

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Županija Posavska
Grad Orašje
Gradsko vijeće Orašje

Broj:
Orašje, 2024

Na temelju članka 22. i 363. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije BiH“, br. 66/13, 100/13 i 32/19 – Odluka Ustavnog suda, članka 4. Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorijsa („Službeni list SR Bosne i Hercegovine“, broj 33/77, 12/87, 30/90 i „Službeni list Republike Bosne i Hercegovine“, broj 3/93, 13/94), članka 13. Zakona o načelima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine F BiH“, broj 49/06) i članka 80. Statuta Grada Orašja („Službeni glasnik Grada Orašja“, broj: 11/22), Gradsko vijeće Orašje, na sjednici održanoj dana godine d o n o s i

O D L U K U

o davanju u zakup poslovnih zgrada i prostora

I OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti, način i postupak davanja u zakup, zasnivanje, trajanje i prestanak zakupa, visina i način plaćanja zakupnine, te ostala pitanja iz odnosa zakupa poslovnih zgrada, poslovnih prostora i kioska (u daljnjem tekstu: poslovni prostor) u vlasništvu Grada Orašja (u daljnjem tekstu: Grad), kao i poslovnih prostora na kojima Grad ima pravo upravljanja i korištenja po zakonskim i drugim propisima.

Članak 2.

- (1) Poslovnom zgradom koja se daje u zakup u smislu ove Odluke, smatra se zgrada namijenjena za obavljanje poslovne djelatnosti, ako se pretežitim dijelom koristi u tu svrhu, a nalazi se na području Grada.
- (2) Poslovnim prostorom bez obzira da li se nalazi u poslovnoj ili stambenoj zgradi koji se daje u zakup u smislu ove Odluke, smatra se jedna ili više prostorija namijenjen za vršenje poslovnih djelatnosti koji, po pravilu čini građevinsku cjelinu, ima zaseban ulaz, bez obzira da li se nalazi u poslovnoj ili stambenoj zgradi, kao i prostor koji se rekonstrukcijom može dovesti u funkciju, a nalazi se na području Grada.
- (3) Kiosk je privremeni montažni objekt namijenjen za obavljanje poslovne djelatnosti.
- (4) Poslovnom djelatnosti, u smislu ove Odluke, smatra se djelatnost poduzeća i drugih pravnih osoba, organa javne uprave, političkih stranaka, udruga građana i drugih građanskih pravnih osoba, kao i fizičkih osoba koji samostalno obavljaju djelatnost osobnim radom i sredstvima u svojem vlasništvu.

Članak 3.

Tijela za provođenje ove Odluke su: Gradonačelnik i služba u čijoj je nadležnosti upravljanje poslovnim prostorima (u daljnjem tekstu: nadležna služba).

Gradonačelnik:

- predlaže Gradskom vijeću donošenje Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora kojim upravlja Grad, ako je takva mogućnost predviđena ovom Odlukom.

- donosi Plan održavanja, plan gradnje, kupnje, prodaje i rekonstrukcije poslovnog prostora,
- utvrđuje popis i namjenu poslovnih prostora,
- donosi Odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora,
- sklapa Ugovor o zakupu poslovnog prostora,
- odlučuje o prigovorima na davanje u zakup po provedenom natječaju,
- odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora.

Nadležna služba:

- provodi postupak javnog natječaja, od objave do sklapanja ugovora o zakupu,
- vodi evidenciju, nadzor kao i administrativne, tehničke, pravne i druge poslove vezane za zakup poslovnih prostora,
- vrši kontrolu korištenja i poduzima potrebne mjere radi osiguranja racionalnog i namjenskog korištenja poslovnog prostora,
- brine se i poduzima mjere radi blagovremene naplate zakupnine i
- obavlja druge poslove u svezi zakupa poslovnog prostora.

Članak 4.

- (1) Poslovni prostor daje se u zakup za obavljanje poslovnih djelatnosti.
- (2) Poslovni prostor se koristi na osnovu ugovora o zakupu koji se zaključuje u skladu sa zakonom i odredbama ove Odluke.
- (3) Izmjene postojećeg ugovora o zakupu, kao i ostala prava i obveze ugovornih strana reguliraju se aneksom ugovora o zakupu.

Članak 5.

Zakupnina za korištenje poslovnog prostora se plaća u skladu sa odredbama ove Odluke.

Članak 6.

Odredbe ove Odluke ne odnose se na zakup dijelova poslovnog prostora Carinskog terminala – lokacija izgrađenih za postavljanje montažnih objekata, kioska ili kontejnera.

II POSTUPAK DAVANJA U ZAKUP

Članak 7.

- (1) Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja i to provođenjem postupka prikupljanja pisanih ponuda u zatvorenim kovertama i neposrednom pogodbom na način utvrđen ovom Odlukom.
- (2) Ukoliko se poslovni prostor ne dodijeli nakon provedenog javnog natječaja, Gradonačelnik može dodijeliti taj poslovni prostor neposrednom pogodbom.
- (3) Samo izuzetno, bez provođenja procedure javnog natječaja, poslovni prostor se daje u zakup neposrednom pogodbom na temelju odredbi ove Odluke, odnosno odlukom Gradskog vijeća Orašje.

Članak 8.

- (1) Odluku o raspisivanju javnog natječaja donosi Gradonačelnik.
- (2) Odluka iz stavka 1. ovog članka naročito sadrži:
 - podatke o poslovnom prostoru (adresu, namjenu i površinu) koji se daje u zakup,
 - vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,
 - početni iznos mjesečne zakupnine po m² (bez PDV-a),
 - iznos jamčevine radi sudjelovanja u natječaju,
 - kriterije i mjerila na osnovu kojih će se izvršiti izbor najpovoljnijeg zakupnika,
 - rok za podnošenje prijave, uvjete i dokaze koje ponuditelji moraju ispunjavati odnosno dostaviti radi sudjelovanja u natječaju,
 - posebne kriterije za davanje u zakup poslovnih prostora.

Početni iznos mjesečne zakupnine po m² određuje se u visini tržišne vrijednosti zakupa, procijenjene po ovlaštenom sudskom vještaku.

Članak 9.

Javni natječaj objavljuje nadležna služba, a isti se objavljuje na oglasnoj ploči, službenoj web stranici Grada i u programu Radiopostaje Orašje, a po potrebi i u drugim sredstvima javnog informiranja.

Članak 10.

- (1) Pravo sudjelovanja na javnom natječaju ima svaka pravna i fizička osoba koja uplati jamčevinu u iznosu od 10% ponuđene zakupnine na godišnjem nivou, na račun Grada, kao osiguranje za ozbiljnost ponude i koja uz zahtjev priloži uvjerenje Službe za financije Grada, da nema bilo kakvih financijskih obveza po bilo kom temelju prema Gradu u trenutku podnošenja prijave.
- (2) Ponuditelju čija ponuda nije ocijenjena kao najpovoljnija vraća se iznos iz stavka (1) u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o davanju u zakup poslovnog prostora.
- (3) Ponuditelju čija je ponuda ocijenjena kao najpovoljnija iznos uplate jamčevine će se uračunati u cijenu zakupnine, a u slučaju odustajanja od zakupa jamčevina se ne vraća.

Članak 11.

Javni natječaj o davanju u zakup poslovnog prostora sadrži:

- naziv i sjedište Grada,
- podatke o poslovnoj zgradi, poslovnom prostoru (adresa, lokacija, površina, moguća namjena i dr.),
- način davanja u zakup poslovnog prostora,
- iznos početne zakupnine mjesečno po m² (bez PDV-a),
- vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,
- iznos i rok za uplatu jamčevine koja se mora uplatiti virmanskim nalogom ili općom uplatnicom u novcu,
- kriterije odabira najpovoljnije ponude za zakup,
- uvjete o pravu sudjelovanja u javnom nadmetanju,
- način i rok podnošenja pisanih ponuda,
- vrijeme kada se može pogledati poslovni prostor,
- vrijeme i mjesto otvaranja pisanih ponuda,
- rok i način objavljivanja rezultata natječaja.

Članak 12.

- (1) Postupak se provodi na osnovu pisanih ponuda, koje se dostavljaju nadležnoj službi putem protokola, u zatvorenoj koverti sa obveznom naznakom: "Prijava na natječaj za zakup poslovnog prostora".
- (2) Rok za podnošenje prijave je 15 dana od dana objavljivanja natječaja.
- (3) Neblagovremene i nepotpune ponude i ponude podnesene protivno uvjetima natječaja neće se uzeti u razmatranje.

Članak 13.

Ponuda za sudjelovanje na natječaju mora sadržavati:

- prijavu za natječaj koja mora sadržavati ime, očevo ime, prezime, točnu adresu i kontakt telefon (za fizičku osobu), odnosno puni naziv tvrtke, sjedište, ID i PDV broj, podatke o odgovornoj osobi (ime, očevo ime, prezime, točna adresa i kontakt telefon), potpis odgovorne osobe i pečat ponuditelja (za pravne osobe),
- ovjerenu presliku osobne iskaznice (fizička osoba) ili rješenja o upisu u sudski registar pravna osoba ili rješenje o obavljanju samostalne djelatnosti (ovjerena preslika koja nije starija od 3 mjeseca)
- naznaku djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- dokaz o uplati jamčevine,
- preciznu oznaku poslovnog prostora na koju se odnosi ponuda,

- iznos zakupnine koju nudi u KM po m² (iskazano u brojkama i slovima) bez PDV-a.
- uvjerenje Službe za financije Grada, kojim dokazuje da nema neizmirenih obveza prema Gradu po bilo kom osnovu,
- ostalu dokumentaciju traženu u javnom natječaju.

Članak 14.

- (1) Postupak analize ponuda pristiglih na javni natječaj za davanje poslovnog prostora u zakup provodi Povjerenstvo za zakup poslovnih prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) od tri člana koje imenuje Gradonačelnik za svaki konkretni natječaj.
- (2) Povjerenstvo je zaduženo da:
 - provede postupak otvaranja ponuda pristiglih po javnom natječaju,
 - razmotri prispjele ponude i odbaci sve neblagovremene, nepotpune i ponude koje nisu u skladu s uvjetima javnog natječaja,
 - utvrđuje da li su uz ponudu podneseni svi dokazi traženi u javnom natječaju, komparativnom analizom svih ponuda međusobno, cijeneći svaku ponudu pojedinačno, izvrši analizu kvalificiranih ponuda i predloži rang listu ponuditelja,
 - dostavi zaključak o rezultatima javnog natječaja Službi za upravljanje imovinom,
 - dostavi zapisnik s predloženom rang listom nadležnoj službi,
- (3) O radu Povjerenstva vodi se zapisnik u koji se unose podaci o Gradu, mjestu i vremenu otvaranja ponuda, imenu i prezimenu članova Povjerenstva, poslovnom prostoru, početnom iznosu zakupnine, sudionicima natječaja, podnesenim ponudama, konačno postignutoj visini zakupnine te odabranom zakupniku.

Članak 15.

- (1) Ponude se otvaraju na javnom otvaranju ponuda kojem mogu nazočiti svi ponuditelji ili po jedan ovlašten predstavnik ponuditelja, uz predočenje pismenog ovlaštenja.
- (2) Analiza i usporedba ponuda vrše se na zatvorenom sastanku Povjerenstva.

Članak 16.

- (1) Za provođenje postupka javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda dovoljna je jedna ponuda.
- (2) Najpovoljnijom ponudom smatra se ona kvalificirana ponuda odnosno ponuda koja je ispunila sve uvjete iz javnog natječaja, a koja sadrži najveći iznos zakupnine po m².
- (3) Ukoliko dva ili više ponuditelja ponude najviši iznos zakupnine, prednost ima onaj ponuditelj koji se bavi proizvodnom djelatnošću.
- (4) U slučaju da ponuditelj koji je ponudio najviši iznos zakupnine, odustane od svoje ponude nakon provedenog postupka otvaranja pisanih ponuda, Gradonačelnik može sljedećem ponuditelju sa rang liste po istom javnom natječaju za taj poslovni prostor, ponuditi i neposredno dodijeliti taj poslovni prostor, pod uvjetima koje je dao prvi sa liste javnog natječaja. Ukoliko sljedeći ponuditelj ne prihvati ponudu poništava se javni natječaj a prvi ponuditelj nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.
- (4) Ukoliko se na natječaj za poslovni prostor javi raniji zakupnik, te ukoliko isti udovoljava uvjetima natječaja i prihvati iznos najviše ponuđene zakupnine na javnom natječaju, isti ima prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.

Članak 17.

- (1) Nadležna služba, po dostavljenom zapisniku Povjerenstva izrađuje prijedlog Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, koju dostavlja Gradonačelniku na potpis.
- (2) Nakon donošenja Odluke iz stavka (1) ovog članka, nadležna služba dostavlja istu svim ponuditeljima u roku od pet dana od dana donošenja Odluke.

Članak 18.

- (1) Protiv Odluke gradonačelnika o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, zainteresirani ponuditelji imaju pravo prigovora koji se podnose Gradonačelniku u roku od osam dana od dana prijema obavijesti i odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.
- (2) Izjavljeni prigovor odlaže zaključenje ugovora sa najpovoljnijim ponuditeljem.
- (3) Nakon razmatranja prigovora a po utvrđenoj rang listi Gradonačelnik donosi odluku o davanju poslovnog prostora u zakup.
- (4) Odluka Gradonačelnika po prigovoru je konačna.

Članak 19.

- (1) Jamčevine koje su uplatili ponuditelji a čije ponude nisu prihvaćene, vratit će se ponuditeljima nakon okončanja postupka javnog natječaja, a najkasnije u roku od 15 dana računajući od dana konačnosti odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.
- (2) Jamčevina najpovoljnijeg ponuditelja se zadržava i uračunava u zakupninu.

Članak 20.

U slučaju da postupak javnog natječaja ne uspije (nijedna ponuda nije dostavljena u određenom krajnjem roku, nijedna ponuda nije kvalificirana za odabir, nijedna od primljenih ponuda nije prihvatljiva jer sadrži ponuđenu zakupninu nižu od početne ili drugih razloga), postupak javnog natječaja se poništava a dodjela se može izvršiti putem neposredne pogodbe na temelju Odluke Gradonačelnika.

Članak 21.

- (1) Poslovni prostor se u pravilu daje u zakup na određeno vrijeme u trajanju najmanje od jedne godine, a najduže do pet godina.
- (2) Izuzetno, kada zakupnik uloži svoja sredstva u njegovu adaptaciju, poslovni prostor se može dati u zakup na period potreban za prebijanje uložених sredstava plus jednu godinu, ali ne duže od 10 godina.

Članak 22.

- (1) Iznimno od odredbe članka 7. ove Odluke Grad će zakupniku koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, Gradonačelnik može ponuditi tom zakupniku sklapanje novog ugovora o zakupu.
- (2) Ako zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka (1) ovog članka u roku od 30 dana, Grad će raspisati novi javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora sukladno ovoj Odluci.

Članak 23.

Iznimno od odredbe članka 7. ove Odluke, Gradonačelnik može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika sljedećim osobama:

- bračnom drugu i djeci zakupnika, ili suvlasniku, radniku koji je u radnom odnosu preko tri godine sa dosadašnjim zakupnikom ako zakupnik umre ili ode u mirovinu, pod uvjetom da je zakupnina u cijelosti izmirena i da ispunjava uvjete za nastavak obavljanja ugovorene djelatnosti,
- pravnoj ili fizičkoj osobi koja pristane prihvatiti sve uvjete navedene u ugovoru kao i prava i obveze dosadašnjeg zakupnika, na pisani zahtjev zakupnika i jamstvo novog zakupnika da preuzima sva prava i obveze dosadašnjeg zakupnika i da pristaje na sve uvjete iz Ugovora.
- pravnoj osobi koja nastane statusnom promjenom dosadašnjeg zakupnika pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu.

Članak 24.

Gradsko vijeće Orašje može dati poslovni prostor u zakup neposrednom pogodbom bez provođenja procedure javnog natječaja ustanovama, institucijama i udrugama građana koje djeluju na području Grada, ako je to od javnog interesa za građane Grada, o čemu se u svakom konkretnom slučaju donosi posebna odluka.

III UGOVOR O ZAKUPU

Član 25.

- (1) Sa najuspješnijim ponuditeljem Gradonačelnik zaključuje ugovor u pisanoj formi, sukladno zakonu i ponudi ponuditelja izabranoj u postupku natječaja, a u roku od 15 dana od dana konačnosti odluke o dodjeli u zakup.
- (2) Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora sadržavati:
 - naznaku ugovornih strana (osnovni podaci o ugovornim stranama)
 - podatke o poslovnom prostoru,
 - djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
 - odredba o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihova plaćanja (ukoliko postoje),
 - rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
 - rok na koje je ugovor sklopljen,
 - iznos zakupnine i rokove plaćanja te instrumenti osiguranja naplate zakupnine,
 - odredbe o prestanku ugovora posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
 - odredbu da zakupnik uzima poslovni prostor u viđenom stanju, te da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku,
 - odredbu da zakupnik ne smije preinačavati poslovni prostor bez pisane suglasnosti Gradonačelnika,
 - odredba o obvezi održavanja poslovnog prostora,
 - odredbe o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup bez pisane suglasnosti gradonačelnika,
 - mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana.

Član 26.

- (1) Zakup poslovnog prostora počinje teći od dana navedenog u ugovoru a Grad je dužan istog dana predati zakupniku poslovni prostor.
- (2) Ukoliko Grad ne uvede zakupnika u posjed po zaključenom ugovoru, obveze na ime zakupnine će teći od dana uvođenja u posjed, što se dokazuje zapisnikom o uvođenju u posjed.

Članak 27.

- (1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je zaključen, a može i sporazumno ili na temelju otkaza.
- (2) Otkazni rok za otkaz ugovora o zakupu poslovnog prostora iznosi 30 dana od dana kada je izvršena uredna dostava izjave o raskidu ugovora.
- (3) Ukoliko zakupnik namjerava koristiti poslovni prostor nakon proteka ugovorenog roka, dužan je dostaviti pismeni zahtjev za produženje zakupa, najkasnije 30 dana prije isteka roka, uz uvjet prethodnog izmirenja dospelje zakupnine.

Članak 28.

- (1) Gradonačelnik će jednostrano raskinuti ugovor o zakupu ako zakupnik:
 - koristi poslovni prostor u namjenu koja nije utvrđena ugovorom,
 - bez opravdanog razloga, u roku od tri mjeseca ne otpočne sa korištenjem poslovnog prostora,
 - ne plati dospjelu zakupninu ni u roku od 15 dana od dana dostavljanja opomene od strane Grada,
 - bez opravdanog razloga, prestane koristiti poslovni prostor duže od dva mjeseca,
 - izgubi pravo na obavljanje djelatnosti iz zakonom predviđenih razloga,
 - u drugim slučajevima predviđenim ugovorom o zakupu.
- (2) Ukoliko zakupnik nakon prestanka prava korištenja poslovnog prostora ne preda poslovni prostor Gradu u skladu sa odredbama ove Odluke, nadležna služba će odrediti rješenjem postupak iseljenja iz poslovnog prostora osobi koja taj poslovni prostor koristi bez ugovora.

- (3) Postupak iseljenja bespravnog korisnika provodi nadležna služba po službenoj dužnosti, na zahtjev Gradonačelnika ili općinskog javnog pravobranitelja.

IV PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 29.

Grad je dužan predati zakupniku poslovni prostor na korištenje u roku utvrđenim ugovorom.

Članak 30.

Zakupnik je dužan plaćati zakupninu unaprijed mjesečno, najkasnije do petnaestog u tekućem mjesecu u skladu sa odredbama ugovora.

Članak 31.

- (1) Zakupnik ne smije početi koristiti poslovni prostor prije sklapanja ugovora o zakupu i potpisivanja zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.
- (2) Potpisom ugovora o zakupu i zapisnika o primopredaji poslovnog prostora zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju.

Članak 32.

- (1) Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.
- (2) Pod tekućim održavanjem smatra se: čišćenje, soboslikarski radovi, eventualna izmjena podne obloge, sitniji popravci na instalacijama, i sve ostalo što bude neophodno uraditi za daljnje korištenje a oštećenja su nastala korištenjem poslovnog prostora od strane zakupnika.
- (3) Zakupnik je dužan o svom trošku, vršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.
- (4) Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor o njihovu dospijeću, ako nije drukčije ugovoreno.

Članak 33.

- (1) Zakupnik nema pravo vršiti bilo kakve prepravke ili adaptacije poslovnog prostora bez suglasnosti Gradonačelnika.
- (2) Prepravke ili adaptacije poslovnog prostora izvedene na traženje zakupnika a uz suglasnost Gradonačelnika, padaju na teret zakupnika.
- (3) Pravo Grada je da vrši kontrolni nadzor nad izvođenjem radova na prepravci i adaptaciji poslovnog prostora.

Članak 34.

Zakupnik ne može zakupljene poslovne prostorije ili njihov dio dati u podzakup drugoj osobi, bez suglasnosti Gradonačelnika.

Članak 35.

- (1) Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati Gradu poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio s tim da uređaje koje je ugradio u poslovni prostor može odnijeti ako se time ne oštećuje poslovni prostor.
- (2) Prilikom predaje ispražnjenog poslovnog prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojemu se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

V VISINA I NAČIN PLAĆANJA ZAKUPNINE

Članak 36.

- (1) Visina zakupnine za poslovni prostor utvrđuje se u postupku provođenja natječaja po tržišnoj cijeni, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

- (2) Ako se nakon provođenja javnog natječaja ne dobije kvalificirana ponuda, Gradonačelnik može dodijeliti poslovni prostor neposrednom pogodbom, a visina cijene zakupnine se utvrđuje u visini 80% od utvrđene početne cijene u javnom natječaju.

Članak 37.

- (1) Početna visina zakupnine za poslovni prostor utvrđuje se po m², po tržišnoj cijeni.
- (2) Zakupnina za poslovni prostor plaća se u mjesečnim iznosima.
- (3) Mjesečna zakupnina obračunava se umnoškom poslovnog prostora i jedinične zakupnine, na koju se obračunava PDV.
- (4) Zakupnik je dužan za korištenje poslovnog prostora plaćati zakupninu unaprijed do petnaestog u mjesecu za tekući mjesec.
- (5) Zakupnik je obavezan po potpisivanju ugovora o zakupu položiti depozit u visini tri mjesečne zakupnine na depozitni račun Grada na ime mogućih potraživanja od strane Grada.
- (6) U slučaju neredovitog plaćanja zakupnine (tri i više mjesečnih zakupnina), Grad ima pravo jednostrano otkazati ugovor te zabraniti ulazak zakupniku u poslovni prostor.

Članak 38.

- (1) U slučaju produženja ugovora o zakupu, visina zakupnine se utvrđuje na temelju tržišne vrijednosti procijenjene od strane sudskog vještaka koja mora biti najmanje u visini zakupnine utvrđene ugovorom.

Članak 39.

Od obveze plaćanja zakupnine u punom iznosu, mogu se osloboditi udruge građana koje djeluju na području Grada i ustanove i institucije od javnog interesa za građane Grada, o čemu u svakom konkretnom slučaju odlučuje Gradsko vijeće Orašje na prijedlog Gradonačelnika.

VI ZAKUP OŠTEĆENOG ILI NEDOVRŠENOG POSLOVNOG PROSTORA

Članak 40.

U slučaju davanja u zakup oštećenog ili nedovršenog poslovnog prostora troškove privođenja poslovnog prostora u funkciju snosi zakupnik, s pravom prebijanja uložених sredstava sa iznosom mjesečne zakupnine.

Članak 41.

Visinu troškova neophodnih za privođenje funkciji poslovnog prostora utvrđuje posebno Povjerenstvo koje imenuje Gradonačelnik, koje utvrđuje i rok za izvršenje radova.

Članak 42.

Troškovi za privođenje poslovnog prostora u funkciju su:

- troškovi opravke zidova i zidnih otvora,
- troškovi opravke krova, plafona i podova,
- troškovi opravke ili dovođenja električnih, vodovodnih i kanalizacijskih instalacija ukoliko ranije nisu postojali ili su oštećeni.

Članak 43.

- (1) Po izvršenim radovima zakupnik je dužan Gradu, podnijeti zahtjev za priznavanje i povrat uložених sredstava, te uz zahtjev dostaviti okončane situacije i račune za izvedene radove s dokazom o plaćanju istih.
- (2) Priznavanje troškova vršit će se sukladno stvarno izvedenim količinama radova prema tržišno priznatim cijenama.
- (3) Za radove koji neće biti vidljivi po završetku njihova izvođenja, zakupnik je dužan tijekom obavljanja istih pozvati Grad, kako bi se očividom uvjerio da su predmetni radovi izvedeni.

Članak 44.

- (1) Odobreni iznos sredstava vraća se zakupniku na način da se ista prebijaju s dijelom iznosa mjesečne zakupnine u visini 50% mjesečne ugovorene zakupnine do isplate odobrenog iznosa u skladu sa ugovorom o kompenzaciji.
- (2) Iznimno, ako je odobreni iznos sa osnova ulaganja u iznosu koji se neće moći prebiti na način iz prethodnog stavka za vrijeme trajanja ugovorenog zakupa, Gradonačelnik može odrediti i veći iznos od 50 % iznosa mjesečne zakupnine za prebijanje.

Članak 45.

Pravo na naknadu uložених sredstava u adaptaciju i rekonstrukciju, odnosno privođenje namjeni poslovnog prostora, nema zakupnik koji sukladno članku 40. ove Odluke, nije dobio u zakup poslovni prostor evidentiran kao nedovršeni ili oštećeni.

Članak 46.

- (1) Iznimno, ukoliko se tijekom korištenja poslovnog prostora od strane zakupnika, ukaže potreba da se izvrši sanacija, adaptacija ili rekonstrukcija poslovnog prostora, radi obavljanja poslovanja, zakupnik može podnijeti zahtjev za izvođenje radova za sve radove koje treba izvesti a koje se ne smatraju održavanjem poslovnog prostora.
- (2) Nakon zaprimljenog zahtjeva iz stavka (1) Gradonačelnik će imenovati Povjerenstvo koje će utvrditi jesu li predloženi radovi neophodni te izraditi predmjer i predračun radova koje treba uraditi, te dati preporuku Gradonačelniku treba li radove izvesti.
- (3) Gradonačelnik će na temelju preporuke Povjerenstva donijeti odluku o prihvaćanju zahtjeva, sklopiti aneks ugovora o predloženim radovima, visini ulaganja i drugim elementima.
- (4) Ukoliko je sklopljen aneks ugovora o izvođenju radova, Povjerenstvo iz stavka (2) ovog članka će pratiti izvođenje radova.
- (5) Nakon izvedenih radova, Povjerenstvo će napraviti zapisnik o izvedenim radovima te visini ulaganja.
- (6) Na temelju zapisnika iz stavka (5) ovog članka Gradonačelnik će sa zakupnikom sklopiti Ugovor o kompenzaciji, kojim će se regulirati način otplate uložених sredstava.

VII PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 47.

- (1) Dosadašnji zakupnici odnosno korisnici poslovnih prostora koji nemaju dugovanja na temelju dospjele zakupnine, niti po bilo kom drugom temelju prema Gradu i poslovni prostor koriste u skladu sa ugovorom nastavljaju koristiti poslovni prostor do isteka perioda na koji je sklopljen ugovor.

Članak 48.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnih prostora („Službeni glasnik Općine Orašje“, broj 10/11, 8/21, 9/22).

Članak 49.

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Grada Orašja“.

Predsjednik Gradskog vijeća

.....

Stanko Vincetić

O b r a z l o Ź e n j e

1. Pravni temelj za donošenje Odluke:

Pravni temelj za donošenje ove Odluke sadržan je u:

- članci 22. i 363. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije BiH“, br. 66/13, 100/13 i 32/19 – Odluka Ustavnog suda propisano je članak 22: „(2) Nekretninama u vlasništvu osoba javnog prava raspolaže, upravlja i koristi ih tijelo koje je za to nadležno na osnovu zakona.“, a člankom 363. „Nekretninama u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave mogu raspolagati nadležna tijela tih jedinica samo na osnovu javnog konkursa i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.“
- članak 4. Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija („Službeni list SR Bosne i Hercegovine“, broj 33/77, 12/87, 30/90 i „Službeni list Republike Bosne i Hercegovine“, broj 3/93, 13/94) propisano je da se zakup poslovnih zgrada i prostorija zasniva ugovorom između zakupodavca i zakupca.
- članak 13. Zakona o načelima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine FBiH“, broj 49/06) određeno je da je tijelo odlučivanja jedinice lokalne samouprave gradsko vijeće Grada, te da isto donosi odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom jedinice lokalne samouprave
- članak 80. stavak (3) Statuta Grada Orašja („Službeni glasnik Grada Orašja“, broj: 11/22 propisano je (3) O upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada odlučuje Gradsko vijeće na prijedlog Gradonačelnika, u skladu sa zakonom.

2. Razlozi za donošenje Odluke:

Općinsko vijeće Orašje je 2011. godine donijelo Odluku o davanju u zakup poslovnih prostora koja je dva puta mijenjana. Prilikom primjene uočeni su određeni nedostaci, odnosno promijenili su se uvjeti, kao i zakonski propisi koji reguliraju ovu oblast te se pristupilo izradi izmjena i dopuna iste. Kako se radi o odluci koja se često primjenjuje a gdje sada ima više izmjena, predloženo je da se izradi prijedlog nove odluke.

Navedenim prijedlogom, u odnosu na dosadašnju odluku, promijenjen je način utvrđivanja početne cijene zakupnine po m² na mjesečnoj razini, na način da je sada početna cijena bila utvrđena u samoj odluci, a tijekom dužeg perioda ona je ista. Ova odredba je usklađena sa zakonom o stvarnim pravima, te se ista treba utvrđivati tijekom postupka raspisivanja javnog natječaja na temelju procjene sudskog vještaka i stvarne cijene na području grada.

Nadalje dodane su odredbe o mogućnost ulaganja u sanaciju ili rekonstrukciju poslovnog prostora tijekom trajanja zakupa ako je siti dugotrajan te način osiguranja sredstava za adaptaciju, kao i način utvrđivanja vrijednosti uložених sredstava i kompenzacije.

Nadalje propisano je da zakupnici nemaju privilegirano pravo na produženje ugovora mimo procedure, jer se na taj način ne osigurava jednakost svih, a Grad može izgubiti dodatna sredstva ako dolazi do povećanja prosječne cijene zakupa.

Kao i do sada svi zakupci koji koriste poslovne prostore, ostaju u zakupu do isteka u perioda na koji je ugovor sklopljen.

Određene procedure dodjele i postupanja su jasnije definirane, te podijeljena nadležnost sukladno važećim zakonima.

S obzirom da je općina Orašje od 2022. godine Zakonom o gradu Orašju organizirana kao grad, a ne općina, smatramo da je prihvatljivije donijeti novu odluku, sa navedenim promjenama, već izmjene i dopune iste.

3. Financijska sredstva:

Za realizaciju ove Odluke nisu potrebna dodatna financijska sredstva.

Zbog svega navedenog predlaže se Gradskom vijeću Orašje usvajanje ove Odluke.

Predlađač:

Gradonačelnik