



## PRIJEDLOG

Na osnovu člana 13. stav 1. alineja 5. i 35. stav 3. Zakona o principima lokalne samouprave ("Službene novine FBiH", broj 49/06 i 51/09), člana 5. Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Službeni list SR BiH", broj 33/77, 12/87, 30/90 i "Službeni list R BiH", broj 7/92, 3/93 i 13/94), Zakona o zaštiti i korištenju kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa („Sl.list SR BiH“ br.20/85,12/87, 3/93 i 13/94), člana 6. stav 1. tačka 7. Statutarne odluke o organizaciji Grada Gradačac u skladu sa Zakonom o Gradu Gradačac ("Službeni glasnik Grada Gradačac", broj 1/19), Gradsko vijeće Grada Gradačac na prijedlog Gradonačelnika, na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2020.godine,  
d o n o s i

## O D L U K U

### O USLOVIMA I NAČINU IZDAVANJA U ZAKUP POSLOVNIH ZGRADA I PROSTORIJA U VLASNIŠTVU GRADA GRADAČAC

#### I OPĆE ODREDBE

##### Član 1.

Odlukom o uslovima i načinu izdavanja u zakup poslovnih zgrada i prostorija u vlasništvu Grada Gradačac (u daljem tekstu: Odluka) utvrđuju se kriteriji i mjerila, uslovi, način i postupak dodjele u zakup poslovnih zgrada i prostorija (u daljem tekstu: poslovna prostorija), zasnivanje, trajanje i prestanak zakupa, visina i način plaćanja zakupnine, te ostala pitanja iz odnosa zakupa poslovnih zgrada i prostorija u vlasništvu Grada Gradačac.

##### Član 2.

Poslovna prostorija u smislu ove odluke je poslovna zgrada ili poslovna prostorija sa značenjem koje im propisuje Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Službeni list SR BiH", broj 33/77, 12/87, 30/90 i "Službeni list R BiH", broj 7/92, 3/93 i 13/94), a ova Odluka osim navedenih poslovnih prostora tretira i izdavanje u zakup "Gradine" koja je pod posebnim režimom zaštite kao nacionalni spomenik.

##### Član 3.

Poslovne prostorije se dodjeljuju u zakup za obavljanje djelatnosti pravnih i fizičkih lica, državnih organa i organizacija, političkih stranaka, udruženja građana i samostalnih privrednika.

##### Član 4.

Stručne, administrativno-tehničke i druge poslove vezano za zasnivanje, trajanje i prestanak zakupa, vrši Služba za geodetske i imovinsko-pravne poslove, za poslovne prostore koji su u vlasništvu Grada Gradačac (u daljem tekstu nadležna služba).

Služba vodi i redovno ažurira interni registar poslovnih prostorija u vlasništvu Grada Gradačac.

## II POSTUPAK IZDAVANJA POSLOVNIH PROSTORIJA

### Član 5.

Poslovne prostorije iz člana 2. ove Odluke daju se u zakup na osnovu Odluke o raspisivanju javnog oglasa za davanje u zakup poslovnih prostorija, koju donosi Gradsko vijeće.

Davanje u zakup objavljuje se putem javnog konkursa (oglasa), a vrši se putem licitacije.

Izuzetno, davanje u zakup se može izvršiti neposrednom pogodbom, na način utvrđen zakonom i ovom Odlukom.

### Član 6.

Javni konkurs (oglas) o davanju u zakup poslovnih prostorija objavljuje Gradonačelnik putem Službe za geodetske i imovinsko-pravne poslove, a provodi ga komisija koju imenuje Gradonačelnik iz reda državnih službenika, za svaki oglas pojedinačno.

Komisija za provođenje javnog oglasa sastoji se od predsjednika i dva člana, a svaki od članova ima zamjenika. Komisija vodi zapisnik o svom radu prilikom otvaranja i razmatranja prijava. Članovi komisije odgovaraju za svoj rad Gradonačelniku.

Postupak licitacije putem usmenog javnog nadmetanja provodi komisija, shodno odredbama Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu F BiH, kantona, općine i gradova («Službene novine F BiH», broj:17/2014).

### Član 7.

Tekst javnog konkursa (oglasa) objavljuje se na radio stanici Gradačac, web stranici i oglasnoj ploči Grada Gradačac kao i u drugim sredstvima informisanja, ako se ukaže potreba za tim.

Sadržaj javnog konkursa (oglasa) priprema nadležna služba, a isti ostaje otvoren 15 dana od dana objavljivanja.

### Član 8.

Javni konkurs (oglas) sadrži sljedeće:

- podatke o poslovnom prostoru (adresa, površina i namjena),
- vrijeme na koje se poslovni prostor izdaje u zakup,
- početni iznos mjesečne zakupnine (po 1 m<sup>2</sup> ili cijela zakupnina),
- odredbe ko može biti učesnik u postupku,
- podatke o dokumentaciji koju treba priložiti,
- vrijeme i mjesto održavanja licitacije,
- odredbu o najpovoljnijoj ponudi,
- odredbu da se ne mogu prihvatiti prijave pravnih i fizičkih lica koji su po bilo kom osnovu dužnici prema Gradu Gradačac,
- način polaganja pologa,
- odredbu da se učesniku čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, uplaćeni polog uračunava u zakupninu, a učesnicima čije ponude nisu prihvaćene, polog će biti vraćen,
- odredbu da se uplaćeni polog ne vraća najpovoljnijem ponuđaču, ako odustane od zaključenja ugovora o zakupu,
- odredbu da ako najpovoljniji ponuđač ne zaključi ugovor u roku od 5 dana od zaključenja postupka licitacije, smatra se da je odustao od ponude.

Javni konkurs (oglas) može sadržavati i druge posebne uslove davanja u zakup, ovisno o predmetu zakupa.

#### Član 9.

Pravo učešća na javnom konkursu (oglasu) imaju sva fizička i pravna lica, osim fizičkih i pravnih lica koja prema Gradu Gradačac imaju neizmireno dugovanje po bilo kom osnovu.

### III KRITERIJI I MJERILA

#### Član 10.

Najpovoljnija ponuda po javnom konkursu (oglasu) je ponuda koja sadrži najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Ne može se prihvatiti ponuda čiji je ponuđeni iznos niži od početne zakupnine navedene u javnom konkursu (oglasu).

Uslovi za određivanje najpovoljnije ponude po javnom konkursu (oglasu) za izdavanje u zakup poslovnih prostorija političkim strankama i partijama koje imaju formirane klubove u gradskom vijeću, a kojima gradsko vijeće obezbjeđuje rad u skladu sa Poslovníkom o radu gradskog vijeća, kao i boračkim udruženjima i humanitarnim organizacijama kao organizacijama od posebnog društvenog interesa, će biti određeni u Odluci o raspisivanju javnog oglasa za davanje u zakup poslovnih prostorija, koju donosi Gradsko vijeće.

#### Član 11.

Ako ne uspije prva licitacija, licitacija se ponavlja.

Ako ne uspije ni ponovljena licitacija, smatra se da je javno nadmetanje bezuspješno.

U slučaju iz stava 2.ovog člana, davanje u zakup može se izvršiti neposrednom pogodbom, s tim što ponuđeni iznos zakupnine, ne može biti niži od početnog iznosa zakupnine, objavljenog u oglasu o licitaciji.

Licitacija se može održati samo ako u njoj učestvuju najmanje dva učesnika.

Ako se na licitaciju javi samo jedan učesnik, komisija može pristupiti postupku izdavanja u zakup neposrednom pogodbom, pod uslovom da ponuđeni iznos zakupnine, ne može biti niži od početnog iznosa zakupnine, objavljenog u oglasu o licitaciji.

### IV VISINA I NAČIN PLAĆANJA

#### Član 12.

Visina zakupnine po jedinici korisne površine (m<sup>2</sup>) objekta, poslovnog prostora ili poslovne prostorije u zonama gradskog građevinskog zemljišta, određuje se u KM i mjesečno iznosi:

- u zoni I	.....	10,00 KM
- u zoni II	.....	8,00 KM
- u zoni III	.....	6,00 KM
- u zoni IV	.....	4,00 KM
- u zoni V	.....	3,00 KM

- u zoni VI ..... 2,00 KM
- za objekte koji se nalaze na ostalom građevinskom zemljištu, visina zakupnine po 1 m<sup>2</sup> iznosi ..... 1,00 KM
- za poslovne prostorije koje se nalaze u objektima u ostalim naseljima općine Gradačac, visina zakupnine po 1 m<sup>2</sup> iznosi ..... 2,00 KM
  
- Za cijeli objekat i krug Gradine zajedno sa objektom «Lovac», ukupan iznos zakupnine, mjesečno iznosi ..... 1.260,00 KM.

Navedeni iznosi predstavljati će početni iznos zakupnine kod licitacije poslovnog prostora za dodjelu u zakup, a što se odnosi i na navedeni iznos zakupnine za objekat i krug Gradine i objekat «Lovac».

Visina zakupnine za političke stranke i partije koje imaju formirane klubove u gradskom vijeću, a kojima gradsko vijeće obezbjeđuje rad u skladu sa Poslovníkom o radu gradskog vijeća, kao i boračkim udruženjima i humanitarnim organizacijama kao organizacijama od posebnog društvenog interesa, će biti obračunata po cijeni iz stava 1. alineja 7. bez obzira na lokaciju poslovne prostorije.

U navedeni iznos nije uračunat PDV.

#### Član 13.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija u ime Grada Gradačac zaključuje Gradonačelnik, uz prethodno pribavljeno mišljenje Gradskog pravobranilaštva.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija u vlasništvu Grada Gradačac zaključuje se u formi notarski obrađene izvršne isprave, a troškove notarske obrade snosi zakupac.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija u vlasništvu Grada Gradačac zaključuje se u pravilu na period od 2 (dvije) godine, a izuzetno se može zaključiti na duži rok, ali ne duži od 5 godina.

Izuzetak iz prethodnog stava određuje Gradsko vijeće prilikom donošenja pojedinačnih Odluka o raspisivanju javnog oglasa za davanje poslovne prostorije u zakup.

Zakupnina iz ugovora o zakupu poslovnih prostorija u vlasništvu Grada Gradačac se plaća mjesečno, unaprijed i to najkasnije do 5-og za tekući mjesec ukoliko se ugovorne strane o tome drugačije ne dogovore.

## V PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

#### Član 14.

Nadležna služba predaje zakupcu u posjed poslovnu prostoriju, a prilikom primopredaje sastavlja se zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovne prostorije.

Zakupac je dužan u svako doba omogućiti zakupodavcu pristup imovini, radi provjere stanja u kome se nalazi, načina korištenja i održavanja.

#### Član 15.

Zakupac je dužan plaćati zakupninu, troškove redovnog održavanja, troškove električne energije i komunalnih usluga.

#### Član 16.

Zakupac ne može poslovni prostor izdavati u podzakup, bez pisane saglasnosti zakupodavca.

#### Član 17.

Zakupac ne može vršiti investiciona ulaganja u poslovni prostor bez pisane saglasnosti zakupodavca.

Ukoliko zakupac izvrši investiciona ulaganja u prostor bez saglasnosti zakupodavca, ista se ne mogu prebijati kroz zakupninu.

Zakupac ne može za izvršena investiciona ulaganja tražiti naknadu, ne može odnijeti ugrađene uređaje, niti oštetiti poslovnu prostoriju, a po proteku zakupodavnog odnosa sva ulaganja ostaju u vlasništvu Grada Gradačac.

## **VI      PRESTANAK ZAKUPA**

#### Član 18.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način propisan zakonom, ovom odlukom i ugovorom o zakupu.

#### Član 19.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključen na određeno vrijeme, prestaje istekom vremena na koje je zaključen.

Nadležna služba je dužna najkasnije 30 dana, prije isteka zakupodavnog odnosa, pisanim putem obavijestiti zakupca o datumu isteka roka na koji je ugovor zaključen, te zatražiti da zakupac do datuma isteka zakupodavnog odnosa oslobodi poslovnu prostoriju od lica i stvari, kao i izmiri sve obaveze.

Ukoliko zakupac ne postupi na način naveden u stavu 2. ovog člana, na zahtjev nadležne službe tužbom će biti pokrenut postupak za predaju ispražnjenih prostorija, putem Gradskog pravobranilaštva.

#### Član 20.

Grad Gradačac može u svako doba otkazati ugovor o zakupu poslovne prostorije, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupac:

- onemogućiti zakupodavcu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnih prostorija,
- u poslovnoj prostoriji ne obavlja djelatnost iz ugovora duže od 60 dana,
- ne plati dvije dospjele mjesečne zakupnine.

Otkazni rok ne može biti kraći od 30 dana, računajući od dana kada je druga strana primila izjavu o odustanku od ugovora.

#### Član 21.

Zakupac može otkazati ugovor o zakupu ne navodeći razloge.

## VII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Član 22.

Postojeći ugovori o zakupu će biti na snazi do isteka roka na koji su zaključeni.

Nakon isteka ovog roka, postojeći ugovori se moraju uskladiti sa odredbama ove odluke, tako što će nadležna služba postupiti u skladu sa članom 20. ove odluke.

### Član 23.

Na ugovorne odnose iz ugovora o zakupu poslovnih prostorija u vlasništvu Grada Gradačac, primjenjivaće se odredbe Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija u svim pitanjima koja nisu uređena ovom odlukom.

### Član 24.

Stupanjem na snagu ove odluke stavlja se van snage: Odluka o davanju u zakup poslovnih zgrada i prostorija u vlasništvu Općine Gradačac ("Službeni glasnik općine Gradačac", br:12/17).

### Član 25.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Grada Gradačac".

BOSNA I HERCEGOVINA  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
TUZLANSKI KANTON  
GRAD GRADAČAC  
-Gradsko vijeće-

PREDSJEDAVAJUĆI  
GRADSKOG VIJEĆA

Kujraković Husein prof.

Broj:  
Datum:

## O b r a z l o Ź e n j e

Članom 13.stav 1. alineja 5. Zakona o principima lokalne samouprave je određeno da je organ odlučivanja jedinice lokalne samouprave gradsko vijeće u gradu, te da isto donosi odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom jedinice lokalne samouprave.

Zakonom o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Sl.list SR BiH", br. 33/77, 12/87, 30/90 i "Sl.list R BiH", br. 7/92, 3/93 i 13/94) propisano je da se zakup poslovnih zgrada i prostorija zasniva ugovorom između zakupodavca i zakupca.

Općinsko vijeće je 2017.god. donijelo Odluku o davanju u zakup poslovnih zgrada i prostorija u vlasništvu općine Gradačac ("Službeni glasnik općine Gradačac", br: 12/17), ali obzirom na nedostatke uočene prilikom primjene odluke, predlažu se izmjene iste.

Služba je pripremila nacrt ove odluke te dostavila na odlučivanje Gradskom vijeću, koje na sjednici održanoj 15.04.2020.god. nije usvojilo nacrt, a bez ikakvih prijedloga i obrazloženja. Stoga je služba pripremila prijedlog odluke, dostavila Gradskom pravobranilaštvu na mišljenje, koje je dostavilo svoje primjedbe. Većina primjedbi je prihvaćena kao osnovana i ugrađena u odluku, dok su obrazloženi razlozi za primjedbe koje nisu uzete u obzir.

Ovom odlukom predviđeno je da za cijeli objekat i krug Gradine visina zakupnine od 1.260,00 KM koju zakupac trenutno plaća, a koju je utvrdilo općinsko vijeće svojom odlukom broj 01-05-88/07 od 28.02.2007.god., predstavlja početni iznos zakupnine prilikom licitacije objekta i kruga Gradine i objekta Lovac, a koji su još 2001.god. godine izdati u zakup. Obzirom da je riječ o spomeniku kulture, dakle specifičnom objektu koji se ne može izdavati u zakup po m2, predlagrač smatra da je predložena cijena realna kao početna na licitaciji, a konačnu cijenu će odrediti tržište prilikom provođenja postupka licitacije.

S obzirom da prema Poslovniku o radu gradskog vijeća, gradsko vijeće treba da obezbijedi prostorije za rad klubova stranaka visina zakupnine za političke stranke i partije koje imaju formirane klubove u gradskom vijeću je određena po cijeni iz člana 12. stav 1. alineja 7. bez obzira na lokaciju poslovne prostorije.

Boračka udruženja i humanitarne organizacije su detektovani kao organizacije od posebnog društvenog interesa kojima je takođe ustanovljena cijena iz člana 12. stav 1. alineja 7. bez obzira na lokaciju poslovne prostorije.

S obzirom da je Gradačac u skladu sa Statutarnom odlukom o organizaciji Grada Gradačac u skladu sa Zakonom o Gradu Gradačac ("Službeni glasnik Grada Gradačac", broj 1/19), sada organizovan kao grad, a ne općina, te kako bi se preciznije utvrdili uslovi, način i postupak izdavanja u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostorija, prava i obaveze ugovornih strana, urađen je prijedlog ove odluke, te se predlaže Gradskom vijeću da usvoji odluku u navedenom tekstu.

**PREDLAGAČ**  
Gradonačelnik

Obrađivač:  
Gradska služba za geodetske  
i imovinsko-pravne poslove



Broj: M-38/20

Datum: 11.06.2020. godine.

## GRADSKA SLUŽBA ZA GEODETSKE I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

Gradsko pravobranilaštvo Gradačac, shodno Aktu Gradske službe za geodetske i imovinskopravne poslove br. 08/2-27-469/20, od 08.06.2020. godine, temeljem odredbe člana 14. Zakona o pravobranilaštvu TK ( Službene novine TK br. 4/04, 5/08, 2/14, 4/18 ), daje slijedeće:

### PRAVNO MIŠLJENJE

Dana 09.06.2020. godine Gradskom pravobranilaštvu Gradačac, od strane Gradske službe za geodetske i imovinsko-pravne poslove, dostavljen je Akt br. 08/2-27-469/20, od 08.06.2020. godine, u čijem prilogu je ponovo dostavljen novi i dopunjeni prijedlog odluke o uslovima i načinu izdavanja u zakup poslovnih zgrada i prostorija u vlasništvu Grada Gradačac ( u daljem tekstu „ *Prijedlog odluke* „ ), nakon što je isti usklađivan sa Pravnim mišljenjem ovog Pravobranilaštva br. M-38/20, od 11.05.2020. godine i 27.05.2020. godine.

S tim u vezi Pravobranilaštvo napominje da ostaje kod ranije dati pravnih mišljenja.

Kada se radi o dopunjenom „ *Prijedloga odluke* „, a koji se odnosi na položaj političkih stranaka smatramo da prava istih treba regulisati na način kako to propisuje Zakon o finansiranju političkih partija ( Sl. Glasnik BiH br. 95/2012 i 41/2016 ), s tim da se u odluci organiči površina prostora koja se izdaje u zakup pod povlaštenim uslovima, a koja je nužna za obavljanje političkih aktivnosti, da se to pravo rezerviše samo na parlamentarne političke partije koje imaju formirane klubove u gradskom vijeću, odnosno da se ti prostori odnose isključivo za rad navedenih klubova, te da se razmotri mogućnost primjene prakse koja egzistira u zemljama evropske unije, a to je da političke partije mogu računati na novčana sredstva iz bužeta koji im pripada shodno članu 3. Zakona o finansiranju političkih partija ili na besplatne prostore za obavljanje stranačkih aktivnosti ili ukoliko se isti koriste po nižoj cijeni, tj. po povoljnijim uslovima, da se za taj iznos takvim političkim partijama umanjij izdvajanje iz budžeta koji im pripada na osnovu navedene zakonske odredbe.

Kada se radi o boračkim udruženjima smatramo da predlagrač nije dovoljno obrazložio po kojem pravnom osnovu u privilegovanu skupinu spadaju boračka udruženja, kojim bi u zakup bili davani poslovni prostori po povlaštenim uslovima, imajući u vidu da zakonima nije ograničen broj boračkih udruženja koji imaju pravo egzistirati, a pored toga u diskriminatoran položaj mogla bi biti dovedena druga neprofitna udruženja koja neostvaruju nikakav oblik finansiranja iz budžeta.



GRADSKI PRAVOBRANILAC

Mersed Sokoljaković

1. Dostaviti Službi za geodetsko-imovinsko pravne poslove 1x.
2. U spis.