



Gradsko vijeće

Broj:

Datum:

Na osnovu člana 13. stav 2. alineja 5. Zakona o principima lokalne samouprave u F BiH ("Službene novine FBiH", broj 49/06 i 51/09), tačke II 2 stav 1. alineja 2. Odluke o moratoriju-odlaganju plaćanja mjesečne zakupnine i duga na ime neplaćenih zakupnina za 2015.god. po Ugovoru o zakupu br.02-14-301/10 od 05.02.2010., Aneksu na Ugovor o zakupu br. 02-14-1512/15 od 22.07.2015. god., Aneksu na Ugovor o zakupu br.02-14-248/16 od 29.03.2016. god.(«Službeni glasnik općine Gradačac br.6/19), člana 4. stav 2. alineja 2. Anexa broj: 08/2-31-1001/19 od 08.07.2019. god. na Ugovor o zakupu br.02-14-301/10 od 05.02.2010., člana 6.stav 1. tačka 7. Statutarne odluke o organizaciji Grada Gradačac u skladu sa Zakonom o Gradu Gradačac («Sl.glasnik Grada Gradačac», broj 1/19), Gradsko vijeće Grada Gradačac rješavajući po zahtjevu "Nova pijaca" doo Porebrice, Gradačac, a na prijedlog Gradonačelnika, na sjednici održanoj dana _____ 2020.godine, d o n o s i

O D L U K U

1. Shodno Odluci o moratoriju-odlaganju plaćanja mjesečne zakupnine i duga na ime neplaćenih zakupnina za 2015.godinu..iznos zakupnine koju zakupac plaća shodno Ugovoru o zakupu br.02-14-301/10 od 05.02.2010. i njegovim anexima, smanjuje se za 50% za 5 mjeseci (maj-septembar 2019.), te umjesto 29.250,00 KM (25.000,00 KM + PDV), mjesečna zakupnina iznosi 14.625,00 KM (12.500,00 KM + PDV).

Navedenu zakupninu i dug iz 2015.godine, čije je plaćanje bilo odloženo shodno Odluci o moratoriju... zakupac je dužan platiti u jednakim mjesečnim ratama, zajedno sa redovnom zakupninom iz 2020.godine i dugom iz 2015.godine, najkasnije do prestanka zakupodavnog odnosa tj. 31.12.2020.godine.

2. Zahtjev "Nova pijaca" doo Porebrice, Gradačac od 17.04.2019. zbog nastalog požara 14.04.2019.god., a koji se odnosi na:

-obustavljanje plaćanja zakupnine od 01.04.2019.god.

-povrat uplaćenog dijela zakupa za april 2019. od 10.562,50 KM,

-produženje ugovora o zakupu do 31.12.2025.god.

-prolongiranje trenutnog duga od 140.000,00 KM na servisiranje od 01.01.2020.godine, do 31.12.2025.

-da se hitno sazove vanredna sjednica Gradskog vijeća, te da se vijeće očituje po pitanju štete i daljim koracima,

-da načelnik iz budžetske rezerve što hitnije pomogne uplatom sredstava na račun Nove pijace, u svrhu pomoći u raščišćavanju pijace i pripreme za gradnju,

uvažava se u dijelu koji se odnosi na traženje da načelnik iz budžetske rezerve što hitnije pomogne uplatom sredstava na račun Nove pijace, u svrhu pomoći u raščišćavanju pijace i pripreme za gradnju, jer su Odlukom o korištenju budžetske rezerve Budžeta općine Gradačac za tekuću 2019.god. br.02-14-1074/19 od 30.04.2019. odobrena sredstva sa tekuće rezerve Budžeta u iznosu od 20.000,00 KM.

3. Dio zahtjeva koji se odnosi na

- povrat uplaćenog dijela zakupa za april 2019. od 10.562,50 KM,
- prolongiranje trenutnog duga od 140.000,00 KM na servisiranje od 01.01.2020.godine, do 31.12.2025.,

se ne uvažava, nema osnova iz razloga što shodno odredbama Ugovora o zakupu od 05.02.2010.god. i njegovim aneksima, zakupac je dužan uplaćivati zakupninu mjesečno unaprijed, a najkasnije do 05.-og u mjesecu.

4. Dio zahtjeva koji se odnosi na:

- produženje ugovora o zakupu do 31.12.2025.godine je preuranjen s obzirom da teče zakupodavni odnos koji je važećim ugovorom predviđen do 31.12.2020.godine, a ovom odlukom se bitno mijenjaju odredbe koje se odnose na zakupninu i uspostavljaju nova pravila plaćanja zakupnine uz istovremeno postojanje duga, a za koji način plaćanja tek treba da se reguliše, pa bi produženje ugovora bez do kraja razriješenih odnosa po pitanju zakupnine bilo preuranjeno.

5. Po stupanju na snagu ove odluke zaključiti će se anex na Ugovor o zakupu između zakupca "Nova pijaca" doo Porebrice, Gradačac i zakupodavca Grada Gradačac, kojim će biti regulisano plaćanje zakupnine i duga iz 2015.god. za period na koji se odnosila Odluka o moratoriju-odlaganju plaćanja mjesečne zakupnine i duga na ime neplaćenih zakupnina za 2015.god. broj:01-05-199/19 od 11.06.2019.

6. Ova odluka stupa na snagu 8.dana od dana objavljivanja u «Službenom glasniku Grada Gradačac».

O b r a z l o ž e n j e

Shodno Odluci o moratoriju-odlaganju plaćanja mjesečne zakupnine i duga na ime neplaćenih zakupnina za 2015.godinu.. iznos zakupnine koju zakupac plaća shodno Ugovoru o zakupu br.02-14-301/10 od 05.02.2010. i njegovim anexima, smanjuje se za 50%, te umjesto 29.250,00 KM , mjesečna zakupnina iznosi 14.625,00 KM za 5 mjeseci (maj-septembar 2019.), Navedenu zakupninu i dug iz 2015.godine, čije je plaćanje bilo odloženo shodno Odluci o moratoriju... zakupac je dužan platiti u jednakim mjesečnim ratama, zajedno sa redovnom zakupninom iz 2020.godine i dugom iz 2015.godine, najkasnije do prestanka zakupodavnog odnosa tj. 31.12.2020.godine.

Odlukom o moratoriju-odlaganju plaćanja mjesečne zakupnine i duga na ime neplaćenih zakupnina za 2015.god...je određeno da u slučaju da nadležni organi sa sigurnošću ne utvrde uzrok nastanka požara do 31.12.2019. god. uz nepoznatu činjenicu da li je upravitelj i zakupac tržnice požar mogao spriječiti ili otkloniti, odnosno ako ta činjenica postane sporna među ugovornim stranama, a samim time i pravo podnosioca zahtjeva na izmjene postojećeg ugovora o zakupu, ugovornim stranama ostavlja se mogućnost da spor riješe sporazumno ili sudskim putem.

U skladu sa članom 133. Zakona o obligacionim odnosima, pravo podnosioca zahtjeva na izmjene postojećeg ugovora o zakupu se rješava sporazumno među ugovornim stranama, obzirom da nadležni organi do 31.12.2019.godine nisu okončali istragu i nisu sa sigurnošću utvrdili uzroke nastanka požara koji se desio 14.04.2019.godine, te je činjenica da li je upravitelj i zakupac tržnice požar mogao spriječiti ili otkloniti postala sporna među ugovornim stranama, te zakupnina koju je zakupac plaćao po Ugovoru o zakupu br.02-14-301/10 od 05.02.2010., Anexu na Ugovor o zakupu br. 02-14-1512/15 od 22.07.2015. god. i Anexu na Ugovor o zakupu br.02-14-248/16 od 29.03.2016. god.(«Službeni glasnik općine Gradačac br.6/19) je smanjena,

iz razloga što je zakupcu tokom tih 5 mjeseci poslovanje bilo otežano.

Gradonačelniku Grada Gradačac dana 17.04.2019. obratila se "Nova pijaca" doo Porebrice, Gradačac zahtjevom za izmjenu važećeg Ugovora o zakupu neizgrađenog građevinskog zemljišta od 05.02.2010.god. sa njegovim anexima po osnovu promijenjenih okolnosti, radi nastalog požara na pijaci, a koji se odnosi na:

-obustavljanje plaćanja zakupnine od 01.04.2019.god.

-povrat uplaćenog dijela zakupa za april 2019. od 10.562,50 KM,

-produženje ugovora o zakupu do 31.12.2025.god.

-prolongiranje trenutnog duga od 140.000,00 KM na servisiranje od 01.01.2020.godine, do 31.12.2025.

-da se hitno sazove vanredna sjednica Gradskog vijeća, te da se vijeće očituje po pitanju štete i daljim koracima,

-da načelnik iz budžetske rezerve što hitnije pomogne uplatom sredstava na račun Nove pijace, u svrhu pomoći u raščišćavanju pijace i pripreme za gradnju.

Zahtjev je uvažen u dijelu koji se odnosi na traženje da Gradonačelnik iz budžetske rezerve što hitnije pomogne uplatom sredstava na račun Nove pijace, u svrhu pomoći u raščišćavanju pijace i pripreme za gradnju.

Odlukom o korištenju budžetske rezerve Budžeta općine Gradačac za tekuću 2019.god. br.02-14-1074/19 od 30.04.2019. odobrena su i isplaćena sredstva sa tekuće rezerve Budžeta u iznosu od 20.000,00 KM.

Dio zahtjeva koji se odnosi na povrat uplaćenog dijela zakupa za april 2019. od 10.562,50 KM, i prolongiranje trenutnog duga od 140.000,00 KM se ne uvažava, nema osnova iz razloga što shodno odredbama Ugovora o zakupu od 05.02.2010.god. i njegovih aneksa, zakupac je dužan uplaćivati zakupninu mjesečno unaprijed, a najkasnije do 05.-og u mjesecu.

Članom 2. Anexa br.08/2-31-1001/19 od 08.07.2019. god. na Ugovor o zakupu br.02-14-301/10 od 05.02.2010. ugovorne strane su ugovorile odlaganje plaćanja zakupa zemljišta pod odložnim uslovom, da po okončanju istrage i utvrđivanju uzroka nastanka požara, a najkasnije do 31.12.2019. god. okončaju postupak pokrenut povodom zahtjeva zakupca "Nova pijaca" doo Porebrice, Gradačac za izmjenu / raskid ugovora o zakupu neizgrađenog građevinskog zemljišta, radi promijenjenih okolnosti tj. nastalog požara, propisanih članom 133. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima. Razlog odlaganja plaćanja zakupa zemljišta od strane zakupca i njegovih podzakupaca, bio je u funkciji pomoći zakupodavca, kao jedinice lokalne samouprave, upravitelju pijace i njegovim podzakupcima, koji su nastalim požarom pretrpjeli materijalnu štetu na prodajnim objektima, ukupnoj infrastrukturi i robama, dok zakupac sa svojim podzakupcima ne izvrši sanaciju prodajnih objekata i infrastrukture, kao privremeno rješenje, dok nadležni državni organi ne utvrde uzroke nastalog požara.

Takođe je ugovoreno da od 01.10.2019 zakupac sa svojim podzakupcima nastavi redovno plaćanje zakupa, u skladu sa zaključenim ugovorima.

Dio zahtjeva koji se odnosi na:

-produženje ugovora o zakupu do 31.12.2025.godine je preuranjen s obzirom da teče zakupodavni odnos koji je važećim ugovorom predviđen do 31.12.2020.godine.

Odlukom o moratoriju-odlaganju plaćanja mjesečne zakupnine i duga na ime neplaćenih zakupnina za 2015.god. je određeno da će komisija formirana od strane Općinskog načelnika u čijem sastavu će biti građevinski inspektor, predstavnik Službe za urbanizam, investicije i komunalne poslove i jedan predstavnik zakupca, uviđajem na licu mjesta zapisnički konstatovati stepen uništenja objekata, te jednom mjesečno do 30.09.2019. sačinjavati zapisnik o stepenu i obimu sanacije poslovnih objekata.

Od strane komisije su dostavljeni zapisnici sačinjeni na osnovu izvršenog uviđaja, u kojima je konstatovano da se može pretpostaviti da je obnovljeno oko 50% stradalih objekata.

Stoga je služba postupajući po službenoj dužnosti pribavila nalaz Aide Hrustić - stalnog sudskog vještaka građevinske struke br:02-01/20-V od 23.01.2020. u kome je navedeno da od ukupne površine objekata tržnice, u požaru je stradalo oko 50%.

Od ukupne površine stradalih objekata od požara, oko 56,10% su obnovljeni, izdati u podzakup i rade, oko 8,18% su izgrađeni, ali ne rade, a ostali uopšte nisu obnovljeni.

Gradsko pravobranilaštvo Gradačac postupajući u funkciji pravne zaštite imovine i imovinskih interesa Grada Gradačac, u svojstvu zainteresovanog lica za stvarni uzrok nastanka požara, a u vezi provođenja Odluke Gradskog vijeća Gradačac o odlaganju plaćanja zakupnina od 11.06.2019. je od Kantonalnog tužilaštva TK Tuzla službeno pribavilo potrebnu dokumentaciju koja se odnosi na stvarni uzrok nastalog požara, a koja je potrebna radi zastupanja pred Općinskim sudom u Tuzli, po tužbi tužitelja zakupca «Nova pijaca» doo Porebrice radi izmjene Ugovora o zakupu na osnovu člana 133. Zakona o obligacionim odnosima.

Iz dosadašnjih rezultata istrage koju vodi Kantonalno tužilaštvo urađena je Službena zabilješka Inspektorata za zaštitu od požara MUP-a TK, te je po naredbi Tužilaštva izvršeno vještačenje mjesta nastanka požara i uzroka požara po stalnom sudskom vještaku elektrotehničke struke, prof.dr. Suad Halilčević iz Tuzle.

Prema mišljenju stalnog sudskog vještaka elektrotehničke struke i sačinjenog nalaza i mišljenja, dat je stvarni uzrok nastanka požara i to razvrstan kao:

- primarni uzrok-nepažljivo korištenje elektrotermičkog uređaja-električnog rešoa na kojem je kuhan grah u expres loncu, ostavljen izvjesno vrijeme van ljudske kontrole,
- čitava pijaca bila je opremljena robom široke potrošnje koja spada u kategoriju lako zapaljivih materijala,
- uvidom u opožarenu i neopožarenu elektroenergetsku instalaciju na požarištu pijace, ustanovljeno je ne prema standardima, propisima i dobroj praksi izvedene i održavana razvedena elektroenergetska instalacija (elektro-mreža) za cijelo područje pijace i po pojedinim prodajnim mjestima,
- uvidom u raspoloživu dokumentaciju, onu prije i nakon prvog požara u januaru 2016, dobivenu od strane vlasnika i direktora pijace, ne nalazi se upotrebna dozvola (odobrenje za upotrebu), koja pored drugih dokumenata, treba da sadrži pisanu izjavu izvođača o izvedenim radovima (uključujući i elektroenergetske prirode), pisani izvještaj nadzora nad građenjem sa potvrdom o kompletnosti radova (uključujući i elektroenergetske instalacije) i protivpožarnu suglasnost na izvedeno stanje,
- ne nalaze se četiri projekta u vezi elektorenergetske instalacije:idejni, glavni projekat električne instalacije, izvedbeni projekat i projekat izvedenog stanja;
- ne nalaze se izvještaji o kvalitetu izvedene elektroenergetske instalacije,
- ne nalaze se ni zapisnici odgovarajućih inspekcija (npr. nadležne gradske komunalne inspekcije o kontroli postavljanja i održavanja komunalnih objekata i uređaja u općoj upotrebi),
- posebnu važnost za tip opožarenog objekta predstavlja standard IEC 60364-7-740:2007/A11:2017-zahtjevi za posebne instalacije ili prostore-privremene električne instalacije za građevine, zabavne naprave i paviljone na sajmištima ..(nije postupano u skladu sa tim standardom i drugim standardima navedenim u nalazu).

Kada se radi o zahtjevu «Nova pijaca» doo Porebrice koji se odnosi na produženje ugovora o zakupu, za narednih pet godina, treba imati u vidu sljedeće:

Zakonom o stvarnim pravima (Službene novine FBiH, 17/14) i Pravilnikom o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu FBiH, kantona, općina i gradova (Službene novine FBiH, 17/14) predviđeno je raspolaganje nekretninama javnim konkursom, a izuzetno neposrednom pogodbom, za potrebe izgradnje i objekata komunalne infrastrukture u koje tržnica svakako spada.

Način raspolaganja javnim konkursom u ovom slučaju nije opravdan iz razloga što su na tržnici izgrađeni privremeni objekti koji su vlasništvo zakupca «Nova pijaca» doo.

Bez tih objekata tržnice ne bi ni bilo, te eventualno izdavanje u zakup javnim konkursom na koji bi se mogli javiti i drugi učesnici osim «Nove pijace» doo bi bilo bespredmetno.

Osim navedenog, sadašnji ugovor o zakupu je zaključen u svrhu uspostavljanja i rada pijace-tržnice, kao komunalne djelatnosti koja je od javnog društvenog interesa, shodno članu 5.

Zakona o komunalnim djelatnostima ("Sl.novine TK", broj 11/05,07/07 i 08/12).

Poseban značaj tržnice se ogleda u činjenici da na istoj obavljaju registrovanu poslovnu djelatnost poslovni subjekti - fizička i pravna lica, zatim na tržnici je zaposleno radno sposobno stanovništvo koje plaća i razne dadžbine u korist prihoda budžeta. U konačnici i zakupodavac grad Gradačac očekuje prihode od zakupnine u narednih 5 godina i to oko 1.500.000 KM.

Trenutnom zakupu sa zakupcem «Nova pijaca» doo su prethodile sljedeće aktivnosti:

- 16.10.2003.godine Skupština TK je donijela Odluku o utvrđivanju općeg interesa za trajnu promjenu namjene poljoprivrednog zemljišta (Službene novine TK 10/03),
- 30.03.2004.godine Općinsko vijeće je dalo saglasnost za dodjelu u zakup UP "Arizona" koje je prednik preduzeća Nova pijaca",
- 27.05.2004.godine zaključen ugovor o zakupu Arizone sa UP "Arizona" a kasnije tj. 20.12.2004.godine i 05.01.2006.godine Aneksom na ugovor i Odlukom Općinskog vijeća je promijenjen zakupac i to: doo "Nova pijaca" Porebrice, koje preduzeće je izgradilo privremene objekte radi uspostave tržnice,

na osnovu čega se može izvesti zaključak da bi izdavanje u kratkoročni zakup od 5 godina trenutnom zakupcu neposrednom pogodbom bilo od općeg interesa, uvažavajući činjenice kao što su finansijski efekti zakupa za grad Gradačac i zadržavanje tržnice na kojoj egzistenciju ostvaruje veliki broj građana Gradačca, te okolnih općina i gradova baveći se trgovinom.

Uvažavajući sve navedene činjenice u cilju mogućeg produženja zakupodavnog odnosa, predlagač svoj prijedlog temelji na članu 363. stav 3. tačka 3. Zakona o stvarnim pravima ("Sl.novine FBiH", broj 66/13) koji raspolaganje nekretninama u vlasništvu grada u izuzetnim okolnostima predviđa i neposrednom pogodbom.

Predlaže se zakupcu da zahtjev za produženje ugovora o zakupu, podnese zakupodavcu tek po izmirenju svih dosadašnjih dugovanja, a najkasnije šest mjeseci prije isteka zakupodavnog odnosa tj. do 30.06.2020.godine.

Protiv ove odluke ne može se izjaviti žalba niti se može pokrenuti upravni spor.

**PREDSJEDAVAJUĆI
GRADSKOG VIJEĆA**

Prof. Husein Kujraković