno 5 (pet) članova, od kojih je jedan predsjednik Komisije i jedan zamjenik predsjednika.
- (2) Komisiju čine tri državna službenika koji se imenuju na prijedlog gradonačelnice Grada Sarajeva i dva člana predstavnika Gradskog vijeća Grada Sarajeva.
- (3) Mandat članova Komisije traje koliko i mandat Gradskog vijeća koje ih je imenovalo.
- (4) Komisija vodi zapisnik o svom radu prilikom otvaranja i razmatranja ponuda.
- (5) Članovi Komisije su odgovorni za svoj rad Gradskom vijeću Grada Sarajeva.
- (6) Članovi Komisije nemaju pravo na naknadu za svoj rad u Komisiji.

#### **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 Sarajeva 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 prijava na javni oglas,
  - h) ostale uslove (stepen oštećenja i dr.),
  - i) mjesto i vrijeme javnog objavljivanja vrednovanih ponuda,
  - j) ostali uslovi koji se eventualno propišu javnim oglasom.
- (5) Namjena poslovnih prostorija u smislu stava (4) ovog člana 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 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*, uz naznaku adrese poslovnog prostora za koji se podnosi prijava.
- (2) 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.
- (3) Na koverti koja sadrži finansijsku ponudu, treba da je čitko ispisano *Finansijska ponuda*, a na drugoj koverti *Dokumentacija propisana javnim oglasom*. Na kovertama je potrebno navesti adresu poslovnog prostora na koji se prijava odnosi.
- (4) U prijavi za javni oglas svi podaci moraju biti čitko popunjeni bez ispravki.

- (5) Ponuda zakupnine po 1m<sup>2</sup> mora da glasi na cijelu ili pola novčane jedinice valute Bosne i Hercegovine.
- (6) 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.
- (7) 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) 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.
- (2) Nakon izvršene analize i ocjene svih kvalificiranih ponuda, sačinjava se rang lista prijava.

#### **Član 14.**

##### **(Najpovoljnija ponuda)**

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

## **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 gradonačelniku 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 stava (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, 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 redoslijedu, 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) demobilisanom borcu;
  - e) pravnom i fizičkom licu koje ima suvlasništvo sa Gradom Sarajevom na poslovnoj prostoriji;
  - f) 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;
  - g) bračnom drugu ili djeci zakupca nakon njegovog odlaska u penziju, ukoliko su bili zaposleni u radnji najmanje tri godine;
  - h) istaknutim naučnim, kulturnim radnicima i inovatorima koji su dobitnici međunarodnih priznanja;
  - i) 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;
- j) 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 m<sup>2</sup>;
    - 5) predškolskim ustanovama, osnovnim i srednjim školama;
  - k) 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;
  - l) ukoliko nije bilo ponuda za zakup poslovnih prostorija i garaža nakon dva oglašavanja;
  - m) vjerskim zajednicama za obavljanje vlastite djelatnosti, nacionalnim društvima za obavljanje vlastite djelatnosti koja su registrovana prije donošenja ove odluke;
- (2) Pravna i fizička lica kojima se poslovne prostorije dodjeljuju u zakup u skladu sa tačkom h) iz stava (1) ovog člana, dužna su izvršiti uplatu od 10% ukupnog duga dosadašnjeg zakupca, a u skladu sa donesenim zaključkom Gradskog vijeća.
- (3) Ukoliko pravno ili fizičko lice, kojem 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 vraća se na osnovu rješenja koje donosi gradonačelnik.

#### **Član 18.**

(Postupak bez ponuda)

- (1) Ukoliko se, nakon najmanje dva uzastopna javna oglasa, ne izvrši dodjela poslovnog prostora, gradonačelnik će, uz prethodnu saglasnost Gradskog vijeća, izvršiti neposrednu pogodbu toga poslovnog prostora, u skladu sa članom 17. ove Odluke.
- (2) Neposredna pogodba poslovnog prostora iz stava (1) ovog člana, izvršit će po komercijalnoj cijeni.

#### **Član 19.**

(Izvještaj o neposrednim pogodbama)

Gradonačelnik je dužan jednom godišnje Gradskom vijeću dostavljati pismene izvještaje o broju poslovnih prostorija dodijeljenih bez javnog oglasa.

#### **Član 20.**

(Ograničenja iz člana 17. Odluke)

- (1) U slučaju iz člana 17. stav (1) tačka i), 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 i), ne može se umanjiti iznos zakupnine po osnovu iz člana 42. ove odluke.

### **POGLAVLJE III – UGOVOR O ZAKUPU**

#### **Član 21.**

(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,
  - m) mjesto i vrijeme zaključenja ugovora i potpis ugovornih strana,
  - n) po potrebi i druge odredbe.

(4) Prilikom zaključenja ugovora o zakupu poslovnih prostorija, zakupac je dužan zaključiti notarski obrađen ugovor sa klauzulom izvršnosti, pri čemu snosi troškove izrade notarski obrađenog ugovora ili dati garanciju za plaćanje zakupnine u visini jednogodišnje zakupnine, i to:

a) bankarska garancija za svaku godinu trajanja ugovora  
ili

b) plaćanjem pologa na račun Grada Sarajeva

Garancija iz ovog stava ne isključuje plaćanje mjesečne zakupnine određene ugovorom o zakupu poslovnih prostorija.

Obaveza iz ovog stava odnosi se i na zakupce koji obnavljaju ugovor o zakupu, kada se kao garancija za plaćanje zakupnine dostavlja bankarska garancija s obzirom da je njeno trajanje ograničeno trajanjem ugovora o zakupu.

(5) Obaveza iz stava (4) ovog člana odnosi se i na zakupce koji obnavljaju ugovor o zakupu poslovnih prostorija.

(6) Uplaćeni depozit ulazi u izmirenje obaveza zakupa za poslovne prostorije u slučaju kašnjenja sa izmirenjem obaveza od dva mjeseca.

## **Član 22.**

### **(Trajanje ugovora o zakupu)**

- (1) Ugovor o zakupu poslovne prostorije zaključuje se na određeno vrijeme u trajanju do 2 (dvije) godina, sa mogućnošću produženja ugovora u skladu sa odredbama ove odluke.
- (2) Trajanje ugovora o zakupu definiše se pojedinačno za svaki javni oglas.



### **Član 23.**

#### **(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) Zapisnik o primopredaji poslovnog prostora treba da sadrži sve podatke o utvrđenom stanju poslovnog prostora u trenutku preuzimanja poslovnog prostora, uključujući i kvadraturu.
- (4) Služba je dužna da zakupca uvede u prostor u roku od mjesec dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu, o čemu će biti sačinjen zapisnik. Obaveze plaćanja zakupnine počinju teći od dana uvođenja zakupca u poslovni prostor.

### **Član 24.**

#### **(Način prestanka ugovora o zakupu)**

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.
- f) smrću zakupoprimca

### **Član 25.**

#### **(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 26.**

#### **(Prestanak ugovora o zakupu istekom ugovorenog roka)**

- (1) Ugovor o zakupu poslovnih prostorija prestaje istekom vremena na koji je zaključen.
- (2) Ugovor o zakupu kojem ističe rok, može se obnoviti najkasnije 30 (trideset) dana prije isteka roka, u skladu sa odredbama člana 25. ove odluke.

### **Član 27.**

#### **(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,
  - 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 jednu dospjelu mjesečnu zakupninu u roku od 15 (petnaest) dana od dana saopćenja, 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 28.**

##### **(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, a koji ne može biti kraći od 30 (trideset) dana od dana prijema izjave o odustanku.

#### **Član 29.**

##### **(Prestanak ugovora o zakupu po osnovu sporazuma ugovornih strana)**

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

#### **Član 30.**

##### **(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 31.**

##### **(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 može se zaključiti samo pod uslovom da zakupac nema duga po osnovu dospjele zakupnine za poslovni prostor koji je predmet zakupa.

## **POGLAVLJE IV – PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA**

### **Član 32.**

#### **(Primopredaja i početak korištenja poslovnog prostora)**

- (1) Služba je dužna predati zakupcu poslovni prostor na korištenje u roku utvrđenom ugovorom, u skladu sa članom 23. 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 33.**

#### **(Namjena poslovnog prostora)**

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

### **Član 34.**

#### **(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 35.**

#### **(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 36.**

#### **(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 37.**

#### **(Prepravka ili adaptacija poslovnog prostora)**

- (1) Zakupac nema pravo vršiti prepravke ili adaptacije poslovnog prostora bez pisane saglasnosti zakupodavca, s tim što se u saglasnosti navodi hoće li zakupac tako izvršene prilagodbe ukloniti prije vraćanja prostora u posjed zakupodavcu ili će predati poslovni prostor zajedno sa izvršenim preinakama odnosno adaptacijom.
- (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 38.**  
**(Podzakup)**

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

**Član 39.**

**(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 32. ove odluke, s tim da uređaje koje je ugradio u poslovni prostor može odnijeti ako se time ne oštećuje poslovni prostor.
- (2) Nakon prestanka zakupa, zakupac je dužan predati Službi prostor u stanju u kojem ga je primio u skladu sa Zapisnikom o primopredaji iz člana 32. i u skladu s članom 37. ove odluke, s tim da uređaje i dodatke koje je ugradio u poslovni prostor može odnijeti samo ako se isti mogu odvojiti od prostora bez njegovog oštećenja.

## **POGLAVLJE V – VISINA I NAČIN PLAĆANJA ZAKUPNINE**

**Član 40.**  
**(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 prostorije.
- (2) Pored obaveze iz prethodnog stava, zakupac je dužan plaćati porez na dodanu vrijednost, a ukoliko se poslovne prostorije nalaze u stambeno-poslovnoj zgradi kolektivnog stanovanja i naknadu za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrada, kao i druge obaveze u skladu sa Zakonom.

**Član 41.**  
**(Utvrđivanje 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 42.**  
**(Umanjenje zakupnine)**

- (1) Visina zakupnine iz člana 41. ove 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) O umanjenju zakupnine iz stava (1) ovog člana odlučuje Komisija na zahtjev zakupca prije razmatranja ponude, a prije formiranja rang liste te nakon formiranja rang liste, odnosno

nakon zaključenja ugovora sa zakupcem, umanjeње zakupnine po bilo kojem osnovu nije moguće.

## **DIO TREĆI – REGISTAR POSLOVNIH PROSTORIJA**

### **Član 43.**

#### **(Registar poslovnih prostorija)**

- (1) Nadležna služba vodi registar poslovnih prostorija kojim raspolaže Grad.
- (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,
  - g) ako je izdat, navesti mjesečni iznos zakupnine koja se treba plaćati, kao i eventualna potraživanja,
  - h) ako je izdat, navesti način izdavanja,
  - i) ako prostor nije izdat, navesti da li ima dug ranijeg zakupca,
  - j) ako prostor nije izdat, navesti podatak da li je 2 (dva) puta uzastopno oglašavan ili ne.

### **Član 44.**

#### **(Ažurnost Registra poslovnih prostorija)**

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

## **DIO ČETVRTI – PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Član 45.**

#### **(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 46.**

#### **(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 47.**

#### **(Stupanje na snagu)**

Ova odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Kantona Sarajevo“.

*PREDSJEDAVALJUĆI GRADSKOG VIJEĆA*

*Jasmin Ademović, s.r.*

Broj: 01-GV-02-678/23  
Sarajevo, 26.04.2023. godine