



I Z V J E Š T A J

Komisije za vršenje nadzora korištenja i stanja u kome se nalazi objekat Autobuske stanice u Gradačcu

I PRAVNI OSNOV ZAKUPA

Ugovorom o zakupu broj 08/2-31-3306/14 od 26.03.2015. godine Općina Gradačac, kao zakupodavac je zakupoprimcu „Sudex-bus“ d.o.o. Gradačac dala u zakup objekat autobuske stanice sa zemljištem i pratećim sadržajima koji su u funkciji objekta, a koja je izgrađena na zemljištu označenom kao k.č. broj 1257/1 „Autobuska stanica“ kuća i zgrada 164 m², ostalo neplodno zemljište 6857 m² upisana u p.l.-u broj 350 i el.zk.ul. broj 910 k.o. Gradačac I kao posjed i vlasništvo Grada Gradačac sa dijelom 1/1.

Objekta je izdat u zakup u skladu sa Odlukom o raspisivanju javnog oglasa za dodjelu u zakup broj 01-05-53/15 od 26.02.2015. godine i Javnog oglasa o dodjeli u zakup, koji je objavljen u Dnevnom listu „Oslobođenje“ dana, 28.02.2015. godine.

Postupak izdavanja u zakup objekta autobuske stanice je izvršen putem javnog nadmetanja-pribavljanjem pismenih ponuda.

Ugovorom je određeno da zakupodavni odnos teče od 01.04.2015. godine do 31.03.2025. godine.

II ZAKUPNINA

Zaključenim ugovorom određena je obaveza zakupoprimca da zakupodavcu plaća mjesečnu zakupninu u iznosu od 2.902,00 KM +17% PDV, što ukupno iznosi 3.395,34 KM najkasnije do 5.og za tekući mjesec.

III PROMJENE U ZAKUPODAVNOM ODNOSU

Odlukom o oslobađanju od plaćanja zakupnine za korištenje poslovnih prostorija, zgrada ili zemljišta koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Gradačac pod brojem: 01-04-77/20 od 15.04.2020. godine, objavljeno u Službenom glasniku Grada Gradačac broj 3/20, oslobođeni su plaćanja plaćanja mjesečne zakupnine sva pravna i fizička lica koja sa Gradom Gradačac imaju zaključene ugovore o zakupu poslovnih prostorija, zgrada ili zemljišta a kojima je Naredbama ili preporukama Štabova civilne zaštite svih nivoa vlasti zabranjen ili otežan rad uzrokovano pandemijom koronavirusa (COVID 19).

Oslobađanje od plaćanja zakupnine je započelo od dana 16.03.2020.godine kada je donesena Odluka Vlade FBiH o proglašenju stanja nesreće uzrokovano pojavom koronavirusa (COVID 19) na području FBiH i trajala je cijelo vrijeme važenja iste kao i 30 dana posle donošenja Odluke o prestanku stanja nesreće.

Obzirom da je za ovaj zakupodavni odnos zaključen ugovor o zakupu na određeno vrijeme, isti je produžen za vremenski period koliko je trajala pandemija uvećano za 30 dana.

Izmjena uslova ugovora odnosno oslobađanje od plaćanja zakupnine kao i produženje perioda zakupa u skladu sa navedenom odlukom regulisan je posebnim aneksom na važeći ugovor o zakupu.

Shodno navedenom Aneksom na Ugovor o zakupu objekta autobuske stanice sa zemljištem i pratećim sadržajima koji su u funkciji objekta, br.08/2-31-3306/14 od 26.03.2015. godine OPU-IP-356/2020, notarski obrađenim od strane Jašarević Jasmina, notara iz Gradačca, dana 09.06.2020. godine zakupoprimac je oslobođen plaćanja zakupnine za period od kada je donesena Odluka Vlade FBiH o proglašenju stanje nesreće uzrokovano pojavom korona virusa

(Covid-19) na području FBiH, od 16.03.2020. godine, pa do stupanja na snagu Naredbe, broj 12-40-6-148-163/20 od 12.05.2020. godine, kojom je dozvoljen rad linijskog i vanlinijskog prijevoza putnika u cestovnom i željezničkom prevozu na području Federacije BiH, uz posebne epidemiološke mjere, uvećano za 30 dana.

Navedenim aneksom produžen je i zakupodavni odnos za vrijeme koliko je trajala zabrana rada zakupoprimcu u cilju sprečavanja širenja korona virusa, shodno Naredbama Kriznog štaba Ministarstva zdravstva TK, uvećano za 30 dana, tako da isti sada traje od 01.04.2015. godine do 27.06.2025. godine.

IV STANJE PREDMETA ZAKUPA

Dana, 08.07.2020. godine Komisija za vršenje nadzora korištenja i stanja u kome se nalazi objekat Autobuske stanice u Gradačcu je u skladu sa članom IX osnovnog ugovora, izvršila uviđaj na licu mjesta, te time izvršila obilazak unutrašnjih prostorija-kancelarija kao i zemljišta sa pratećim sadržajima.

Komisija je konstatovala da zakupac koristi objekat zakupa sa zemljištem i pratećim sadržajima pažnjom dobrog privrednika i domaćina, isti redovno održava, čisti i upotrebljava u skladu sa namjenom.

Zakupac je izjavio da u korištenju objekta ima problem sa zagrijavanjem prostorija, zbog postojeće metalne stolarije, kao i problem sa oborinskim vodama koje se sa glavne ceste slivaju pred ulaz u objekat autobuske stanice i izlaz sa perona. Na tom dijelu zemljišta, uz vodu koja se sliva iz oluka, nakon padavina nastaju velike lokve vode koje otežavaju ulazak putnika u objekat, kao i izlaz sa perona. Zbog navedenog je potrebno prokopati određeni dio zemljišta i postaviti odgovarajuće cijevi, kako bi se oborinske vode slivale u obližnje korito rijeke Gradašnice.

Zakupac je izjavio i da je potrebno na objektu zamijeniti stolariju, ugraditi Alu Termo stolariju i to 10 prozora i 4 vrata, za šta je Gradsko vijeće donijelo rješenje o davanju saglasnosti na investiciono ulaganje na objektu autobuske stanice u iznosu od 15.000,00 KM, a koje se odnosi na demontažu metalne stolarije i ugradnju nove stolarije.

Zakupac je izjavio da redovno plaća zakupninu, kao i utrošak električne energije i komunalije (odvoz smeća i vodu).

Zakupac je članovima Komisije ukazao i na problem sa poslovanjem u zadnje vrijeme, odnosno na problem sa padom prihoda, koji je izazvan posljedicama pandemije korona virusa, te izjavio da je tražio i smanjenje zakupnine za 70 % obzirom da bilježi pad prihoda od 79 % u odnosu na protekle mjesece prije pandemije, za što je priložio dokumentaciju kojom dokazuje svoje navode. Ukoliko se ne udovolji zahtjevu za smanjenje zakupnine, zakupac bi bio primoran raskinuti ugovor o zakupu zbog nemogućnosti plaćanja mjesečne zakupnine.

Konačan zaključak Komisije nakon izvršenog uviđaja je da zakupac uredno izvršava sve ugovorne obaveze, da je objekat zakupa sa okolnim zemljištem i pratećim sadržajima, od početka zakupodavnog odnosa do danas doveo u ljepše i urednije stanje, negoli je to bilo ranije, kao i da svojim radom, djelovanjem i ponašanjem doprinosi i daljem unapređenju predmeta zakupa, što je od velikog značaja za Grad Gradačac i njegovo stanovništvo, a posebice za one koji redovno koriste usluge Autobuske stanice.

Aktom Gradske službe za privredu, budžet i finansije, broj 07/1-11-33-78/2020 od 13.07.2020. godine utvrđeno je da je zakupac ugovorenu mjesečnu zakupninu od početka zakupodavnog odnosa uredno i redovno isplaćivao, te nije imao značajnih kašnjenja tokom uplate iste.

Gradačac, 09.07.2020. godine

Komisija za vršenje nadzora
korištenja i stanja u kome se nalazi
objekat Autobuske stanice u Gradačcu