



Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
GRAD GRADAČAC

H.K.Gradašćevića 54, 76 250 Gradačac, telefon 035-369-750, fax. 035-369-751, e.mail: opc.grad@bih.net.ba, www.gradacac.ba

GRADSKO VIJEĆE

Na osnovu člana 133. stav 1. i 4, člana 137. i člana 578. i 579. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj 29/78, 39/85, 46/85, 45/89 i 57/89. „Službeni list RBiH“, broj 2/92, 13/93 i 13/94), člana 13. stav 2. tačka 5. Zakona o principima lokalne samouprave FBiH („Službeni glasnik FBiH, broj 49/06 i 51/09), 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) na prijedlog Gradonačelnika, na sjednici održanoj dana, _____ 2020. godine d o n o s i

ODLUKU

o privremenom smanjenju zakupnine za objekat Autobuske stanice sa zemljištem i pratećim sadržajima koji su u funkciji objekta

Član 1.

- (1) Ovom odlukom Grad Gradačac, kao zakupodavac (u daljem tekstu zakupodavac) daje saglasnost da se zakupcu „Sudex-bus“ d.o.o. Gradačac (u daljem tekstu zakupac) izvrši privremeno smanjenje zakupnine za objekat Autobuske stanice, sa zemljištem i pratećim sadržajima koji su u funkciji objekta izgrađenog na zemljištu označenom kao k.č. broj 1257/1 „Autobuska stanica“ kuća i zgrada 164 m² i ostalo neplodno zemljište površine 6857 m², upisanom u p.l.-u broj 350 i el.zk.ul.910 k.o. Gradačac I kao posjed i vlasništvo Grada Gradačac sa dijelom 1/1.
- (2) Smanjenje zakupnine će se izvršiti u iznosu od 70% od trenutne cijene zakupnine i to na period od 1 (jedne) godine, počevši od 12.06.2020. godine do 12.06.2021. godine.
- (3) U skladu sa stavom 1. i 2. ovog člana zakupac će umjesto ranije ugovorene mjesečne zakupnine od 2.902,00 KM+17% PDV, što ukupno iznosi 3.395,34 KM, plaćati mjesečnu zakupninu u iznosu od 870,60 KM+17% PDV, što ukupno iznosi 1.018,60 KM.
- (4) Za zakupnine koje budu plaćene u periodu od 12.06.2020. pa do stupanja na snagu ove odluke izvršit će se prebijanja za plaćanje narednih mjesečnih zakupnina.

Član 2.

- (1) Smanjenje ranije ugovorene mjesečne zakupnine će se izvršiti zbog promijenjenih okolnosti u zakupodavnom odnosu, za koje ne odgovara nijedna ugovorna strana, kao i zbog nedostataka koji su nastali u toku zakupa i zbog toga što predmet zakupa nema ugovoreno ili uobičajeno svojstvo, a što je posljedica stanja nastalog pojavom virusa Covid 19, zbog čega zakupac, bez svoje krivnje, nije u mogućnosti da u potpunosti obavlja registrovanu djelatnost javnog prevoza osoba i stvari u cestovnom prometu.

Član 3.

- (1) Zbog smanjenja zakupnine zakupcu, sačinjit će se Aneks na postojeći ugovor o zakupu u formi notarski obrađene isprave, a troškove istog snosi u cijelosti zakupac.
- (2) Ovlašćuje se Gradonačelnik da potpiše aneks na postojeći ugovor o zakupu u formi notarski obrađene isprave.
- (3) Zakupodavac zadržava pravo da i prije isteka perioda od 1 (jedne) godine traži od zakupca plaćanje prvobitno ugovorene zakupnine, u situaciji ako prema okolnostima

slučaja i na osnovu validne dokumentacije o poslovanju zakupca, procijeni da se rad zakupca ponovo poboljšao i da neometano obavlja svoju registrovanu djelatnost.

- (4) U slučaju iz stava 3. ovog člana zakupodavac je dužan putem nadležne službe upoznati Gradsko pravobranilaštvo i Gradsko vijeće u vidu izvještaja, u kojem će biti vidljivo da zakupac ponovo neometano posluje i ostvaruje značajne prihode, te pripremiti Odluku o stavljanju van snage ove Odluke, a u kojoj će biti navedeno da je osnov za dalje plaćanje zakupnine Ugovor u zakupu objekta autobuske stanice sa zemljištem i pratećim sadržajima koji su u funkciji objekta od 26.03.2015. godine, po kojem je zakupac dužan plaćati mjesečnu zakupninu u iznosu od 2.902,00 KM+17% PDV, što ukupno iznosi 3.395,34 KM.

Član 4.

- (1) Ova odluka se donosi kao mjera pomoći zakupcu, čiji rad, javni linijski i vanlinijski prijevoz putnika, je zbog posljedica virusa Covid-19 već pretrpio značajne gubitke koje nije moguće u skorije vrijeme otkloniti, i kao mjera pomoći u očuvanju radnih mjesta u datom sektoru.

Član 5.

- (1) 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.

Obrazloženje

Službi za geodetske i imovinsko-pravne poslove Grada Gradačac obratio se Sudex-bus d.o.o. Gradačac zahtjevom za smanjenje zakupnine za Autobusku stanicu, koju koristi kao zakup na osnovu Ugovora 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. Navedenim ugovorom utvrđena je visina mjesečne zakupnine u iznosu od 3.395,34 KM.

Podnosilac zahtjeva dalje navodi da je zbog proglašenja vanrednog stanja na teritoriji cijele države izazvanog korona virusom i obustave obavljanja javnog linijskog i vanlinijskog saobraćaja Naredbom Ministarstva trgovine, turizma i saobraćaja TK, broj D-05/1-23-6796-20 od 20.03.2020. godine, bio primoran da obustavi rad autobuske stanice Gradačac do 15.05.2020. godine, kada je Naredbom Federalnog štaba civilne zaštite broj 12-40-6-148-163-20 od 12.05.2020. godine dozvoljen početak rada.

Podnosilac dalje navodi da se posljedice pandemije jako odražavaju na poslovanje u datom sektoru i da ne vidi mogućnost normalizacije poslovanja u skorije vrijeme. Sve to dovodi do toga da nije u mogućnosti plaćati ugovorenu cijenu zakupnine, jer su prihodi autobuske stanice manji za 79%, u odnosu na iste mjesece 2019. godine. Prijevoznici koji saobraćaju unutar države zbog obustave školske nastave saobraćaju po reduciranom redu vožnje, a prijevoznici na međunarodnim linijama još nisu počeli saobraćati što dovodi do pada prihoda.

Zbog svega navedenog podnosilac zahtjeva traži da se razmotri mogućnost smanjenja zakupnine 70 % od trenutne cijene na period od jedne godine, kako bi pronašao način da održi rad Autobuske stanice i zadrži radna mjesta koja su upitna, jer otkazivanjem Ugovora o zakupu, bio bi primoran otkazati i ugovore o radu za pet uposlenika koji trenutno rade na Autobuskoj stanici.

Sa zakupcem „Sudex-bus“ d.o.o. Gradačac je dana, 09.06.2020. godine zaključen Anex 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.

Navedenim aneksom određeno je da se zakupoprimalac oslobađa plaćanja zakupnine za period od kada je donesena Odluka Vlade FBiH o proglašenju stanje nesreće uzrokovano pojavom koronavirusa (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.

Time je određeno da je zakupac oslobođen plaćanja zakupnine u iznosu od 3.395,34 KM od 16.03.2020. godine pa do 12.06.2020. godine.

Također je aneksom produženo i vrijeme zakupodavnog odnosa, i to za vrijeme koliko je trajala zabrana rada zakupoprimalcu u cilju sprečavanja širenja korona virusa, shodno Naredbama Kriznog štaba Ministarstva zdravstva TK, uvećano za 30 dana, te traje od 01.04.2015. godine do 27.06.2025. godine.

Dana, 08.07.2020. godine Komisija za vršenja nadzora korištenja i stanja u kome se nalazi objekat Autobuske stanice u Gradačcu (u daljem tekstu Komisija) je izvršila izlazak na lice mjesta, te utvrdila kao i uvijek do sada, da zakupac objekat zakupa koristi domaćinski i sa pažnjom dobrog privrednika, a je isti ponovo istakao da zbog posljedica korona virusa, ima problem sa poslovanjem, te da nije u mogućnosti plaćati ugovorenu zakupninu, kao i da traži načine da rad Autobuske stanice vrati u normalan režim, zbog čega je i podnio zahtjev službi za smanjenje zakupnine.

Na licu mjesta zakupac je Komisiji priložio sljedeću dokumentaciju: zahtjev za subvencioniranje doprinosa za obavezna osiguranja obrazac-ZSD za mjesec April i Maj 2020. godine, Analitičke kartice konta za periode: od 01.05.2020 do 31.05.2020. i od 01.05.2019 do 31.05.2019; od 01.03.2020 do 31.03.2020. i 01.03.2019 do 31.03.2019., te za period od 01.04.2019. do 30.04.2019. Priloženom dokumentacijom zakupac želi dokazati da su izuzetno smanjeni prihodi

autobuske stanice, posebice kada se pogledaju i uporede prihodi za iste mjesece u prošloj 2019. godini.

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.

Dana, 24.07.2020. godine zakupac se obratio Gradskoj službi za geodetske i imovinsko-pravne poslove zahtjevom za raskid ugovora o zakupu broj 08/2-31-3306/14 od 26.03.2015. godine. Iz navedenih razloga isti je pozvan na usmenu raspravu, koja je održana dana, 21.08.2020.godine, te je izjavio da ostaje pri zahtjevu za smanjenje zakupnine u iznosu od 70 % od trenutne cijene zakupnine i želi da se pokuša ista smanjiti. Ako pripremljena odluka bude usvojena na sjednici Gradskog vijeća, zakupac neće tražiti raskid ugovora, ali ako se zakupnina ne smanji, želi da se uzme u obzir zahtjev za raskid ugovora i da se po njemu dalje postupa.

Članom 133. stav 1. i 4. Zakona o obligacionim odnosima (u daljem tekstu ZOO) određeno je da ako poslije zaključenja ugovora nastupe okolnosti koje otežavaju ispunjenje obaveze jedne strane, ili ako se zbog njih ne može ostvariti svrha ugovora, a u jednom i drugom slučaju u toj mjeri da je očigledno da ugovor više ne odgovara očekivanjima ugovornih strana i da bi, po opštem mišljenju, bilo nepravilno održati ga na snazi takav kakav je, strana kojoj je otežano ispunjenje obaveze, odnosno strana koja zbog promijenjenih okolnosti ne može ostvariti svrhu ugovora može zahtijevati da se ugovor raskine.-stav 1.

Ugovor se neće raskinuti ako druga strana ponudi ili pristane da se odgovarajući uslovi ugovora pravično izmijene.-stav 4.

Članom 137. stav 1. i 2. određeno je da kad je ispunjenje obaveze jedne strane u dvostranom ugovoru postalo nemoguće zbog događaja za koji nije odgovorna ni jedna ni druga strana, gasi se i obaveza druge strane, a ako je ova nešto ispunila od svoje obaveze, može zahtijevati vraćanje po pravilima o vraćanju stečenog bez osnova.-stav 1.

U slučaju djelimične nemogućnosti ispunjenja zbog događaja za koji nije odgovorna ni jedna ni druga strana, druga strana može raskinuti ugovor, ako djelimično ispunjenje ne odgovara njenim potrebama, inače ugovor ostaje na snazi, a druga strana ima pravo da zahtijeva srazmjerno smanjenje svoje obaveze.-stav 2.

Članom 578. i 579. ZOO određeno je da u slučaju kada u toku zakupa nastane neki nedostatak na zakupljenoj stvari, ili kada zakupljena stvar nema neko svojstvo koje po ugovoru ili običaju treba da ima ili kada to svojstvo izgubi u toku zakupa, zakupac ima pravo raskinuti ugovor ili zahtijevati sniženje zakupnine.

U konkretnom slučaju objekat autobuske stanice nema neki nedostatak materijalne prirode koji onemogućuje njen rad, ali posljedice korona virusa su rezultirale time da je smanjeno poslovanje u javnom linijskom i vanlinijskom prijevozu putnika, čime i sam objekat više nema svojstvo koje po ugovoru ili običaju treba da ima.

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 6. stav 1. tačka 7. Statutne 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.

Ova odluka je pripremljena kao vid mjere i pomoći zakupcu u poslovanju tokom situacije izazvane korona virusom, uzimajući u obzir naročito zakupčevo dosadašnje ponašanje prema objektu zakupa i redovno isplaćivanjem zakupninama, kao i navedene odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Ovom odlukom se također pokušava spriječiti situacija koja bi dovela do raskidanja zakupodavnog odnosa sa urednim i uglednim zakupcem, a koja bi proizvela i ukidanja postojećih radnih mjesta.

Obzirom na sve navedeno, predlaže se Gradskom vijeću Gradačac da odluku usvoji u prezentiranom tekstu.

O b r a đ i v a č :
Gradska služba za geodetske
i imovinsko-pravne poslove

P r e d l a g a č:
Gradonačelnik



Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Grad Gradačac

GRADSKO PRAVOBRANILAŠTVO GRADAČAC

Partizanske bolnice bb (zgrada Crvenog kriza/krsta), 76 250 Gradačac, telefon/faks: 035-369-776.

Broj: M - 53/2020
Gradačac, 17.09.2020. godine

GRAD GRADAČAC

- Gradska služba za geodetske i imovinsko pravne poslove -

Gradsko pravobranilaštvo Grada Gradačac postupajući po službenoj dužnosti, a vezano za zahtjev Gradske službe za geodetske i imovinsko pravne poslove grada Gradačac (u daljem tekstu: podnosilac zahtjeva), broj: 08/2-27-1498/20 od 14.07. i 24.08.2020. godine, za davanje pravnog mišljenja na prijedlog Odluke o privremenom smanjenju zakupnine za objekat Autobuske stanice sa zemljištem i pratećim sadržajima koji su u funkciji objekta, temeljem odredaba člana 14. i 15. Zakona o pravobranilaštvu ("Sl. novine TK", br. 4/04, 5/08, 2/14 i 4/18), daje slijedeće

MIŠLJENJE

Gradsko pravobranilaštvo Gradačac konstatuje da je dana 26.03.2015. godine između ugovornih strana i to Općine Gradačac, kao zakupodavca i "SUDEX-BUS", d.o.o. Gradačac, kao zakupca zaključen 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, na period od deset godina, uz mjesečnu zakupninu od 2.902,00 KM + 17% PDV, što ukupno iznosi 3.395,34 KM, mjesečno. Takođe, dana 09.06.2020. godine između ugovornih strana zaključen je Anex na Ugovor o zakupu objekta Autobuske stanice, notarski obrađen po notaru Jašarević Jasminu iz Gradačca, br. OPU-IP-356/2020, te je članom 1. Anexa izvršena izmjena i dopuna Ugovora o zakupu, kojim se zakupac (zbog pandemije CORONA Virus) oslobađa plaćanja zakupnine od 16.03.2020. godine do 12.05.2020. godine (kada je Naredbom FŠCZ dozvoljen rad linijskog i vanlinijskog prevoza putnika u cestovnom saobraćaju, uvećano za 30 dana), što je izvršeno oslobađanje plaćanja zakupnine do 12.06.2020. godine, od kada zakupac je dužan plaćati punu zakupninu u iznosu od 3.395,34 KM.

Dana 15.06.2020. godine zakupac "SUDEX-BUS", d.o.o. Gradačac obratio se zakupodavcu Gradu Gradačac, sa zahtjevom za smanjenje zakupnine, navodeći da javni linijski i vanlinijski prevoz putnika je teško pogođen pandemijom Corona virusa, a posljedice pandemije dovele su zakupca do toga da nije u mogućnosti plaćati mjesečnu zakupninu, jer su prihodi zakupca u odnosu na isti period 2019. godine manji za 79%, te traže da zakupodavac razmotri mogućnost smanjenja zakupnine za 70% od ugovorene zakupnine.

Gradska služba za geodetske i imovinsko pravne poslove je pripremila prijedlog Odluke o smanjenju zakupnine, te svojim zahtjevom od 14.07.2020. godine zatražila pravno mišljenje od Pravobranilaštva. Gradsko pravobranilaštvo je svojim pravnim mišljenjem br. M-53/20 od 17.07.2020. godine izrazilo rezervu u odnosu na dostavljeni prijedlog Odluke, kojim se zakupac oslobađa plaćanja zakupnine za 70% od ugovorene cijene zakupa za period 12.06.2020. - 12.06.2021. godina, iz razloga što zakupac za svoje navode nije dostavio valjane dokaze (*dakle, zakupac traži smanjenje zakupnine ubuduće od 12.06.2020. godine, a dostavio je dokaze za period mart – juli 2020. g., za koji period je već bio oslobođen plaćanja zakupnine*), a što je obrazloženo u našem mišljenju br. M-53/20 od 17.07.2020. godine, pa je Pravobranilaštvo smatralo da nadležna služba utvrđeni prijedlog odluke treba preispitati u smislu da je zahtjev zakupca u odnosu na priložene dokaze "preuranjen".



Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Grad Gradačac

GRADSKO PRAVOBRANILAŠTVO GRADAČAC

Partizanske bolnice bb (zgrada Crvenog krsta), 76 250 Gradačac, telefon/faks: 035-369-776;

Dana 24.07.2020. godine zakupac "SUDEX-BUS", d.o.o. Gradačac se obratio zakupodavcu Gradu Gradačac dopisom br. 01-40/20, sa zahtjevom za raskid ugovora o zakupu, navodeći da su usmeno obaviješteni da se njihovom zahtjevu za smanjenje zakupnine neće udovoljiti, te da traže raskid ugovora po osnovu člana 133. Zakona o obligacionim odnosima, radi promijenjenih okolnosti uzrokovanih pandemijom Corona virus, u odnosu na prvobitno zaključen ugovor. Raskid ugovora je zatražen sa 01.08.2020. godine, kada bi zakupodavac trebao izvršiti preuzimanje objekta autobuske stanice.

Dana 21.08.2020. godine nadležna služba za geodetske i imovinsko pravne poslove saslušala je na zapisnik zakupca s ciljem razjašnjenja njegovog zahtjeva za raskid ugovora, kojom prilikom je utvrđena činjenica da zakupac "SUDEX-BUS", d.o.o. Gradačac pristaje na smanjenje zakupnine u visini od 70% od ranije ugovorenog zakupa, da zbog pada prihoda nije u mogućnosti plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu uzrokovanu pandemijom Corona virusa, te da u suštini ostaje kod ranije istaknutog zahtjeva za snižavanje zakupnine za 70%, a u suprotnom ostaće pri zahtjevu za raskid ugovora o zakupu.

Nakon toga, nadležna gradska služba je pripremila prijedlog Odluke o privremenom smanjenju zakupnine..., te je svojim zahtjevom od 24.08.2020. godine zatražila mišljenje Pravobranilaštva. Mišljenjem Pravobranilaštva br. M-53/20 od 27.08.2020. godine je konstatovano da suštinski prijedlozi odluka o smanjenju zakupnine su identični, s tim što Pravobranilaštvo smatra da period od jedne godine smanjenja zakupnine je predugačak, zbog reduciranog linijskog i vanlinijskog saobraćaja i prevoza putnika, da škole počinju sa školskom godinom, pa je izvjesno da postoji i trend rasta prihoda, ali je ipak sve u ovisnosti od stanja epidemiološke situacije na ovom području. U međuvremenu zakupac je dopunio svoje dokaze dostavom analitičke kartice konta 61178 za 7/2020 godine, sa dostavljenom kopijom periodičnog izvještaja od 01.-30.07.2020. godine i 01.-30.07.2019. godine, sa evidentiranim pokazateljima prometa, kao i Račun Grada Gradačac za plaćanje zakupnine za 8/2020 godine na puni iznos zakupa od 3.395,34 KM.

Dana 08.09.2020. godine nadležna služba je ponovo saslušala podnosioca zahtjeva u prisustvu gradskog pravobranioca, s ciljem dopune relevantnih dokaza, kako bi o zahtjevu mogao odlučivati nadležni organ Grada Gradačac. Zakupac je tom prilikom u spis predmeta uložio Fiskalne račune za april, maj, juni, juli i august 2020. godine, kao i račune za navedene periode za 2019. godinu, radi upoređivanja prihoda zakupca. Pravobranilaštvo je od podnosioca zahtjeva tražilo da pored dostavljenih dokaza dostavi i Godišnji obračun poslovanja zakupca za 2019. godinu i periodični obračun zakupca sa 30.06.2020. godine, radi utvrđenja pada prihoda, koji do dana pripreme ovog mišljenja nisu zaprimljeni u ovaj organ.

Polazeći od činjenice da je zakupac dana 15.06.2020. godine pokrenuo postupak istina sa različitim zahtjevima (za smanjenje zakupnine i za raskid ugovora), da postupak traje tri mjeseca, što je dug period za odlučivanje o zahtjevu u složenim ekonomskim uslovima privređivanja, uzrokovanih pandemijom Corona virusa, da je djelatnost zakupca prevoza putnika u javnom linijskom i vanlinijskom saobraćaju u teškom stanju, radi ograničenog prometa i kretanja ljudi, Pravobranilaštvo smatra potrebnim dati svoje konačno mišljenje na prijedlog Odluke o privremenom smanjenju zakupnine za objekat Autobuske stanice, kako bi o tom prijedlogu odlučilo Gradsko vijeće na 8. sjednici sazvanoj za dan 24.09.2020. godine, kako slijedi:

- Raskidanje zaključenog ugovora o zakupu poslovne zgrade, odnosno otkazivanje ugovora o zakupu je u isključivoj nadležnosti suda. Naime, pravni osnov za zaključen ugovor o zakupu sadržan je u članu 5. Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Sl. list SR BiH", br. 33/77, 12/87, 30/90 i Sl. list RBiH", br. 7/92, 3/93 i 13/94), koji se primjenjuje kao Federalni



zakon, koji u članu 29. određuje sudsku nadležnost za raskid, odnosno otkaz ugovora o zakupu poslovne zgrade, odnosno poslovne prostorije, što nesumnjivo potvrđuje i sudska praksa u FBiH, tako da za podneseni zahtjev zakupca za raskid ugovora (u cijelosti) zakupodavcu iz osnova člana 133. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima, zbog promijenjenih okolnosti, ne može proizvesti pravni učinak bez sudskog postupka;

- Zahtjev za izmjenu zaključenog ugovora o zakupu, u ovom slučaju zakupca, koji je pristao na izmjenu ugovora u visini zakupnine od 70% u odnosu na prvobitni ugovor, proizvodi pravni učinak ako i druga ugovorna strana, u ovom slučaju zakupodavac, pristane na traženo smanjenje zakupnine, što bi odgovaralo sporazumnom rješavanju zahtjeva zakupca;
- Pravni osnov za privremeno smanjenje zakupnine prema podnesenom zahtjevu zakupca, sadržan je u članu 137. Zakona o obligacionim odnosima, koji uređuje situaciju nemogućnosti ispunjenja ugovorene obaveze, za koju ne odgovara ni jedna ugovorna strana po osnovu zaključenog ugovora, što je u konkretnoj situaciji slučaj više sile (neotklonjivi slučaj), uzrokovan pandemijom Corona virusa, odnosno donesenim mjerama upravnih organa kojima je ograničeno kretanje ljudi, što se naročito loše odražava na djelatnost linijskog i vanlinijskog javnog prevoza putnika u drumskom saobraćaju, kako u zemlji, tako i u inostranstvu, što direktno utiče na pad prihoda zakupca "SUDEX-BUS", d.o.o. Gradačac, koji se bavi tom vrstom djelatnosti i iz kojih razloga nije u mogućnosti ispuniti svoju ugovorenu obavezu plaćanja zakupnine zakupodavcu, u cijelosti. S druge strane, zakupac prilikom zaključenja osnovnog ugovora o zakupu, takvu mogućnost "pandemiju Corona virusa", nije mogao predvidjeti, otkloniti niti spriječiti. Iz navedenih razloga u članu 137. stav 1. ZOO-ima je propisano: *"Kada je ispunjenje obaveze jedne strane u dvostranom ugovoru postalo nemoguće, zbog događaja za koji nije odgovorna ni druga strana, gasi se i obaveza druge strane, a ako je ova nešto i ispunila od svoje obaveze, može zahtijevati vraćanje po pravilima o vraćanju stečenog bez osnova"*. U slučaju djelimične nemogućnosti ispunjenja člana 137. stav 2. navedenog zakona, što je situacija u konkretnom slučaju, se propisuje: *"U slučaju djelimične nemogućnosti ispunjenja zbog događaja za koji nije odgovorna ni jedna ni druga strana, druga strana može raskinuti ugovor, ako djelimično ispunjenje ne odgovara njenim potrebama, inače ugovor ostaje na snazi, a druga strana ima pravo da zahtijeva srazmjerno smanjenje svoje obaveze"*.
- Dakle, iz stanja spisa proizilazi da zakupac traži djelimično snižavanje mjesečne zakupnine za 70%, u odnosu na ugovorenu cijenu zakupa prvobitnim ugovorom o zakupu, a srazmjerno padu prihoda koje je zakupac ostvario zaključno sa augustom (8.) 2020. godine, u odnosu na isti period 2019. godine i to na period od jedne godine počev od 12.06.2020. godine. Pad prihoda zakupac dokazuje periodičnim izvještajima po izdatim fiskalnim računima i evidentiranom prometu za april 2019. - april 2020. godina, sa padom prihoda od 88,71%; maj 2019. - maj 2020. godina pad prihoda 95,21%; juni 2019. - juni 2020. godina pad prihoda za 73,49%; juli 2019. - juli 2020. godina pad prihoda 60,13% i august 2019. - august 2020. godina pad prihoda za 93,88%. Takođe, zakupac prema analitičkim karticama na kontu 61178 po osnovu peronizacije (provizija za karte i parkiranja) u 2020. godini za mart potražuje 1.811,95 KM, za maj 2020. g. 713,42 KM i juli mjesec 2.366,56 KM. Ako posmatramo iskazani pad prihoda zakupca po osnovi izdatih fiskalnih računa i dostavljenih periodičnih izvještaja zaključno sa augustom 2020. godine, u poređenju sa prihodima iz 2019. godine za isti period, može se zaključiti da je zakupac u 2020. godini u svom poslovanju ostvario prosječan pad prihoda u visini od 82,29%, a traži smanjenje mjesečne zakupnine za 70%.



Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Grad Gradačac

GRADSKO PRAVOBRANILAŠTVO GRADAČAC

Partizanske bolnice bb (zgrada Crvenog krsta), 76 250 Gradačac, telefon/faks: 035-369-776;

Na temelju izvršenog uvida u cjelokupan spis predmeta, posebno uključujući i predložene dokaze zakupca za svoje navode o ostvarenom padu prihoda za period mart – august 2020. godine u visini od preko 80% u odnosu na isti period prethodne godine, uvažavajući opredjeljenje zakupca za djelimično smanjenje zakupnine (približno) srazmjerno padu njegovih prihoda, a odustanku od raskida ugovora o zakupu, zatim izražene neizvjesnosti u pogledu složenosti i vremenskog trajanja epidemiološke situacije uzrokovane pandemijom “Corona virusa”, istovremeno vodeći računa da je zakupodavac jedinica lokalne samouprave koja je nadležna da organizuje i unapređuje javni prevoz i tom smislu upravlja javnim poslovima na osnovu vlastite odgovornosti i u interesu lokalnog stanovništva, Pravobranilaštvo zaključuje:

- Da postoji pravni osnov za privremeno i djelimično smanjenje zakupnine približno / srazmjerno padu prihoda zakupca u visini od 70% ugovorene cijene prvobitnim ugovorom o zakupu, usljed više sile prouzrokovane pandemijom “Corona virusa”, na temelju člana 137. stav 2. ZOO-ima u FBiH, a kako se to i predlaže u prijedlogu odluke nadležne gradske službe;
- Smanjenje zakupnine se predlaže na period od jedne godine počev od 12.06.2020. - 12.06.2021. godine (član 1. stav 2. prijedloga odluke), što je po mišljenju Pravobranilaštva predugačak period, koji ovisi od buduće epidemiološke situacije, ali je prihvatljiv i stav nadležne službe od 01.09.2020. godine da se dopuni stav 3. kojim bi bio obavezan zakupac da nadležnoj službi - zakupodavca mjesečno dostavlja dokaze o svom finansijskom stanju, odnosno o prihodima.

Iz navedenih razloga Pravobranilaštvo smatra da nema zakonskih smetnji da se prijedlog Odluke o privremenom smanjenju zakupnine za objekat autobuske stanice, uvrsti na dnevni red 8. naredne sjednice Gradskog vijeća Grada Gradačac, da o istom Gradsko vijeće u skladu sa svojom nadležnošću iz člana 13. stav 1. t. 5. Zakona o principima lokalne samouprave i člana 6. stav 1. t. 7. Statutarne Odluke o organizaciji Grada Gradačac, može raspravljati i odlučivati, te usvojiti prijedlog odluke.



Gradski pravobranilac
Mersed Sokoljaković

Dostaviti:

1. Gradskoj službi za geodetske i imovinsko pravne poslove – 1x;
2. Gradonačelniku Grada Gradačac – kao predlagacu materijala za sjednicu Gradskog vijeća – 1x,
3. U spis Pravobranilaštva br. M-53/20 – 1x.