

Na osnovu člana 13. stav 1. alineja 5. Zakona o principima lokalne samouprave ("Službene novine Federacije BiH", br. 49/06 i 51/09), odredaba Zakona o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 14/97, 29/09, 40/15 i 32/19), člana 19. stav 1. alineja 7. Statuta Općine Novo Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 5/20 - prečišćeni tekst i 20/20 - ispravka), Općinsko vijeće Novo Sarajevo, na 4. redovnoj sjednici, održanoj dana 29.04.2021. godine, donijelo je

O D L U K U
O DODJELI U ZAKUP POSLOVNIH
PROSTORIJA OPĆINE NOVO SARAJEVO

I - OPĆE ODREDBE

Član 1.
(Predmet)

- (1) Ovom Odlukom utvrđuju se kriteriji i mjerila, uvjeti, način i postupak dodjele u zakup poslovnih prostorija, zasnivanje, trajanje i prestanak zakupnog odnosa (u daljem tekstu: poslovne prostorije), kao i visina i način plaćanja zakupnine i ostala pitanja iz odnosa zakupa poslovnih prostorija na kojima pravo raspolaganja ima Općina Novo Sarajevo (u daljnjem tekstu: Općina).
- (2) Odredbe ove Odluke odnose se i na zakup skladišta i garaža.

Član 2.
(Gramatička terminologija)

Gramatički izrazi upotrijebljeni u ovoj Odluci za naznačavanje ženskog ili muškog spola podrazumijevaju oba spola.

Član 3.
(Značenje izraza u ovoj Odluci)

Termini koji se koriste u ovoj Odluci imaju sljedeće značenje:

- a) **poslovna zgrada** je zgrada namijenjena za vršenje poslovne djelatnosti, ako se većim dijelom koristi u te svrhe;
- b) **poslovnim prostorom**, bez obzira da li se nalazi u poslovnoj ili stambenoj zgradi, smatra se jedna ili više prostorija, međusobno povezanih, koje čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz, a namijenjene su za obavljanje poslovne djelatnosti;
- c) **poslovnim djelatnostima**, smatraju se djelatnosti fizičkih ili pravnih lica, državnih organa i organizacija, političkih stranaka ili udruženja i fondacija;
- d) **zakupodavac**, u smislu ove Odluke, je Općina Novo Sarajevo;
- e) **zakupoprimac ili zakupac** je fizičko ili pravno lice, koje sa Općinom ima zaključen ugovor o zakupu;
- f) **zakup poslovnih zgrada ili prostora** je ugovorni odnos zakupodavca i zakupca, regulisan pismenim ugovorom;
- g) **zakupnina** je ugovorom utvrđeni iznos naknada za korištenje poslovnih zgrada ili prostora;
- h) **aneks ugovora o zakupu** je izmjena ili dopuna u pojedinim tačkama zaključenog ugovora o zakupu;
- i) **javni oglas** je način nuđenja i oglašavanja slobodnih poslovnih zgrada i prostora u zakup;
- j) **neposredna dodjela** je način dodjele poslovnih zgrada ili prostora u zakup, koju vrši Općinski načelnik;
- k) **ponuđač ili aplikant** je fizičko ili pravno lice, koje na osnovu podnesene prijave na javni oglas, učestvuje u dodjeli poslovne zgrade ili prostora;
- l) **registar poslovnih zgrada ili prostora** je zvanični spisak svih poslovnih zgrada ili prostora kojim raspolaze Općina Novo Sarajevo;

- m) **registarski broj poslovne zgrade ili prostora** je broj koji se nalazi na pločici ili naljepnici postavljenoj na ulaznim vratima zgrade ili prostora, a predstavlja izvod iz registra poslovnih zgrada i prostora Općine;
- n) **novčani polog** je oblik garancije određenog iznosa zakupnine uplaćenog žiralno u novčanoj valuti Bosne i Hercegovine;
- o) **uložena lična sredstva** su sredstva koja je zakupac uložio u rekonstrukciju i sanaciju devastirane poslovne zgrade ili prostora, a koji iznos utvrđuje i priznaje Komisija koju imenuje Općinski načelnik;
- p) **poslovne zone** su područja Općine u kojim se mogu obavljati poslovne djelatnosti, propisane ovom Odlukom;
- q) **Komisija za poslovne prostorije** je radno tijelo, koje imenuje Općinski načelnik, a koja provodi konkursnu proceduru javnih oglasa za dodjelu poslovnih zgrada i prostora Općine (u daljem tekstu: Komisija za poslovne prostore);
- r) **Komisija za deložacije** je komisija koju imenuje Općinski načelnik, a koja provodi izvršenje rješenja nadležne općinske službe za iseljenje zakupaca iz poslovnih prostora, iz razloga propisanih u članu 29. stav 1. Zakona o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostora ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 14/97, 29/09, 40/15 i 32/19);
- s) **Komisija za procjenu devastiranosti (oštećenja) poslovnih zgrada i poslovnih prostora** je komisija koju imenuje Općinski načelnik, a koja vrši procjenu devastiranosti predmetnih objekata (u daljem tekstu: Komisija za procjenu devastiranosti).

Član 4.

(Administrativno-tehnički i pravni poslovi)

- (1) Evidenciju, nadzor, administrativne, tehničke, pravne i druge poslove vezane za zasnivanje, trajanje i prestanak zakupa poslovnih prostorija iz ove Odluke vrši Služba za privredu, budžet i finansije (u daljnjem tekstu: Služba).
- (2) Služba vodi Registar poslovnih prostorija koji sadrži sve podatke o poslovnoj prostoriji, uključujući registarski broj poslovne prostorije (adresu, zonu, površinu, spratnost).
- (3) Služba iz tačke (1) ovog člana dužna je svaku poslovnu prostoriju, obilježiti na ulaznim vratima pločicom ili naljepnicom, dimenzija 15x10 cm koja pored registarskog broja poslovnog prostora sadrži grb i naziv Općine.

II - POSTUPAK DODJELE POSLOVNIH PROSTORIJA

Član 5.

(Način dodjele zakupa)

Poslovne prostorije dodjeljuju se u zakup putem javnog oglasa i neposrednom dodjelom u slučajevima i na način utvrđen ovom Odlukom.

Član 6.

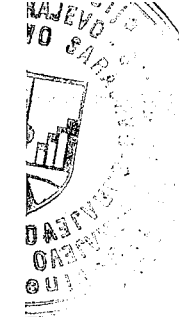
(Odluka o dodjeli zakupa)

Odluku o dodjeli u zakup poslovnih prostorija donosi Općinski načelnik, po prijedlogu Komisije za poslovne prostorije (u daljnjem tekstu: Komisija).

Član 7.

(Komisija za poslovne prostore)

- (1) Komisiju za poslovne prostorije imenuje Općinski načelnik rješenjem.
- (2) Komisija se imenuje na mandate od 4 (četiri) godine.
- (3) Mandat Komisije može prestati i prije isteka vremena propisanog u stavu (2) ovog člana u slučaju: smrti člana Komisija, da bude spriječen obavljati funkciju, da bude smijenjen sa funkcije člana.

- 
- (4) Komisija ima predsjednika, zamjenika predsjednika i tri (3) člana.
 - (5) Komisija iz stava (1) ovog člana i nadležna Služba:
 - a) Priprema javni oglas za dodjelu u zakup poslovnih prostorija, provodi postupak po oglasu;
 - b) Razmatra zahtjeve za dodjelu u zakup poslovnih prostorija neposrednom pogodbom;
 - c) Utvrđuje prijedlog Odluke o dodjeli u zakup poslovnih prostorija i dostavlja Općinskom načelniku na razmatranje i donošenje;
 - d) U skladu sa ovom Odlukom utvrđuje ispunjavanje uslova za obnavljanje ugovora o zakupu poslovnih prostorija sa dosadašnjim zakupcima;
 - e) Razmatra tromjesečne izvještaje Službe o kontroli korištenja poslovnih prostorija;
 - f) Razmatra zahtjeve zakupaca za promjenu poslovne djelatnosti utvrđene Ugovorom, na način i pod uslovima utvrđenim ovom Odlukom, te predlaže načelniku anekse Ugovora;
 - g) Razmatra zahtjeve zakupaca i utvrđuje ispunjavanje uslova za zaključenje novog ugovora o zakupu poslovnih prostorija u slučaju osnivanja privrednog društva, odnosno istupanja iz privrednog društva.
 - h) Daje prijedlog vansudske nagodbe Općinskom načelniku za rješavanje sudskog spora sa zakupcem uz obavezno pribavljeno mišljenje Pravobranilaštva Općine Novo Sarajevo;
 - i) Razmatra i druge zahtjeve zakupaca iz zakupnog odnosa;
 - j) Obavlja i druge poslove koje su joj date u nadležnost ovom Odlukom.
 - (6) Poslovnik o radu Komisije donosi Općinski načelnik na prijedlog nadležne Službe i Komisije.

Član 8. **(Način objave)**

Javni oglas za prikupljanje ponuda za dodjelu u zakup poslovnih prostorija objavljuje Općinski načelnik, putem nadležne Službe u jednom od dnevnih listova koji se distribuiraju na području Federacije Bosne i Hercegovine i koji je odabran u zakonom propisanoj proceduri za oglašavanje, te na web stranici i oglasnoj ploči Općine.

Član 9. **(Sadržaj javnog oglasa)**

- (1) Tekst javnog oglasa sadrži sljedeće podatke:
 - a) O poslovnoj prostoriji:
 - 1) lokalitet i površinu poslovnih prostorije;
 - 2) namjenu, odnosno djelatnost za koju se dodjeljuje poslovna prostorija;
 - 3) početni iznos zakupnine po m² iskazan u zvaničnoj valuti BiH (bez PDV-a);
 - 4) dužinu trajanja zakupnog odnosa;
 - 5) stepen oštećenja poslovnog prostora (za poslovne prostore oštećene preko 65%);
 - 6) zonu u kojoj se poslovni prostor nalazi;
 - 7) rok za podnošenje prijave na javni oglas i
 - 8) termin o obilasku poslovnog prostora.
 - b) Potrebnu dokumentaciju koju su ponuđači dužni priložiti uz popunjeni propisani obrazac prijave na oglas:
 - 1) aktuelni izvod iz sudskog registra ili rješenje o obavljanju samostalne djelatnosti (ovjerena kopija ne starija od šest mjeseci) za ponuđače koji imaju registrovanu djelatnost;
 - 2) Uvjerenje izdato od nadležne poreske uprave da ponuđač nema duga po osnovu javnih prihoda;
 - 3) obavezni iznos novčanog pologa u iznosu od dvije (2) mjesečne zakupnine prema kategoriji u kojoj se nalazi poslovne prostorije (cijena iz javnog oglasa pomnožena površinom poslovne prostorije);
 - 4) napomenu da se novčani polog u slučaju dodjele ne vraća ponuđaču koji odustane ili ne pristupi potpisivanju ugovora o zakupu u propisanom roku, ukoliko je za iste poslovne prostorije bilo više ponuđača;
 - 5) ovjerena izjava ponuđača da je spreman izvršiti osiguranje poslovnih prostorija od osnovnih rizika vinkularnom policom u korist Općine, koja nema franšiznog učešća u eventualno nastaloj šteti;
 - 6) dokaz o otvorenom računu zbog povrata sredstava;

- 7) napomenu da u toku trajanja javnog oglasa svi zainteresovani imaju mogućnost na licu mjesta da pregledaju predmetnu poslovnu zgradu ili proctor u terminu koji odredi Komisija;
 - 8) rok i način za podnošenje prijave na javni oglas i adresu na koju se podnosi;
 - 9) ostali uslovi koji se eventualno propišu javnim oglasom.
 - 10) program rada;
 - 11) idejni projekat;
 - 12) dokaz o izmirenim ugovorenim i drugim obavezama prema Općini (izdaje Služba za privredu, budžet i finansije);
 - 13) Izjava o saglasnosti za korištenje podataka u svrhu obrade i ocjenjivanja u postupku donošenja Zaključka.
- (2) Tekst javnog oglasa sadrži i podatke o mjestu i vremenu javnog otvaranja ponuda.

Član 10. **(Pismena prijava)**

- (1) Pismene prijave na javni oglas podnose se u zatvorenoj koverti sa čitko ispisanim imenom i prezimenom fizičkog lica ili nazivom pravnog lica, adresom prebivališta, odnosno sjedišta firme i brojem telefona podnosioca prijave, te naznakom "prijava na javni oglas" i označavanjem poslovnog prostora za koji se prijavljuje.
- (2) Koverat sa prijavom na javni oglas treba da sadrži dvije koverte: jednu sa elementima finansijske ponude, koja mora biti zatvorena, i drugu, također zatvorenu, sa svim ostalim traženim elementima iz javnog oglasa.
- (3) Na koverti koja sadrži finansijsku ponudu, treba da je čitko ispisano "Finansijska ponuda", a na drugoj "Dokumentacija propisana javnim oglasom".
- (4) U prijavi na javni oglas svi podaci moraju biti čitko popunjeni bez ispravki i mora biti integralni dio teksta.
- (5) Ponuda zakupnine po 1 m² mora da glasi na cijelu ili pola novčane jedinice valute BiH.
- (6) Prijave na javni oglas predaju se putem pošte preporučeno ili protokola Općine. Prijave na javni oglas, koje se predaju putem protokola Općine, evidentiraju se u skladu sa propisima o kancelarijskom poslovanju.
- (7) Nepotpune i neblagovremene prijave se odbacuju i neće se uzimati u razmatranje.
- (8) Javni oglas traje 15 (petnaest) dana od dana objavljivanja.

Član 11. **(Novčani polog)**

- (1) Pravo učešća na javnom oglasu imaju sva pravna i fizička lica, koja uplate polog u skladu sa članom 9. stav (1) tačka b) alineja 3), kao osiguranje za ozbiljnost ponude.
- (2) Ponuđaču čija ponuda nije ocijenjena kao najpovoljnija vraća se iznos iz stava 1. ovog člana u roku od sedam (7) dana od dana donošenja zaključka Komisije iz člana 14.
- (3) Ponuđaču čija je ponuda ocijenjena kao najpovoljnija iznos uplate osiguranja će se uračunati u cijenu zakupnine.
- (4) Novčani polog u slučaju dodjele ne vraća se ponuđaču koji odustane ili ne pristupi potpisivanju ugovora o zakupu u propisanom roku, ukoliko je za iste poslovne prostorije bilo više ponuđača.

Član 12. **(Najpovoljnija ponuda)**

- (1) Najpovoljnija ponuda po javnom oglasu je ponuda koja, pored ostalih uslova propisanih oglasom, sadrži najviši ponuđeni iznos zakupnine.
- (2) Ako su dvije ili više ponuda fizičkih lica jednake i utvrđene kao najpovoljnije, prednost ima ponuda nezaposlenog lica.
- (3) Ako su dvije ili više ponuda pravnih lica jednake i utvrđene kao najpovoljnije, prednost ima ponuda lica sa većim brojem uposlenih radnika.
- (4) Ako su dvije ili više ponuda pravnih i fizičkih lica jednake i utvrđene kao najpovoljnije, prednost ima ponuda fizičkog lica koje je nezaposleno.

- (5) Izuzetno od odredbi predhodnog stava, u slučaju da je fizičko lice zaposleno, prednost ima pravno lice sa većim brojem uposlenih radnika.

Član 13.
(Otvaranje ponuda)

- (1) Javno otvaranje ponuda prispjelih na javni oglas vrši Komisija za poslovne prostore, koja o svom radu vodi zapisnik. U zapisniku se konstatuje koliko je pristiglo prijava za pojedine poslovne zgrade i prostore, koje prijave ispunjavaju uslove iz javnog oglasa, a koje ne. Nakon toga se pristupa utvrđivanju visine ponuđene zakupnine za predmetni poslovni prostor.
- (2) Poslovne prostorije dodjeljuju se onom ponuđaču koji, cijeneći sve uvjete i kriterije dodjele, ponudi najveću cijenu po m².
- (3) Učesnici na Javnom oglasu kojima su dodijeljene poslovne prostorije po osnovu najpovoljnije ponude, ne mogu u periodu dok traje zakupni odnos koristiti bilo koje popuste utvrđene ovom Odlukom, osim umanjenja utvrđenih u članu 27. ove Odluke. Novi ugovor se sklapa i produžava pod istim uslovima kao i prethodni ugovor.
- (4) Ako su dvije ili više ponuda jednake i utvrđene kao najpovoljnije, odmah nakon otvaranja javnih ponuda pristupa se usmenom licitiranju. Poslovna prostorija dodjeljuje se onom ponuđaču koji pored potpune i blagovremene prijave ponudi najveći iznos zakupnine u odnosu na početni.
- (5) Komisija će uzeti u razmatranje sve blagovremene i potpune ponude.
- (6) U slučaju da ponuđač sa najpovoljnijom ponudom odustane od sklapanja ugovora o zakupu za dodijeljenu poslovnu prostoriju, ista se može dodijeliti drugorangiranom ponuđaču pod istim uslovima koje je dao prvorangirani ponuđač u smislu visine ponuđene zakupnine.

Član 14.
(Zaključak o utvrđivanju najpovoljnije ponude)

- (1) Nakon okončanja postupka javnog otvaranja prispjelih ponuda, Komisija će sačiniti zaključak o izvršenom vrednovanju svih blagovremenih i potpunih ponuda u kojoj će jasno utvrditi najpovoljniju ponudu i predložiti Općinskom načelniku donošenje rješenja o dodjeli u zakup poslovnih prostorija.
- (2) Općinski načelnik donosi rješenje o dodjeli u zakup poslovnih prostorija.
- (3) Protiv rješenja iz stave (2) ovog člana, može se izjaviti žalba u roku od 15 (petnaest) dana od dana preuzimanja rješenja, Drugostepenoj stručnoj komisiji Općinskog vijeća Novo Sarajevo.
- (4) Po pravosnažnosti rješenja iz stave (2) ovog člana Općinski načelnik, putem nadležne općinske službe, zaključuje ugovor o zakupu.

Član 15.
(Neposredna dodjela)

- (1) Poslovne prostorije se dodjeljuju u zakup bez javnog oglasa, neposrednom odlukom Općinskog načelnika, u sljedećim slučajevima:
 - a) državnim, federalnim, kantonalnim, općinskim organima uprave i upravnim organizacijama;
 - b) vjerskim zajednicama;
 - c) ustanovama koje ostvaruju zdravstvenu i socijalnu zaštitu, i drugim ustanovama koje obavljaju djelatnost iz okvira poslova za koju su registrovane, a iste su od općeg društvenog interesa;
 - d) nosiocima priznanja u odbrani zemlje "Zlatni ljiljan" i "Zlatna policijska značka", odnosno članovima uže porodice poginulog nosioca tog priznanja, demobilisani boraca Armije RBiH, članovima uže porodice umrlih demobilisanih boraca;
 - e) ratnim vojnim invalidima odbrambenog rata 1992.-1995. godine;
 - f) bračnom drugu ili djeci zakupca nakon njegovog odlaska u penziju za obavljanje iste ili srodne djelatnosti, pod uslovom da su redovno izmirene sve obaveze po osnovu zakupa poslovne prostorije;
 - g) članovima uže porodice (bračnom drugu, djeci ili roditeljima) nakon smrti zakupca za obavljanje iste ili srodne djelatnosti, ili radniku koji je sa zakupcem bio u radnom odnosu, pod

- uslovom da su redovno izmirene sve obaveze po osnovu zakupa poslovne prostorije, a uz prethodnu saglasnost članova uže porodice umrlog zakupca;
- h) licu koje je sa zakupcem imao sklopljen ugovor o podzakupu najmanje 3 (tri) godine, a po zahtjevu i uz saglasnost zakupca;
 - i) izvornom vlasniku za poslovne prostorije pod restitucijom, odnosno nasljednicima u prvom nasljednom redu uz saglasnost svih nasljednika iz prvog nasljednog reda, ukoliko je poslovna prostorija slobodna;
 - j) ukoliko nadležna Općinska komisija utvrdi da je poslovna prostorija devastirana preko 65%;
 - k) fizičkom licu koje je osnivač pravnog lica koje je bilo zakupac poslovne prostorije, odnosno pravnom licu čiji je osnivač fizičko lice koje je bilo zakupac poslovne prostorije pod uslovom da su redovno izmirene sve obaveze po osnovu zakupa poslovne prostorije;
 - l) pravnom ili fizičkom licu koje je sa pravnim ili fizičkim licem koje je zakupac poslovnih prostorija, i koji više nema interes da iste koristi, sklopilo sporazum o preuzimanju najmanje 3 (tri) radnika u stalni radni odnos, pod uslovom da su izmirene sve obaveze po osnovu zakupa poslovne prostorije i pod uslovom obavljanja iste ili srodne djelatnosti u poslovnoj prostoriji;
 - m) pravnom ili fizičkom licu koje na osnovu sporazuma sa korisnikom preuzme u cjelosti obavezu izmirenja svih dospjelih utuženih dugovanja po osnovu zakupnine i izvrši uplatu istih, pod uslovom obavljanja iste ili srodne djelatnosti u poslovnom prostoru, a u skladu sa članom 18. ove Odluke;
 - n) subjektima koji imaju sjedište na području Općine Novo Sarajevo:
 - 1) općinskim boračkim udruženjima koja plaćaju najniži iznos mjesečne zakupnine u visini od 5 KM/m²;
 - 2) općinskim udruženjima građana čija je osnovna djelatnost pružanje pomoći oboljelim i socijalno ugroženim licima koja plaćaju najniži iznos mjesečne zakupnine u visini od 5 KM/m²;
 - 3) političkim stranakama koja plaćaju najniži iznos mjesečne zakupnine u visini od 5 KM/m².
- (2) Visina zakupnine za dodijeljene poslovne prostorije subjektima odnosno licima iz stava (1) ovog člana utvđuje se u skladu sa odredbama ove Odluke, a u slučaju iz tačke a), b), c), d), e), i) i j) po početnoj cijeni za poslovnu zonu u kojoj se poslovne prostorije nalaze.

Član 16.

(Poslovne prostorije koje su oglašene dva ili više puta)

- (1) Poslovne prostorije koje su oglašene 2 (dva) ili više puta i za iste nije bilo zainteresovanih ili je prilikom dodjele po javnom oglasu lice kome je dodijeljen poslovni prostor odustalo od istog prije potpisivanja ugovora o zakupu, mogu se neposredno dodijeliti.
- (2) Općinski načelnik dužan je najmanje jednom godišnje Općinskom vijeću dostaviti pismeni izvještaj o broju poslovnih prostora ustupljenih neposrednom dodjelom.

Član 17.

(Devastirane i ruševne poslovne prostorije)

- (1) Izuzetno, s ciljem obnove i dovođenja u funkciju devastiranih ili ruševnih poslovnih prostorija u vlasništvu Općine, Općina može izdati u zakup i devastirane poslovne zgrade i prostore pod posebnim uslovima, koji se regulišu posebnim ugovorima, a prije zaključivanja ugovora o zakupu.
- (2) Općinski načelnik imenuje Komisiju u skladu sa članom 42. ove Odluke, koja će utvrditi stanje devastiranosti objekta ili poslovnog prostora.
- (3) Na osnovu provedenog postupka utvrđivanja stepena devastiranosti, a u skladu sa Zakonom i ovom Odlukom, Općinski načelnik predlaže Općinskom vijeću donošenje odluke o dodjeli u zakup devastiranog poslovnog prostora domaćem ili stranom ulagaču sa prijedlogom uslova o zakupnom odnosu.
- (4) Na osnovu odluke Općinskog vijeća Općinski načelnik zaključuje ugovor o zakupu.



Član 18.

(Izuzetak od neposredne dodjele poslovnih prostorija)

- (1) Općinski načelnik može, putem nadležne Općinske službe, dodijeliti u zakup poslovni prostor fizičkom ili pravnom licu, koje na osnovu sporazuma sa postojećim zakupcem i Općinom preuzima u cijelosti obavezu izmirenja njegovih dospjelih utuženih dugovanja po osnovu zakupnine uz uslov da iznos duga nije manji od 20.000,00 KM, s tim da cijena zakupnine novom zakupcu, koji je izmirio ukupan dug do dana potpisivanja ugovora o zakupu, ne može biti manja od one koja je utvrđena u člana 22. ove Odluke za tu kategoriju u kojoj se nalazi poslovni prostor, niti se mogu koristiti povlastice o umanjenju zakupnine ranijeg korisnika predmetnog poslovnog prostora, niti povlastice o umanjenju zakupnine po bilo kom osnovu ove Odluke, osim povlastice iz člana 27. ove Odluke.
- (2) Općinski načelnik može, putem nadležne Općinske službe, a nakon što Komisija za poslovne prostore utvrdi da je dosadašnji zakupac, koji je u zakupnom odnosu minimalno 5 (pet) godina, uredno izmirivao sve svoje obaveze prema Općini Novo Sarajevo, kao i da je uredno izmirivao sve porezne obaveze i obaveze prema radnicima, dodjeli u zakup poslovni prostor fizičkom ili pravnom licu, koje preuzima poslovnu djelatnost u kontinuitetu od lica koje je u zakupnom odnosu sa Općinom Novo Sarajevo, s tim da cijena zakupnine novom zakupcu, ne može biti manja od one koja je utvrđena u člana 22. ove Odluke, odnosno od cijene koja je ponuđena na javnom oglasu ukoliko je ta cijena veća od one koja je propisana u članu 22. ove Odluke, za tu kategoriju u kojoj se nalazi poslovni prostor, niti se mogu koristiti povlastice o umanjenju zakupnine ranijeg korisnika predmetnog poslovnog prostora, niti povlastice o umanjenju zakupnine po bilo kom osnovu ove Odluke, osim povlastice iz člana 27. ove Odluke.
- (3) Svaki konkretan slučaj propisan stavom (2) ovog člana razmatra se pojedinačno.
- (4) Uslov za neposrednu dodjelu u zakup poslovnog prostora iz stava (1) ovog člana je da novi zakupac koristi poslovni prostor koji mu se dodjeljuje za djelatnost koja je dozvoljena u prostoru koji preuzima u skladu sa ovom Odlukom i da raniji zakupac nije platio zakupninu, najmanje za četiri mjeseca, te da je došlo do utuženja dužnog zakupca.
- (5) Zakupcima, kojima je poslovni prostor dodijeljen po odredama stava (1), (2) i (3) ovoga člana, cijena zakupa iznosi 100% u odnosu na cijenu zakupa ranijeg korisnika, koja je ponuđena na javnom oglasu, u slučaju kada je raniji korisnik poslovni prostor dobio po osnovu javnog oglasa s tim da ta nova cijena zakupa mora biti 20% viša od minimalne cijene zakupa po 1 m² kategorije u kojoj se nalazi poslovni proctor u skladu sa članom 22. Ove Odluke.
- (6) Kada se po sporazumu o preuzimanju duga izmire dospjela, utužena dugovanja po osnovu zakupnine, odnosno kada novi zakupac izmiri glavnicu utuženog duga, Pravobranilaštvo Općine će, na osnovu obavijesti nadležne općinske službe, povući tužbu za glavni dug, a može i za kamate prethodnog zakupca.

Član 19.

(Drugostepena stručna komisija Općinskog vijeća Novo Sarajevo)

Protiv rješenja o dodjeli poslovnih prostorija donesenih na osnovu odredbi ove Odluke, žalba se izjavljuje Drugostepenoj stručnoj komisiji Općinskog vijeća Novo Sarajevo.

III - VISINA I NAČIN PLAĆANJA ZAKUPNINE

Član 20.

(Način utvrđivanja visine zakupnine)

Mjesečna visina zakupnine utvrđuje se prema vrsti poslovne djelatnosti koja se obavlja u poslovnoj prostoriji i pripadnosti poslovnih prostorija poslovnoj zoni.

Član 21.
(Poslovne zone)

- (1) Područje općine Novo Sarajevo raspoređeno je u tri poslovne zone i to:
- a) **Prva poslovna zona**, koju čine ulice: Zmaja od Bosne, Bulevar Meše Selimovića, Envera Šehovića i dio ulice Džemala Bijedića, od broja 2-26, broja 42/a-42/g i neparni brojevi do 53.
 - b) **Druga poslovna zona**, koju čine ulice: Aleja lipa, Azize Šaćirbegović, Behdžeta Mutevelića, Bihaćka, Džemala Bijedića/dio ulice koji nije uključen u prvu poslovnu zonu/, Džamijska, Ferde Hauptmana, Dr. Fetaha Bećirbegovića, Fra Filipa Lastrića, Grbavička, Hamdije Čemerlića, Hasana Brkića, Kemala Kapetanovića, Kolodvorska, Ložionička, Marka Marulića, Malta, Nedima Filipovića, Paromlinska, Porodice Ribar, Šibenska, Trg heroja, Topal Osman Paše, Vilsonovo šetalište i Zagrebačka.
 - c) **Treća poslovna zona**, koju čine sve ulice sa područja općine Novo Sarajevo koje nisu obuhvaćene prvom ili drugom poslovnom zonom.

Član 22.
(Visina naknade po vrsti poslovne djelatnosti i poslovnoj zoni)

Početna visina zakupnine po m² iskazana u KM (bez PDV-a), iznosi:

Poslovna zona	Vrsta poslovne djelatnosti		
	ugostiteljska	trgovinska	zanatsko-uslužna i proizvodna
Prva poslovna zona	18	15	12
Druga poslovna zona	12	10	8
Treća poslovna zona	7	6	5

Član 23.
(Oslobađanje plaćanja zakupnine)

- (1) Od obaveze plaćanja zakupnine oslobađaju se državni organi i javne ustanove koje se finansiraju isključivo iz budžeta Općine Novo Sarajevo.
- (2) Korisnici koji su oslobođeni plaćanja zakupnine, u obavezi su u skladu sa odredbama Zakona o porezu na dodatu vrijednost BiH, plaćati PDV.
- (3) Sastavni dio ugovora o zakupu poslovnih prostorija je i jasno definisanje iznosa i obaveze plaćanja poreza na dodanu vrijednost.

Član 24.
(Minimalni iznos zakupnine)

- (1) Udruženja građana, kulturna i sportska društva i humanitarne organizacije koja se ne finansiraju iz Budžeta Općine Novo Sarajevo, plaćaju najniži iznos mjesečne zakupnine u visini od 5 KM/m², samo u slučaju ako su se poslovne prostorije dodijelile u skladu sa članom 16. ove Odluke - neposredno.
- (2) Za zakupce koji obavljaju tradicionalne i stare obrte, a koji su kao takvi utvrđeni Uredbom o zaštiti tradicionalnih i starih obrta, utvrđuje se najmanji iznos zakupnine u visini od 5 KM/ m², samo u slučaju ako su se poslovne prostorije dodijelile u skladu sa članom 16. ove Odluke.

Član 25.
(Umanjenje visine zakupnine)

- (1) Izuzetno, visina zakupnine, samo u slučaju ako se poslovna prostorija dodijeli neposredno, umanjuje se po osnovu doprinosa u oružanoj borbi i to:

- 100
100
100
- a) članovima šehidske porodice - porodice palog borca i RVI, utvrđeni iznos zakupnine umanjuje se za 20%,
 - b) demobilisanim pripadnicima oružanih snaga, koji su bili pripadnici Armije RBiH ili MUP-a, neprekidno najmanje 24 mjeseca, utvrđeni iznos zakupnine umanjuje se za 10%,
 - c) nosiocima ratnih priznanja "Zlatni ljiljan" i "Zlatna policijska značka", utvrđeni iznos zakupnine umanjuje se za 20%.
 - d) pravnim licima čiji su osnivači demobilisani pripadnici oružanih snaga, koji su bili pripadnici Armije RBiH ili MUP-a, neprekidno najmanje 24 mjeseca iznos zakupnine umanjuje se za 10%,
 - e) RVI ili nosioci jednog od ratnih priznanja utvrđeni iznos zakupnine umanjuje se za 20%.
- (2) Za umanjenje zakupnine može se uzeti samo jedan osnov iz prethodnog stava ovog člana.
- (3) Zakupac je dužan priložiti odgovarajuće rješenje izdato od nadležnog organa o utvrđenom invaliditetu, statusu porodice palog borca (šehidske porodice) i odgovarajući dokaz o pripadnosti oružanim snagama, te dokaz da je nosilac priznanja "Zlatni ljiljan" odnosno "Zlatna policijska značka" u originalu ili ovjerenoj kopiji ne starijoj od 3 (tri) mjeseca.

Član 26.
(Podrumske prostorije)

Za podrumske prostorije, samo u slučaju ako se poslovna prostorija neposredno dodijeli mjesečna zakupnina umanjuje se za 20% od utvrđenog iznosa.

Član 27.
(Umanjenje visine zakupnine po osnovu broja radnika)

- (1) Zakupac poslovnih prostorija koji u toku polugodišta, kontinuirano ima 3 (tri) uposlena radnika, ostvaruje pravo na dodatno umanjenje zakupnine u visini od 20% od utvrđenog iznosa.
- (2) Zakupac poslovnih prostorija koji u toku polugodišta, kontinuirano ima 6 (šest) uposlena radnika, ostvaruje pravo na dodatno umanjenje zakupnine u visini od 25% od utvrđenog iznosa.
- (3) Zakupac poslovnih prostorija koji u toku polugodišta, kontinuirano ima 9 (devet) uposlena radnika, ostvaruje pravo na dodatno umanjenje zakupnine u visini od 30% od utvrđenog iznosa.
- (4) Umanjenje se ostvaruje polugodišnje, na osnovu zahtjeva zakupca uz koji prilaže dokumentaciju o izvršenim obavezama po osnovu upošljavanja radnika za prethodnih 6 (šest) mjeseci izdatu od nadležne porezne uprave.
- (5) O umanjenju zakupnine odlučuje rješenjem Općinski načelnik.

Član 28.
(Umanjenje visine zakupnine po osnovu obavljanja proizvodne djelatnosti)

Zakupac koji u poslovnim prostorijama obavlja isključivo neku od proizvodnih djelatnosti, ima pravo na dodatno umanjenje zakupnine u visini od 10% utvrđenog iznosa samo u slučaju ako se poslovna prostorija dodijeli neposredno.

Član 29.
(Maksimalan iznos umanjenja visine zakupnine)

- (1) Zakupac koji je po odredbama ove Odluke, stekao pravo na umanjenje zakupnine po više osnova, izuzev prava na umanjenje iz člana 25. ove Odluke, može ostvariti maksimalno umanjenje u visini od 35% utvrđene mjesečne zakupnine.
- (2) Pravo na umanjenje zakupnine zakupci mogu ostvariti samo za jednu poslovnu prostoriju, izuzev prava na umanjenje iz člana 26. ove Odluke.

Član 30.

(Umanjenje zakupnine za poslovne prostorije koje su dodijeljene putem javnog oglasa)

Umanjenje zakupnine po odredbama ove Odluke ne mogu ostvariti lica kojima je poslovni prostor dodijeljen po javnom oglasu, osim ako je ovom Odlukom drugačije određeno.

IV - PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Član 31.

(Prava i obaveze zakupca)

- (1) Zakupac je dužan koristiti poslovne prostorije u skladu sa namjenom koja mu je utvrđena u ugovoru o zakupu poslovne prostorije sa pažnjom "dobrog domaćina" i bez prethodne saglasnosti zakupodavca ne može vršiti promjenu iste, niti vršiti, značajnije prepravke u prostoru. Prije otpočinjanja bilo kakvih radova, zakupac je obavezan zakupodavcu dostaviti idejno rješenje ili po potrebi projektnu dokumentaciju radi dobivanja saglasnosti nadležne Službe.
- (2) Zakupac poslovnih prostorija dužan redovno plaćati zakupninu, u skladu sa ugovorom o zakupu, a najkasnije do 20-tog u mjesecu za tekući mjesec.
- (3) Zakupnina se plaća na depozitni račun Općine.
- (4) Na iznos mjesečne zakupnine zakupac je dužan plaćati porez na dodatnu vrijednost (PDV).
- (5) Dvije neplaćene zakupnine su uslov za upućivanje opomene zakupcu u kojoj će se zatražiti izmirivanje dugovanja u cjelosti u roku osam (8) dana od dana prijema opomene.
- (6) Tri neplaćene zakupnine su uslov za upućivanje otkaza ugovora od strane Općine, kao zakupodavca.
- (7) Ukoliko, nakon upućene opomene i otkaza ugovora, zakupac ne izmiri četiri dospelje zakupnine, pokreće se tužba za naplatu duga, te će Općina, kao zakupodavac, izvršiti iseljenje zakupca iz poslovnih prostora, u skladu sa članom 38. ove Odluke.
- (8) Troškove uređenja i opremanja poslovnih prostorija snosi zakupac bez mogućnosti kompenziranja istih sa zakupninom. Ukoliko zakupac postupi suprotno ograničenju iz stava 1. i 2. ovog člana, zakupodavac će raskinuti ugovor sa obavezom zakupca da izvrši povrat u pređašnje stanje ili zahtijevati da učinjeno i postavljeno ostane u poslovnim prostorijama bez naknade.
- (9) Za poslovne prostorije uništene preko 65%, zakupac ima pravo kompenziranja zakupnine sa uložnim sredstvima u sanaciju prostorija za sredstva uložena za izvođenje grubih građevinsko-zanatskih radova, neophodnih za stavljanje poslovnih prostorija u funkciju.
- (10) U slučajevima iz prethodnog stava međusobni odnos će se regulisati posebnim ugovorom koji, pored ostalog, mora sadržavati slijedeće elemente:
 - a) da će se 100% uložnih sredstava za izvođenje grubih građevinskih radova neophodnih za stavljanje poslovne prostorije u funkciju vratiti putem zakupnine,
 - b) da je zakupac dužan prije otpočinjanja radova pribaviti odobrenje za sanaciju poslovne prostorije od Općinskog načelnika, putem nadležne službe,
 - c) da je zakupac dužan izvršiti sanaciju poslovne prostorije u roku od tri (3) mjeseca od dana potpisivanja ugovora, s tim da se period sanacije ne računa u zakup,
 - d) da je zakupac dužan po završetku građevinsko-zanatskih radova podnijeti konačan obračun uložениh sredstava, a na osnovu predmjera radova, koji je sačinjen i ovjeren prije izvođenja radova, putem Komisije koju imenuje Općinski načelnik,
 - e) da će troškovi završnih zanatskih radova i tekućeg održavanja poslovne prostorije ići na teret zakupca, bez prava nadoknade,
 - f) svi troškovi građevinsko-zanatskih radova i pribavljanja potrebnih odobrenja (urbanističke saglasnosti, odobrenja za građenje i upotrebne dozvole), padaju na teret zakupca, bez prava nadoknade,
 - g) Za građevinske zahvate na poslovnom prostoru (konzervacija, rekonstrukcija, sanacija i dr.), koji zahtijevaju izvođenje građevinskih radova na poslovnom prostoru zakupac je obavezan obavijestiti zakupodavca radi pribavljanja potrebnih odobrenja od nadležne Službe za oblast prostornog uređenja i urbanizma (urbanističke saglasnosti, odobrenja za građenje i upotrebne dozvole),
 - h) Sve troškove za pribavljanje potrebnih odobrenja snosi zakupac u ime zakupodavca.

Član 32.
(Osiguranje i troškovi tekućeg održavanja)

- (1) Zakupac je dužan da izvrši osiguranje poslovnog prostora od osnovnog rizika u korist zakupodavca.
- (2) Zakupac je dužan plaćati sve komunalne troškove koji terete poslovnu prostoriju prema računima davatelja komunalnih usluga, a ukoliko se poslovna prostorija nalazi u stambeno- poslovnoj zgradi dužan je plaćati i naknadu za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade i prostorija u skladu sa zakonom.

V – UGOVOR O ZAKUPU

Član 33.
(Zaključenje ugovora o zakupu)

- (1) Ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključuje se u pisanoj formi na period od godinu dana sa mogućnošću produženja ili na neodređeno vrijeme, u skladu sa Zakonom i ovom Odlukom.
- (2) Ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključuje se na period ne kraći od 1 (jedne) godine, sa mogućnošću produženja u skladu sa Zakonom i ovom Odlukom.
- (3) Ugovor o zakupu poslovnog prostora treba da sadrži:
 - a) ime i prezime - naziv ugovornih strana, sa adresom i brojem telefona;
 - b) ime ulice u kojoj se nalazi i broj zgrade, te registarskog broja poslovne zgrade ili prostora;
 - c) spratnost i površinu poslovne zgrade ili prostora;
 - d) visinu zakupnine, način i rok plaćanja;
 - e) naznačenje djelatnosti koja će se obavljati;
 - f) vrijeme na koje se zaključuje ugovor o zakupu;
 - g) da će zakupac snositi troškove tekućeg održavanja vlastitim sredstvima i pridržavati se utvrđenog kućnog reda i mira, te u ime i za račun zakupodavca snositi sve troškove koji terete poslovnu prostoriju prema računima davatelja usluga i to: obaveze za utrošenu električnu energiju, obaveze po osnovu ispostavljenih računa za vodu, obaveze po osnovu ispostavljenih računa za utrošenu toplotnu energiju, obaveze za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i zajedničke uređaje koristiti sa potrebnom pažnjom dobrog domaćina, te snositi troškove korištenja zajedničkih uređaja i vršenja zajedničkih usluga u zgradi, te upravitelju zgrade dostaviti fotokopiju ugovora o zakupu;
 - h) konstatacija u kakvom stanju se preuzima poslovna zgrada ili prostor;
 - i) obaveza zakupca stavljanje u funkciju poslovnog prostora u roku od tri mjeseca od uvođenja u posjed;
 - j) da će snositi troškove uređenja i opremanja poslovnih prostorija radi dovođenja u funkciju ugovorene djelatnosti i sanitarno tehničkim uslovima, bez prava naknade troškova ili njihovog prebijanja sa zakupninom;
 - k) bez saglasnosti zakupodavca neće vršiti veće preinake i prepravke predmetnih poslovnih prostorije u protivnom zakupodavac ima pravo zahtijevati vraćanje poslovne prostorije u pređašnje stanje, bez prava naknade za izvršene izmjene, te takođe pravo na otkaz ugovora.
 - l) Da je zakupac dužan obavijesti nadležnu općinsku službu 10 (deset) dana prije promjene prava valasništva, odnosno promjene upravljačke strukture privrednog društva, sa klauzulom da će se revidirati postojeći ugovor i uskladiti sa ovom Odlukom;
 - m) odredbe o otkazu i razlozima otkaza;
 - n) mjesto i datum zaključenja ugovora;
 - o) potpise ugovornih stranaka.
- (4) Ugovori zaključeni na neodređeno vrijeme prije donošenja ove Odluke i dalje ostaju na snazi u pogledu roka na koji su zaključeni.
- (5) Zakupac je dužan najmanje mjesec dana prije isteka ugovora o zakupu poslovnih prostorija podnijeti zahtjev za produženje istog.
- (6) Komisija za dodjelu poslovnih prostorija, na osnovu zahtjeva iz predhodnog stave, pod uslovom da zakupac redovno izmiruje mjesečnu zakupninu, redovno plaća režijske troškove (dokaz ovjerena kopija računa za prethodni mjesec ili potvrda od nadležnog davaoca usluge) koji terete poslovnu

prostoriju i da isti koristi u skladu sa ugovorom, donosi zaključak u roku od 15 dana o ispunjavanju uslova za produženje ugovora sa danom isteka ugovora o zakupu poslovnih prostorija i predlaže Općinskom načelniku da sa dosadašnjim zakupcem zaključi novi ugovor o zakupu poslovnih prostorija u skladu sa odredbama ove Odluke.

- (7) Ugovor o zakupu poslovnih prostorija sačinjava nadležna općinska služba, a u ime zakupodavca potpisuje ga Općinski načelnik.
- (8) U postupku zaključivanja ugovora o zakupu obavezno se pribavlja mišljenje Pravobranilaštva Općine Novo Sarajevo.
- (9) Ukoliko zakupac ne podnese zahtjev iz stave (4) ovog člana smatra se da nema interesa za dalje korištenje poslovnih prostorija i dužan je istekom ugovora o zakupu predati poslovne prostorije zakupodavcu.
- (10) Ukoliko zakupac ne preda poslovnu prostoriju šalje se opomena pred tužbu, izjava o odustanku od ugovora od strane zakupodavca i pokreće se sudski postupak pred nadležnim Sudom za naplatu eventualnog duga i vraćanje poslovne prostorije zakupodavcu.

Član 34.

(Promjena poslovne djelatnosti i značajne prepravke u prostoru)

- (1) Zakupac je dužan poslovne prostorije koristiti isključivo za obavljanje djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu.
- (2) Zakupac može podnijeti zahtjev za promjenu poslovne djelatnosti utvrđene ugovorom, o kojem daje saglasnost Općinski načelnik, samo ukoliko je poslovna prostorija neposredno dodijeljena.
- (3) Zakupac bez prethodne saglasnosti iz stava (2) ovog člana ne može vršiti promjenu poslovne djelatnosti, niti vršiti, značajnije prepravke u prostoru. Prije otpočinjanja bilo kakvih radova, zakupac je obavezan obavijestiti zakupodavca radi dobivanja saglasnosti.
- (4) Troškove uređenja i opremanja poslovnih prostorija snosi zakupac bez mogućnosti kompenziranja istih sa zakupninom. Ukoliko zakupac postupi suprotno ograničenju iz stava (1) i (3) ovog člana, zakupodavac će raskinuti ugovor i zahtijevati od zakupca da izvrši povrat u pređašnje stanje ili da učinjeno i postavljeno ostane u poslovnim prostorijama bez naknade.

VI - PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

Član 35.

(Način prestanka ugovora)

- (1) Ugovor o zakupu prestaje istekom vremena na koji je zaključen.
- (2) Ugovor o zakupu može prestati i prije isteka vremena na koje je zaključen, na osnovu:
 - a) Otkaza Ugovora,
 - b) Odustanak od ugovora,
 - c) Na osnovu sporazuma ugovornih strana,
 - d) Zbog primjene drugih zakonskih propisa,
 - e) u slučaju da je poslovna prostorija potrebna zakupodavcu radi usklađivanja namjene pojedinih poslovnih prostorija sa potrebom razvoja Općine, s tim da se zakupcu obezbijedi drugi adekvatan zamjenski prostor, uz uslov da je izmirio sve obaveze po osnovu ugovora o zakupu.

Član 36.

(Prestanak ugovora o zakupu istekom vremena na koji je zaključen)

- (1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora, zaključen na određeno vrijeme, prestaje protekom vremena na koje je zaključen.
- (2) Produženje ugovora o zakupu vrši se najkasnije mjesec dana prije isteka roka, pod uslovima da zakupac nema duga po osnovu neplaćenog zakupa i da prostor koristi u skladu sa ugovorom o zakupu ili ima potpisan aneks na ugovor o zakupu o reprogramiranju duga po osnovu zakupa.
- (3) Zakupac, koji ima ugovor o zakupu zaključen na određeno vrijeme, dužan je najkasnije trideset dana prije isteka toga vremena obavijestiti zakupodavca da li želi produženje ugovora o zakupu. Ako se na

vrijeme ne produži ugovor o zakupu krivicom zakupca, uručuje mu se pismena opomena pred raskid ugovora sa rokom za izmirenje duga.

- (4) Ako u ostavljenom roku ne plati dug, pokreće se sudski postupak za naplatu duga i povrat poslovnog prostora.
- (5) Ako se na vrijeme ne produži ugovor o zakupu, a zakupac nastavi da koristi poslovni prostor petnaest (15) i više dana po isteku toga roka, a zakupodavac se tome ne protivi i nije pismeno, a ni preko nadležnog Suda zahtijevao predaju poslovnog prostora, smatrat će se da je ugovor o zakupu prećutno obnovljen na neodređeno vrijeme.
- (6) Ugovori o zakupu zaključeni na neodređeno vrijeme ostaju i dalje na snazi pod uslovom da zakupac nema duga po osnovu zakupnine i da prostor koristi u skladu sa ugovorom o zakupu.

Član 37.

(Otkaz ugovora o zakupu)

- (1) Ugovor o zakupu može otkazati zakupodavac ili zakupac.
- (2) Pored zakonom predviđenih slučajeva, Općinski načelnik, u ime zakupodavca, može otkazati ugovor i iz slijedećih razloga:
 - a) ukoliko zakupac u roku od tri mjeseca, od dana uvođenja u poslovni prostor ne otpočne obavljati djelatnost i ne stavi poslovni prostor u poslovnu funkciju, te ukoliko prestane koristiti poslovni prostor duže od dva mjeseca, nakon uručene opomene pred otkaza ugovora o zakupu, zakupodavac ima pravo izvršiti iseljenje zakupca iz poslovnog prostora. Nadležna općinska služba će rješenjem naložiti zakupcu iseljenje iz općinskog poslovnog prostora u roku od 8 (osam) dana od dana prijema rješenja. Žalba izjavljena protiv rješenja službe ne odlaže izvršenje rješenja.
 - b) ukoliko zakupac u roku od najmanje 4 (četiri) mjeseca od dana dospelosti ne izvrši obavezu plaćanja zakupnine;
 - c) ako zakupac, bez opravdanog razloga, prestane koristiti poslovni prostor duže od 2 (dva) mjeseca uzastopno;
 - d) ukoliko iz razloga propisanih zakonom, zakupac izgubi pravo obavljanja ugovorom utvrđene djelatnosti;
 - e) ukoliko zakupac koristi poslovni prostor suprotno namjeni određenoj ugovorom;
 - f) ukoliko zakupac ne ispuni uslove određene članovima 31., 32. i 34. ove Odluke;
 - g) Ukoliko zakupac ne obavijesti nadležnu općinsku službu o promjeni prava vlasništva, odnosno promjeni upravljačke strukture privrednog društva.
- (3) Ukoliko zakupac u zakonom propisanom roku ne izmiri dospjela dugovanja po osnovu zakupnine ispunjeni su uslovi za pokretanje sudskog postupka za predaju i naplatu od strane Općine kao zakupodavca, pri tom vodeći računa o nastupanju zastare za potraživanja zakupnine propisanom odredbama Zakona o obligacionim odnosima.
- (4) Prije inicijative za pokretanje sudskog postupka zakupodavac će zakupcu uputiti opomenu pred tužbu, a nakon toga izjavu o otkazu ugovora o zakupu.
- (5) Ukoliko nakon upućene opomene pred tužbu i izjave o otkazu ugovora zakupac ne izmiri dospjela dugovanja po osnovu zakupnine ispunjeni su uslovi za pokretanje sudskog postupka, od strane Općine kao zakupodavca, a putem općinskog pravobranioca.
- (6) ako nije određen ugovorom otkazni rok je 90 (devedeset) dana.
- (7) Ugovor o zakupu poslovnih prostorija otkazuje se putem nadležnog Suda.
- (8) Izuzetno, od stava (2) tačka b) ovog člana, cijeneći svaki slučaj posebno, ugovorne stranke mogu zaključiti sporazum o obročnoj otplati dugujuće zakupnine, poslije čega zakupodavac neće pokrenuti proceduru otkaza ugovora. Ako zakupac, prije donošenja sudske presude, u cijelosti izmiri dugovanje zakupodavac se može odreći potraživanja dospjelih kamata.

Član 38.

(Iseljenje zakupca)

- (1) Ukoliko zakupac nije izvršavao ugovorom preuzetu obavezu plaćanja zakupnine za korištenje prostora i vodi se sudski postupak za naplatu duga od četiri i više nenaplaćenih zakupnina, zakupodavac ima pravo otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora, odnosno i prije sudske presude

izvršiti iseljenje zakupca iz svog poslovnog prostora uz asistenciju nadležnih organa Ministarstva unutrašnjih poslova Kantona Sarajevo.

- (2) Nadležna Općinska služba će rješenjem naložiti zakupcu iseljenje iz poslovnog prostora u roku od 8 (osam) dana od dana prijema rješenja. Žalba izjavljena protiv rješenja službe ne odlaže izvršenje rješenja.
- (3) Izvršenje rješenja nadležne općinske službe provodi Komisija za deložacije, koju imenuje Općinski načelnik.
- (4) Komisija za deložacije ima 5 (pet) članova i donosi Poslovnik o svom radu u kojem detaljno propisuje proceduru i postupke provođenja izvršenja rješenja uz saglasnost Općinskog načelnika.
- (5) Zakupcu iz stava (1) ovog člana se ostavlja mogućnost da prije donošenja zaključka o izvršenju rješenja o iseljenju, zatraži reprogram duga, o čemu pismeno obavještava nadležnu Općinsku službu, te mogućnost da dostavi pismeni dokaz da je poslovni prostor stavio u funkciju i počeo sa njegovim korištenjem, o čemu Komisija za deložacije sačinjava zapisnik na licu mjesta.

Član 39.

(Odustanak od ugovora o zakupu)

- (1) Zakupac može odustati od ugovora o zakupu u svako vrijeme, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju ugovora o zakupu, pod uslovom da je zakupnina u cijelosti izmirena, s tim što je obavezan pismenim putem obavijestiti zakupodavca da odustaje od ugovora o zakupu i navesti rok do koga će poslovni prostor predati zakupodavcu.
- (2) O predaji poslovnog prostora se sačinjava zapisnik.

Član 40.

(Ostali načini prestanka ugovora o zakupu)

Ugovor o zakupu poslovnih prostora prestaje i kada se na osnovu pravosnažnog rješenja nadležne općinske službe utvrdi:

- a) da je poslovna zgrada ili prostor eksproprijisan;
- b) da je poslovna zgrada ili prostor proglašen ruševnim.

Član 41.

(Iznos sredstava za održavanje poslovnih prostorija)

Dio sredstava u iznosu od 10% od naplaćene zakupnine na godišnjem nivou usmjerava se za održavanje poslovnih prostorija i isto se uvrštava u Budžet Općine Novo Sarajevo na pozicije namijenjene "za održavanje poslovnih prostorija".

VII - POSEBNE ODREDBE - LIČNO ULAGANJE ZAKUPCA

Član 42.

(Uslovi za izdavanje u zakup devastiranih i ruševnih poslovnih prostorija)

- (1) Kako je u članu 17. ove Odluke propisano da zakupodavac može, izuzetno, izdati u zakup i devastirane poslovne zgrade i prostore, pod posebnim uslovima, koji će biti regulisani posebnim ugovorom prije zaključivanja ugovora o zakupu, to se u ovom članu propisuju ti posebni uslovi.
- (2) Također, zakupac ima pravo na povrat sredstava uloženi u sanaciju poslovnih zgrada i prostora kroz kompenzaciju sa zakupninom, koja sredstva je uložio za izvođenje grubih građevinsko-zanatskih radova neophodnih za stavljanje u funkciju poslovne prostorije, koju je Komisija za procjenu oštećenosti poslovnih prostora proglasila ruševnom preko 65%.
- (3) S ciljem realizacije naprijed navedenih prava zakupac je dužan ispuniti posebne uslove:
 - a) podnijeti zahtjev općinskoj Službi za privredu za procjenu oštećenosti poslovne prostorije nakon čega općinska služba angažuje Komisiju za procjenu oštećenja poslovnog prostora, koja vrši procjenu oštećenosti;

- b) nakon dobivanja nalaza Komisije za procjenu oštećenosti poslovnih prostora, zakupac će sačiniti projekat za izvođenje radova sa predmjerom i predračunom,
- c) zahtjev za rekonstrukciju - sanaciju zakupac podnosi općinskoj Službi za privredu uz koji prilaže izvedbeni projekat grubih građevinskih radova neophodnih za stavljanje poslovnog prostora u funkciju;
- d) Nadležna služba pregleda zahtjev i konstatuje njegovu kompletnost, nakon čega istu dostavlja Pravobranilaštvu Općine, koje kao zastupnik Općine Novo Sarajevo u ime Općine Novo Sarajevo pokreće odgovarajući postupak kod nadležnih općinskih službi za dobivanje odgovarajućih odobrenja potrebnih za sanaciju u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju;
- e) po izdavanju rješenja od strane općinske Službe za oblast prostornog uređenja i urbanizma, o urbanističkoj saglasnosti i odobrenja za građenje, Komisija za procjenu oštećenosti poslovnog objekta izaći će na lice mjesta i, shodno projektu i predračunu, utvrditi potrebne grube građevinsko-zanatske radove neophodne za stavljanje poslovnog prostora u funkciju;
- f) zakupac, kada zaprimi nalaz Komisije kojim se utvrđuju grubi građevinsko - zanatski radovi neophodni za stavljanje u funkciji poslovnog prostora, će po pozivu Služba za privredu, budžet i finansije, u roku od osam (8) dana, računajući od dana prijema poziva, zaključiti ugovor o izvođenju radova;
- g) zakupac je dužan u roku od tri (3) mjeseca od dana dobivanja naprijed navedenog rješenja završiti radove osim u slučaju vanrednih okolnosti, koje se ne mogu staviti na teret zakupcu (kao što je dobivanje potrebnih energetske i sličnih saglasnosti);
- h) zakupac je dužan po završetku radova podnijeti zahtjev nadležnoj općinskoj službi za izlazak Komisije za procjenu oštećenosti poslovnog prostora uz koji treba priložiti konačan obračun radova i uloženi sredstava, a na osnovu predmjera i predračuna sačinjenog prije otpočinjanja radova, kao i kompletnu dokumentaciju u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju;
- i) Komisija za procjenu oštećenosti poslovnog prostora će poslije pregleda poslovnog prostora, a u skladu sa Odlukom o kriterijima za utvrđivanje visine uloženi sredstava u grube građevinsko - zanatske radove neophodne za stavljanje u funkciju poslovnog prostora, izvršiti kontrolu konačnog obračuna izvedenih radova i uloženi novčanih sredstava nakon čega će ovjeriti konačni obračun radova i uloženi novčanih sredstava;
- j) ukoliko Komisija za procjenu oštećenja poslovnog prostora konstatuje da je zakupac izveo radove koji nisu odobreni građevinskom dozvolom, zatražiće putem inspekcijaskog nadzora vraćanje objekta u prvobitno stanje bez prava na priznavanje bilo kakvih troškova;
- k) troškovi luksuznih radova i tekućeg održavanja se ne priznaju i idu na teret zakupca.

Član 43.

(Raskid ugovora o zakupu devastiranih i ruševnih poslovnih prostorija)

- (1) Ukoliko zakupac, protekom vremena od tri (3) mjeseca od uvođenja u poslovni prostor, ne podnese nadležnoj općinskoj službi zahtjev za izdavanje urbanističke saglasnosti i građevinske dozvole, Općinski načelnik, preko nadležne općinske službe, pokreće postupak za otkaz ugovora o zakupu devastiranih i ruševnih poslovnih prostorija.
- (2) O poštivanju rokovima iz stave (1) ovog člana nadležna služba blagovremeno obavještava Općinskog načelnika.
- (3) Po dobivanju građevinske dozvole za izvođenje neophodnih građevinsko-zanatskih radova odgađa se fakturisanje zakupnine za period od 4 (četiri) mjeseca nakon čega će početi teći obaveze po osnovu zakupa.

Član 44.

(Priznavanje lično uloženi sredstava)

- (1) Konačan, ovjeren obračun izvedenih radova i uloženi sredstava iz člana 42. stav 3. tačka h) ove Odluke predstavljat će osnov za priznavanje lično uloženi sredstava u rekonstrukciju devastiranog poslovnog prostora.
- (2) Lično uložena sredstva u rekonstrukciju devastiranog poslovnog prostora uloženi za izvođenje grubih građevinskih radova priznaju se u visini od 100%.

- (3) Odluku o priznavanju odnosno nepriznavanju uloženi sredstava iz st. 1. i 2. ovog člana donosi Općinsko vijeće.

Član 45.
(Priznata uložena sredstva)

- (1) Priznata lična ulaganja zakupca u rekonstrukciju poslovnih prostora Općine, direktno će se priznati i kompenzirati sa eventualnim dugom zakupca, po osnovu neplaćene zaostale zakupnine. Navedeni iznos obavezno ne uključuje pripadajući iznos PDV-a.
- (2) Zakupcu se dostavlja Odluka o kompenzaciji u smislu stava (1) ovog člana i zahtijeva od zakupca ispostavljanje fakture-računa prema Općini, ukoliko su obveznici PDV-a, za iznos priznatog ličnog ulaganja izražen kroz zakup i PDV.

Član 46.
(Kompenzacija i uplata zakupnine)

Ukoliko zakupac, po priznavanju ličnog ulaganja i kompenzacijom sa eventualnim dugom, izmiruje sve svoje obaveze po osnovu zakupnine, razliku preostalog ličnog ulaganja u rekonstrukciju poslovnog prostora će namiriti kompenzacijom sa budućom zakupninom, tako što će se 40% iznosa mjesečne zakupnine namirivati iz priznatog ličnog ulaganja, a preostalih 60% iznosa mjesečne zakupnine, dužan je redovno plaćati.

VIII - REGISTAR POSLOVNIH ZGRADA I PROSTORA

Član 47.
(Registar poslovnih prostorija)

- (1) Nadležna Općinska služba vodi registar poslovnih zgrada i prostora kojim raspolaže Općina Novo Sarajevo.
- (2) Registar poslovnih zgrada i prostora sadrži sljedeće podatke:
- a) lokaciju gdje se poslovni prostor nalazi;
 - b) registarski broj poslovnog prostora;
 - c) površinu i strukturu poslovnog prostora;
 - d) kategoriju u kojoj se nalazi;
 - e) da li je izdat u zakup;
 - f) ako je izdat, navesti ime i prezime zakupca;
 - g) ako je izdat, navesti mjesečni iznos zakupnine koji se treba plaćati;
 - h) ako je izdat, navesti način izdavanja (javni ili izdvojeni oglas, neposrednom dodjelom i sl.);
 - i) ako prostor nije izdat, navesti da li ima duga ranijeg zakupca;
 - j) ako prostor nije izdat, navesti podatak da li je dva puta uzastopno oglašavan ili ne;
 - k) navesti listu slobodnih poslovnih prostora sa lokacijama.
- (3) Registar poslovnih zgrada i prostora, kojim raspolaže Općina Novo Sarajevo, mora biti ažuran, javno dostupan i stalno objavljen na web-stranici Općine.
- (4) Nadležna Općinska služba dužna je u registar unijeti sve promjene u roku od tri (3) radna dana od dana nastale promjene.
- (5) Nadležna Općinska služba dužna je svaki poslovni prostor, kojim raspolaže Općina, obilježiti na ulaznim vratima pločicom ili naljepnicom, dimenzija 15x10 cm koja, pored registarskog broja poslovnog prostora, sadrži grb i ime Općine.
- (6) Nadležna Općinska služba dužna je pratiti sve rokove iz ove Odluke, naročito rokove koji se odnose na vrijeme trajanja ugovora o zakupu, te blagovremeno obavještavati Općinskog načelnika.

IX - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 48.
(Prelazni period)

Prelazni period za usklađivanje svih ugovora o zakupu poslovnih prostorija je godinu dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

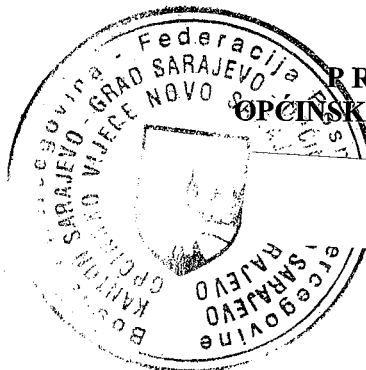
Član 49.
(Stavljanje van snage)

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o dodjeli u zakup poslovnih prostora na kojima pravo raspolaganja ima Općina Novo Sarajevo – prečišćeni tekst („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 29/07, 3/20) i Odluka o načinu i visini plaćanja zakupnine poslovnih prostora - prečišćeni tekst („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 29/07, 3/20), Odluka o utvrđivanju poslovnih zona na području Općine Novo Sarajevo (“Službene novine Kantona Sarajevo”, broj 16/00).

Član 50.
(Stupanje na snagu)

Ova Odluka stupa na snagu 8 (osam) dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Kantona Sarajevo“.

Broj: 02OV-04-3213/21
Sarajevo, 29.04.2021. godine



PREDSJEDAVAJUĆI
OPĆINSKOG VIJEĆA NOVO SARAJEVO
Pleše Robert

