



## **NACRT**

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), 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", br. 33/77,12/87 i 30/90) i "Službeni list R BiH", br.13/94).

##### **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 1. 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 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).

#### 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.

#### Član 12.

Gradsko vijeće može na prijedlog nadležne službe, neposrednom pogodbom dati u zakup poslovne prostorije, u sljedećim slučajevima:

- političkim subjektima koji imaju obrazovane klubove vijećnika u Gradskom vijeću,
- javnim preduzećima i javnim ustanovama čiji je osnivač Grad Gradačac, za obavljanje registrovane djelatnosti,
- humanitarnim i boračkim organizacijama i udruženjima.

### IV VISINA I NAČIN PLAĆANJA

#### Član 13.

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 lica iz člana 12. iznosi 1 KM/m<sup>2</sup>, bez obzira na lokaciju poslovne prostorije.

U navedeni iznos nije uračunat PDV.

#### Član 14.

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 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 15.

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 16.

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

#### Član 17.

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

#### Član 18.

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 19.**

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

### **Član 20.**

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 21.**

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 dospelje 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 22.**

Zakupac može otkazati ugovor o zakupu ne navodeći razloge.

## **VII    PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Član 23.**

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 24.**

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 25.

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 26.

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 ž e n j e

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.

Općinsko vijeće je ranije donijelo Odluku o davanju u zakup poslovnih zgrada i prostorija u vlasništvu općine Gradačac ("Službeni glasnik općine Gradačac", br: 12/17).

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 i 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