



GRADSKO VIJEĆE

Na osnovu člana 13. stav. 2. tačka 5. Zakona o principima lokalne samouprave u FBiH („Službene novine FBiH“, broj 49/06 i 51/09), člana 5. Odluke o davanju u zakup poslovnih zgrada i prostorija u vlasništvu Grada Gradacac, broj 01-04-144/20 („Službeni glasnik Grada Gradacac br.05/2020), člana 3. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu FBiH, kantona, općina i gradova („Službene novine FBiH“, broj 17/14) i člana 6. stav. 7. Statutarne Odluke o organizaciji Grada Gradacac u skladu sa Zakonom o Gradu Gradacac („Službeni glasnik Grada Gradacac“, broj 1/19) na prijedlog Gradonačelnika, Gradsko vijeće Grada Gradacac na sjednici održanoj dana _____ 2020. godine d o n o s i

ODLUKU

o raspisivanju javnog oglasa za davanje u zakup poslovnih prostorija u vlasništvu Grada Gradacac, putem licitacije čija je lokacija u zgradi Gradskog kina

Član 1.

Grad Gradacac putem licitacije, daje u zakup poslovne prostorije u zgradi Gradskog kina u Gradacacu, izgrađenog na parceli k.č. broj 1103/2 „Kino Partizan“ kuća i zgrada 543 m², dvorište 150 m² i pašnjak 2. klase 1212 m² k.o. Gradacac II, upisanoj u p.l.-u broj 286 i el.zk.ul.2231 kao posjed i vlasništvo Grada Gradacac, i to:

1. poslovni prostor u prizemlju površine 16 m², sa početnom cijenom mjesečne zakupnine od 160,00 KM + PDV.
Poslovni prostor nije pod zakupodavnim odnosom, a isti je nastao renoviranjem i adaptacijom zgrade Gradskog kina, namijenjen samo za kiosk, te se stoga i izdaje u svrhu obavljanja trgovačke djelatnosti.
2. poslovni prostor u prizemlju površine 55 m², (prostor okrenut prema poligonu „Luke“), sa početnom cijenom mjesečne zakupnine od 550 KM + PDV.
Poslovni prostor je 2015. godine izdat u zakup „EMHA CONDOR“ –u d.o.o. Gradacac, zastupanom po direktoru Udvinčić Edinu, koji ga koristi kao ugostiteljski objekat Condor Pub, a zakupodavni odnos traje do 10.02.2021. godine.
Poslovni prostor se izdaje u svrhu obavljanja ugostiteljske djelatnosti.
3. poslovni prostor u prizemlju ukupne površine 59 m², sa početnom cijenom mjesečne zakupnine od 590 KM + PDV.
Poslovni prostor je 2007. godine izdat u zakup Ahmetašević Hazimu sinu Adema, koji ga koristi kao ugostiteljski objekat „Cinema“, a zakupodavni odnos traje do 08.04.2021. godine.
Poslovni prostor se izdaje u svrhu obavljanja ugostiteljske djelatnosti.

Poslovni prostori koji se izdaju u zakup se nalaze u zoni I gradskog građevinskog zemljišta, te visina zakupnina iznosi 10 KM/m², a ista će u odnosu na površinu prostora, predstavljati početni iznos zakupnine kod licitacije poslovnog prostora.

Obzirom da zakupodovani odnosi za poslovne prostore ne traju do istog vremenskog perioda, to će se za svaki pojedinačno raspisivati javni oglas o licitaciji, a postupak licitacije okončati prije isteka roka postojećeg zakupodavnog odnosa za poslovni prostor.

U slučaju da na licitaciji postojeći zakupci budu najpovoljniji ponuđači, sa istima će se zaključiti novi ugovori o zakupu u formi notarski obrađene isprave.

U slučaju da na licitaciji neko treći, a ne postojeći zakupci, budu najpovoljniji ponuđači, postojeći zakupci će biti dužni osloboditi poslovne prostorije od lica i stvari sa danom prestanka zakupodavnog odnosa koji je određen ugovorom.

Član 2.

Poslovne prostorije iz tačke 1. ove Odluke se izdaju u zakup na period od 5 (pet) godine, počev od dana zaključenja ugovora.

Član 3.

Za svaki od poslovnih prostora iz tačke 1. ove Odluke će biti raspisan poseban javni oglas u kojem će biti određen mjesto, datum i uslovi održavanja licitacije.

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

Ako se na licitaciju javi samo jedan učesnik, Komisija će licitaciju proglasiti bezuspješnom.

Ukoliko ne uspije prva licitacija, licitacija će se ponoviti.

U slučaju ponovne bezuspješne licitacije tj. ako se pojavi samo jedan ponuđač, Komisija može pristupiti prodaji nekretnine neposrednom pogodbom, pod uslovom da ponuđena cijena ne može biti niža od početne cijene, objavljene u oglasu.

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

Član 4.

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

Tekst javnog konkursa (oglasa) o dodjeli u zakup putem licitacije poslovnih prostorija iz tačke 1. ove Odluke će biti objavljen u dnevnom listu „Oslobođenje“, na radio stanici Gradačac, web stranici i oglasnoj ploči Grada Gradačac, kao i u drugim sredstvima informisanja ako se ukaže potreba za tim, a isti će biti otvoren 15 dana od dana objavljivanja.

Član 5.

Postupak licitacije putem usmenog javnog nadmetanja provodi Komisija, imenovana od strane Gradonačelnika, i ista postupak provodi u skladu sa Pravilnikom o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu FBiH, kantona, općina i gradova („*Službene novine FBiH*“, broj 17/14).

Član 6.

Sa učesnikom licitacije čija ponuda bude utvrđena kao najpovoljnija, zaključit će se ugovor o dodjeli u zakup poslovne prostorije, u formi notarski obrađene isprave.

U ime Grada Gradačac, kao zakupodavca ugovor će zaključiti Gradonačelnik, uz prethodno pribavljeno mišljenje Gradskog pravobranilaštva Gradačac.

Ovlašćuje se Gradonačelnik da sa najpovoljnijim ponuđačem zaključi ugovor o dodjeli u zakup poslovnih prostorija.

Troškove notarske obrade ugovora o zakupu snosi u cijelosti zakupac.

Član 7.

Zakupac je dužan poslovni prostor upotrebljavati samo u skladu sa namjenom, te isti održavati u ispravnom stanju, pažnjom dobrog domaćina.

Poslovni prostor koji je predmet zakupa se ne može izdati u podzakup, bez pisane saglasnosti zakupodavca.

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

Ukoliko zakupac izvrši investiciona ulaganja u prostor bez pisane 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.

Član 8.

Ugovor o zakupu prestaje istekom perioda na koji je zaključen, kao i na druge načine propisane Odlukom o uslovima i načinu izdavanja u zakup poslovnih zgrada i prostorija u vlasništvu Grada Gradačac, kao i na načine propisane zakonom i ugovorom o zakupu.

Član 9.

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-

Broj:
Datum:

PREDSJEDAVAJUĆI
GRADSKOG VIJEĆA

Kujraković Husein, prof.

Prilog:
-kopija katastarskog plana

O b r a z l o ž e n j e

Članom 13. stav 2. tačka 5. Zakona o principima lokalne samouprave u F BiH propisano je da *Vijeće u okviru svojih nadležnosti donosi odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom jedinice lokalne samouprave, dok je članom 35. stav 3. propisano da Vijeće odlučuje o pribavljanju, korištenju, upravljanju i raspolaganju imovinom jedinice lokalne samouprave.*

Članom 5. Odluke o uslovima i načinu izdavanja u zakup poslovnih zgrada i prostorija u vlasništvu Grada Gradačac propisano je da:

“poslovne prostorije se izdaju 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”

Članom 3. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu FBiH, kantona, općina i gradova („*Službene novine FBiH*“, broj 17/14) propisano je da Odluku o načinu i uvjetima raspolaganja nekretnine u vlasništvu gradova donosi gradsko vijeće, na prijedlog gradonačelnika grada.

Članom 6. stav 1. tačka 7. Statutarne odluke o organizaciji Grada Gradačac u skladu sa Zakonom o Gradu Gradačac propisano je da Gradsko vijeće u okviru svojih nadležnosti donosi odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom Grada.

Navedenom odlukom se privremeno, u skladu sa Zakonom o gradu Gradačac do donošenja Statuta Grada Gradačac, utvrđuju gradski organi, način njihovog rada i druga pitanja od značaja za organizaciju, status i obilježja Grada Gradačac.

Sve poslovne prostorije koje su predmet ove odluke su trenutno pod zakupodavnim odnosom, s tim da zakupodavni odnos za poslovni prostor koji koristi Pašalić Nedžad, prestaje dana, 31.12.2020. godine. U cilju ažurnog vođenja internog registra poslovnih prostorija u vlasništvu Grada Gradačac, nadležna služba je pripremila ovu odluku, bez obzira na činjenicu da zakupodavni odnosi za druga dva poslovna prostora prestaju u narednoj 2021. godini. U skladu sa ovom odlukom služba će pratiti interni registar i raspisivati Javne oglase za svaki poslovni prostor pojedinačno, uzimajući u obzir period trajanja zakupodavnog odnosa.

Na ovaj način služba će održati licitaciju za svaki poslovni prostor prije isteka postojećeg zakupodavnog odnosa, kako bi i postojeći zakupci, ukoliko su zainteresovani za dalje korištenje prostorija, a ovisno o rezultatima licitacije, znali na vrijeme da li će nastaviti koristiti poslovne prostorije ili će ih morati napustiti sa danom isteka zakupodavnog odnosa.

Prilikom pripremanja ove odluke uzete su u obzir i činjenice da je prije održavanja licitacije potrebno provesti zakonske procedure, koje zahtijevaju protek određenog vremenskog perioda, te je stoga cilj da se spriječi situacija da zakupodavni odnos prestane a da se ne održi postupak licitacije i ne zaključi ugovor, a da se predmet zakupa koristi bez pravnog osnova ili da određeno vrijeme bude prazan.

Članom 13. stav. 3. Odluke o uslovima i načinu izdavanja u zakup poslovnih zgrada i prostorija u vlasništvu Grada Gradačac, određeno je da se ugovori o zakupu poslovnih prostorija u vlasništvu Grada Gradačac zaključuju u pravilu na period od 2 (dvije) godine, a izuzetno se može zaključiti na duži rok, ali ne duži od 10 (deset) godina, što određuje Gradsko vijeće prilikom donošenja pojedinačnih Odluka o raspisivanju javnog oglasa za davanje poslovne prostorije u zakup.

U konkretnim slučajevima smatra se primjerenim rok od 5 (pet) godina za zaključenje ugovora o zakupu poslovnih prostorija.

Prijedlog ove Odluke prosljeđen je i Gradskom pravobranilaštvu Gradačac, koje je na istu dalo pravno mišljenje broj M-74/20 od 08.09.2020. godine u kojem ukazuje na određene nedostake, koje je služba prateći date upute i otklonila.

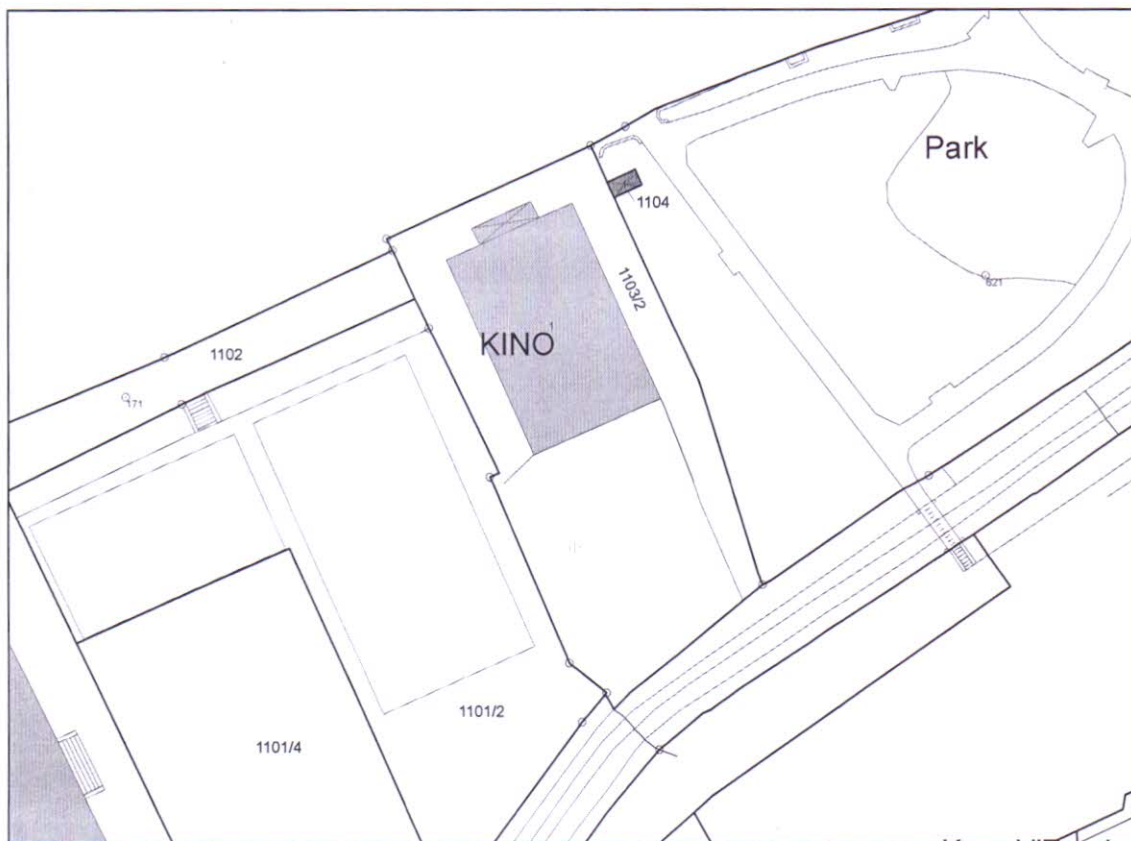
Obzirom na sve navedeno predlaže se Gradskom vijeću Grada Gradačac da odluku usvoji u predloženom tekstu.

Obradivač:
Gradska služba za
geodetske i imovinsko-pravne poslove

Predlagač:
Gradonačelnik

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

Razmjera 1:1000



Oslobođeno plaćanja naknade za korištenje podataka na osnovu člana 8. Zakona o naknadama za korištenje podataka i vršenje usluga u oblasti premjera i katastra nekretnina ("Sl. list SRBIH" broj 35/85, 12/87) i ("Sl. list RBiH" broj 4/93 i 13/94).

Podaci o nosiocima prava

| PL/KKU | Naziv | Adresa | Pravo | Udio |
|--------|---------------|------------------------------|-----------|------|
| 286 | GRAD GRADAČAC | GRADAČAC, H.K. GRADAŠČEV. 54 | Posjednik | 1/1 |

Podaci o parceli

| PL/KKU | Parcela | Način korištenja | Naziv | Površina [m2] |
|--------|---------|------------------|---------------|---------------|
| 286 | 1103/2 | Kuća i zgrada | KINO PARTIZAN | 543 |
| 286 | 1103/2 | Pašnjak 2. klase | KINO PARTIZAN | 1212 |
| 286 | 1103/2 | Dvorište | KINO PARTIZAN | 150 |





Broj: M-74/20

Datum: 08.09.2020. godine.

GRADSKA SLUŽBA ZA GEODETSKE I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

Gradsko pravobranilaštvo Gradačac, postupajući po zahtjevu Gradske službe za geodetske i imovinskopravne poslove, za davanje pravnog mišljenja na prijedlog odluke o raspisivanju javnog oglasa za davanje u zakup poslovnih prostorija u vlasništvu Grada Gradačac, putem licitacije čija je lokacija u zgradi Gradskog kina, temeljem odredaba člana 14. Zakona o pravobranilaštvu TK (Službene novine TK br. 4/04, 5/08, 2/14, 4/18), daje sljedeće:

PRAVNO MIŠLJENJE

Dana 07.09.2020. godine Gradskom pravobranilaštvu Gradačac, od strane Gradske službe za geodetske i imovinsko-pravne poslove, dostavljen je Akt br. 08/2-27-2115/20, od 07.09.2020. godine, sa zahtjevom za davanje pravnog mišljenja na prijedlog odluke o raspisivanju javnog oglasa za davanje u zakup poslovnih prostorija u vlasništvu Grada Gradačac, putem licitacije čija je lokacija u zgradi Gradskog kina, a koja se nalazi locirana na parceli označenoj kao k.č br. 1103/2, upisanoj u z.k ul. br. 2231 i p.l br. 286, k.o Gradačac II, kao posjed i vlasništvo Grada Gradačac sa 1/1.

Gradsko pravobranilaštvo smatra da bi predmet zakupa trebalo preciznije definisati, na način da se naznači u koje svrhe se objekat izdaje, odnosno za obavljanje kojih djelatnosti, kako bi se izbjegla neželjena situacija da se na licitaciju javljaju osobe koje se bave djelatnosti čije obavljanje u predmetu zakupa nije dozvoljeno, s obzirom na lokaciju i prirodu objekta.

U članu 4. prijedloga odluke predlagač nije predvidio oglašavanje putem najmanje jednog dnevnog lista koji se distribuira u Federaciji BiH, što nije u skladu sa članom 7. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova (Sl. Novine FBiH br. 17/2014), koji se ima primijeniti na konkretan slučaj, budući da se radi o Aktu više pravne snage u odnosu na Odluku o uslovima i načinu izdavanja u zakup poslovnih zgrada i prostorija u vlasništvu Grada Gradačac (Sl. Glasnik Grada Gradačac br. 5/2020), koja je u svemu bitnom morala biti usklađena sa „ Pravilnikom ... tako da se u suprotnom tj. u slučaju kolizije ta dva akta, mora primijeniti akt više pravne snage kakav je navedeni „ Pravilnik ...

Cijeneći navedeno po mišljenju Pravobranilaštva, prijedlog odluke nema drugih nedostataka i isti može biti razmatran i usvojen od strane Gradskog vijeća, budući da se radi o objektu koji je u vlasništvu i posrednom posjedu Grada Gradačac, a čija je nadležnost i raspolaganje nekretninama kojima raspolaže.

GRADSKI PRAVOBRANILAC
Merced Sokoljaković