



Općina Stari Grad Sarajevo
Općinski Načelnik

Municipality of Stari Grad Sarajevo
Municipality Mayor

Broj: 01-04-4-1647/25

Datum: 18.06.2025. godine

Na osnovu člana 85. Statuta Općine Stari Grad Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 20/24), Općinski načelnik Općine Stari Grad Sarajevo, donosi

ZAKLJUČAK

1. Predlaže se Nacrt Odluke o dodjeli u zakup poslovnih prostora Općine Stari Grad Sarajevo i rasporedu poslovnih djelatnosti na području Općine Stari Grad Sarajevo.
2. Predlaže se Općinskom vijeću Stari Grad Sarajevo da razmotri i utvrdi Nacrt Odluke o dodjeli u zakup poslovnih prostora Općine Stari Grad Sarajevo i rasporedu poslovnih djelatnosti na području Općine Stari Grad Sarajevo.

**SEKRETAR OPĆINSKOG
ORGANA UPRAVE**

Adela Plakalo, s.r.

OPĆINSKI NAČELNIK

Irfan Čengić, s.r.

Dostaviti:

1. Općinskom vijeću Stari Grad Sarajevo;
2. Evidencija;



Na osnovu člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", broj 49/06 i 51/09), odredaba Zakona o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 14/97, 29/09, 40/15 i 32/19) i člana 26. Statuta Općine Stari Grad Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 20/24), Općinsko vijeće Stari Grad Sarajevo, na 8. redovnoj sjednici, održanoj dana _____, donijelo je

N A C R T

ODLUKU

O DODJELI U ZAKUP POSLOVNIH ZGRADA I POSLOVNIH PROSTORA OPĆINE STARI GRAD SARAJEVO I RASPOREDU POSLOVNIH DJELATNOSTI NA PODRUČJU OPĆINE STARI GRAD SARAJEVO

I. OPĆE ODREDBE

Član 1. (Predmet)

- (1) Odlukom o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostora Općine Stari Grad Sarajevo i rasporedu poslovnih djelatnosti podijeljenih po kategorijama ulica na području Općine Stari Grad Sarajevo (u daljem tekstu: Odluka) utvrđuju se kriteriji, uslovi, način i postupak dodjele u zakup poslovnih zgrada i prostora, zasnivanje, trajanje i prestanak zakupa, visina, način plaćanja zakupnine i ostala pitanja iz odnosa zakupa poslovnih zgrada i prostora na kojima pravo raspolaganja ima Općina Stari Grad Sarajevo (u daljem tekstu: Općina) i određuje raspored poslovnih djelatnosti na području Općine.
- (2) Odredbe ove Odluke odnose se i na zakup skladišta i garaža.
- (3) Gramatički izrazi upotrijebljeni u ovoj Odluci podrazumijevaju oba spola.

Član 2. (Značenje pojedinih pojmova i izraza)

Pojedini pojmovi i izrazi u smislu ove Odluke 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) **garaža** je prostor za smještaj vozila;

d) **poslovnim djelatnostima**, smatraju se djelatnosti fizičkih ili pravnih lica, državnih organa i organizacija, političkih stranaka ili udruženja i fondacija;

e) **zakupodavac**, u smislu ove Odluke, je Općina Stari Grad Sarajevo;

f) **zakupoprimalac ili zakupac** je fizičko ili pravno lice, koje sa Općinom ima zaključen ugovor o zakupu poslovne zgrade ili poslovnog prostora za potrebe obavljanja registrovane poslovne djelatnosti ili zaključen ugovor o zakupu garaže za potrebe smještaja vozila;

g) **zakup poslovnih zgrada, prostora ili garaža** je ugovorni odnos zakupodavca i zakupoprimalca, regulisan pismenim ugovorom;

h) **zakupnina** je ugovorom utvrđeni iznos naknade za korištenje poslovnih zgrada, prostora ili garaža;

i) **aneks ugovora o zakupu** je izmjena ili dopuna u pojedinim tačkama zaključenog ugovora o zakupu;

j) **javni oglas** je način nudičenja i oglašavanja slobodnih poslovnih zgrada, prostora i garaža u zakup;

k) **izdvojeni javni oglas** je način nudičenja i oglašavanja određenog broja poslovnih prostora članovima porodica šehida i poginulih boraca, ratnim vojnim invalidima i demobilisanim borbama Armije RBiH i MUP-a, te nosiocima najvećih ratnih vojnih odlikovanja;

l) **neposredna dodjela** je način dodjele poslovnih zgrada, prostora ili garaža u zakup, koju vrši Općinsko vijeće i Općinski načelnik pod uslovima propisanim ovom Odlukom;

m) **ponuđač ili aplikant** je fizičko ili pravno lice, koje na osnovu podnesene prijave na javni ili izdvojeni oglas, učestvuje u dodjeli u zakup poslovne zgrade, prostora ili garaže;

n) **registar poslovnih zgrada ili prostora** je zvanični spisak svih poslovnih zgrada ili prostora, uključujući i garažne prostore kojima raspolaže Općina, utvrđen od strane Općinskog vijeća;

o) **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;

p) **novčani polog** je oblik garancije određenog iznosa zakupnine uplaćenog u gotovini u novčanoj valuti BiH;

r) **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;

s) **kategorije ulica** su područja Općine u kojima se mogu obavljati poslovne djelatnosti, propisane ovom Odlukom;

t) **Komisija za poslovne zgrade i prostore** je radno tijelo Općinskog vijeća, koje provodi konkursnu proceduru javnih i izdvojenih javnih oglasa za dodjelu u zakup poslovnih zgrada, prostora i garaža Općine te obavlja i druge poslove i zadatke propisane ovom Odlukom (u daljem tekstu: Komisija za poslovne prostore);

u) **Komisija za deložacije** je komisija koju imenuje Općinski načelnik, a koja provodi izvršenje rješenja nadležne općinske službe za iseljenje zakupaca iz poslovnih zgrada, prostora i garaža, 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", broj 14/97, 29/09 i 40/15);

v) **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);

z) **Komisija za utvrđivanje tačne površine poslovnih zgrada, prostora i garaža na kojima Općina ima pravo raspolaganja** je Komisija koju imenuje Općinski načelnik, a koja u skladu sa potrebama nadležne općinske službe vrši mjerenje poslovnih zgrada, prostorija i garaža Općine, te o navedenom sačinjava izvještaj, skice i nacрте istih (u daljem tekstu: Komisija za utvrđivanje tačne površine poslovnih zgrada, prostora i garaža);

ž) **Licitacija** je postupak javnog nadmetanja kojeg provodi Komisija za poslovne prostore, na način da se postigne najviša ponuđena cijena zakupa u korist Općine, u slučaju kada dva ili više učesnika Javnog oglasa ponude istu najvišu cijenu zakupa.

Član 3.

(Korištenje poslovnih zgrada, prostora i garaža)

- (1) Poslovna zgrada, prostor ili garaža koriste se na osnovu ugovora o zakupu, koji se zaključuje između zakupodavca i zakupoprимca, u skladu sa odredbama Zakona o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 14/97, 29/09, 40/15 i 32/19), (u daljem tekstu: Zakona) i odredbama ove Odluke.
- (2) Lice koje poslovnu zgradu, prostor ili garažu Općine koristi bez važećeg ugovora o zakupu ili ugovora koji nije u skladu sa odredbama ove Odluke, smatrat će se bespravnim korisnikom istih.

- (3) Poslovne zgrade i prostorije dodjeljuju se u zakup za obavljanje poslovne djelatnosti pravnih i fizičkih lica, državnih organa i organizacija, političkih stranaka ili udruženja i fondacija.
- (4) Zakupoprimac ne može zakupljeni prostor, dio tog prostora ili garažu davati u podzakup ili koristiti kao svoje učešće po osnovu ugovora o poslovno-tehničkoj ili drugim oblicima saradnje sa drugim pravnim ili fizičkim licima.
- (5) Izuzetno od odredbe prethodnog stava, vjerske zajednice, suvlasnici uz prethodnu saglasnost Općine i ostalih suvlasnika i izvorni vlasnici poslovnih prostora, mogu koristiti poslovni prostor kao svoje učešće po osnovu ugovora o poslovno- tehničkoj saradnji sa drugim licima, a što se reguliše ugovorom o zakupu poslovnog prostora.
- (6) Kada se radi o poslovnom prostoru u suvlasništvu Općine i drugog pravnog ili fizičkog lica, a suvlasnik nije zakupoprimac poslovnog prostora na suvlasničkom dijelu Općine, način korištenja, upravljanja i izdavanja u zakup takvog poslovnog prostora regulisat će se posebnim sporazumom zaključenim između Općine i ostalih suvlasnika, uz prethodno pribavljenu saglasnost Pravobranilaštva Općine i Općinskog vijeća.
- (7) 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.
- (8) Ukoliko se u toku zakupodavnog odnosa ili u postupku zaključivanja ugovora o zakupu ukaže potreba za utvrđivanjem tačne površine poslovne zgrade, prostora ili garaže na kojima Općina ima pravo raspolaganja, mjerenje navedenih prostorija vrši Komisija za utvrđivanje tačne površine poslovnih zgrada, prostora i garaža.
- (9) Komisiju iz stava (8) ovog člana imenuje Općinski načelnik, na period od 2 (dvije) godine, sa zadatkom da, u skladu sa potrebama nadležne općinske službe, vrši mjerenje poslovnih zgrada, prostorija i garaža Općine, te o navedenom sačinjava zapisnike, izvještaje, skice i nacрте istih, koji će biti osnov za utvrđivanje površine predmetne poslovne zgrade, prostora ili garaže u postojećim ili budućim zakupodavnim odnosima.
- (10) Komisija iz stava (8) ovog člana se sastoji od najmanje tri člana, koja se imenuju iz reda državnih službenika i namještenika Općine, od kojih najmanje jedno lice mora biti diplomirani inženjer arhitektonske ili građevinske struke i koordinator navedene Komisije.

Član 4.

(Administrativno-pravni, tehnički i drugi poslovi)

Administrativno - pravne, tehničke i sve druge poslove vezane za zasnivanje, trajanje i prestanak zakupa poslovnih zgrada, prostora i garaža Općine, poslove evidencije, nadzora i kontrole korištenja poslovnih zgrada, prostora i garaža Općine te rasporeda poslovnih djelatnosti po kategorijama ulica iz ove Odluke, vrši Služba za privredu Općine (u daljem tekstu: nadležna općinska služba).

II. POSTUPAK I NAČINI DODJELE U ZAKUP POSLOVNIH ZGRADA I PROSTORA

Član 5. (Načini dodjele u zakup)

Poslovne zgrade, prostori i garaže iz člana 1. ove Odluke dodjeljuju se u zakup putem javnog oglasa, izdvojenog javnog oglasa i neposrednom dodjelom, na način propisan ovom Odlukom, za obavljanje poslovne djelatnosti fizičkih ili pravnih lica, državnih organa i organizacija, političkih stranaka, udruženja i fondacija ili za smještaj vozila u garažnim prostorima.

Član 6. (Zabrana dodjele u zakup)

- (1) Licima koja imaju dugovanja prema Općini po osnovu zakupa poslovnih prostorija, zgrada, garaže, javne površine, stambene jedinice ili po nekom drugom osnovu, ne mogu se dodijeliti u zakup poslovne zgrade, prostori i garaže Općine niti po jednom osnovu iz člana 5. ove Odluke.
- (2) Zabrana iz stava (1) ovog člana Odluke odnosi se i na predstavnike pravnih lica (osnivač ili direktor), koja imaju dugovanja prema Općini, bilo u svojstvu fizičkog lica ili predstavnika drugog pravnog lica (osnivač ili direktor).
- (3) Poslovne zgrade i prostori Općine ne mogu se dodijeliti u zakup niti licima koja imaju dugovanja po osnovu poreskih i PDV obaveza.
- (4) Poslovne zgrade i prostori Općine ne mogu se dodijeliti u zakup za obavljanje djelatnosti koja, shodno odredbama ove Odluke, nije dozvoljena u kategoriji ulice u kojoj se isti nalaze ili u konkretnom poslovnom prostoru.

Član 7. (Javni oglas za dodjelu u zakup)

- (1) Javni oglas za dodjelu u zakup poslovne zgrade, prostora ili garaže objavljuje Općinski načelnik putem nadležne općinske službe.
- (2) Javni oglas objavljuje se na web stranici Općine.
- (3) Prijavu na javni oglas može podnijeti pravno lice ili fizičko lice koje obavlja poslovnu djelatnost ili fizičko lice koje ima namjeru osnovati pravno lice u svom vlasništvu ili većinskom vlasništvu ili u svojstvu vlasnika ili većinskog vlasnika registrovati samostalnu poslovnu djelatnost kod nadležnog organa, osim lica iz člana 6. ove Odluke.
- (4) Rok za prijavljivanje na javni oglas iznosi osam (8) dana računajući od narednog dana od dana objave na web stranici Općine.

Član 8. (Sadržaj javnog oglasa)

Tekst javnog oglasa sadrži:

- a) tačnu lokaciju gdje se poslovna zgrada, prostor ili garaža nalazi;

- b) registarski broj;
- c) površinu i strukturu (spratnost, galerija, pasaž, suteran i sl.) poslovne zgrade ili prostora;
- d) stepen ispravnosti ili oštećenja;
- e) kategorija ulice u kojoj se nalazi;
- f) početni iznos zakupnine za poslovnu zgradu, prostor ili garažu;
- g) iznos obaveznog novčanog pologa od tri mjesečne zakupnine prema kategoriji ulice u kojoj se nalazi poslovni prostor (cijena iz javnog oglasa pomnožena površinom poslovnog prostora);
- h) napomenu da se novčani polog u slučaju dodjele u zakup ne vraća ponuđaču koji odustane ili ne pristupi potpisivanju ugovora o zakupu u propisanom roku;
- i) uslove koje ponuđač mora ispuniti i dokumentaciju koju je potrebno dostaviti u svrhu dokazivanja ispunjavanja propisanih uslova i to:

-za pravno lice dokaz da je isto upisano u sudski ili drugi odgovarajući registar kod nadležnog organa (rješenje o upisu u sudski ili drugi odgovarajući registar ili aktuelni izvod iz odgovarajućeg registra - ne stariji od 3 mjeseca), a za fizičko lice koje ima registrovanu poslovnu djelatnost, rješenje nadležnog organa o odobrenju za obavljanje samostalne djelatnosti,

-fizičko lice koje nema registrovanu poslovnu djelatnost, dužno je u svojoj ponudi, dostaviti izjavu da ima namjeru osnovati pravno lice u svom vlasništvu ili većinskom vlasništvu ili u svojstvu vlasnika ili većinskog vlasnika registrovati poslovnu djelatnost kod nadležnog organa,

-da je djelatnost koju namjerava obavljati u poslovnom prostoru u skladu sa rasporedom poslovnih djelatnosti propisanim ovom Odlukom (dokaz o istom izdaje nadležna općinska služba);

-da nema neizmirenih poreskih obaveza, odnosno da nije poreski obveznik (potvrdu izdaje nadležni organ poreske uprave),

-da nema neizmirenih PDV obaveza ili da nije PDV obveznik, ako je ponuđač pravno lice ili fizičko lice koje ima registrovanu poslovnu djelatnost (potvrdu izdaje nadležna Uprava za indirektno oporezivanje),

-da nema neizmirenih ugovorenih i drugih obaveza prema Općini (potvrde izdaju nadležne općinske službe);

- da je spreman izvršiti osiguranje poslovne zgrade, prostora ili garaže od osnovnih rizika vinkuliranom policom u korist Općine, koja nema franšiznog učešća u eventualno nastaloj šteti (pisana i od nadležnog organa ovjerena izjava ponuđača),

-da ima otvoren transakcijski račun (potvrda ili drugi odgovarajući dokument, izdat od banke kod koje je račun otvoren),

-uplata obaveznog novčanog pologa u iznosu naznačenom u javnom oglasu (dokaz o uplati),

j) napomenu da u toku trajanja javnog oglasa sva zainteresovana lica imaju mogućnost na licu mjesta da pregledaju predmetnu poslovnu zgradu, prostor ili garažu;

k) način i rok za podnošenje prijave na javni oglas i adresu na koju se podnosi;

l) ostali uslovi koji se eventualno propišu javnim oglasom.

Član 9. (Prijava na javni oglas)

- (1) Pismene prijave na javni oglas podnose se u zatvorenoj koverti sa čitko ispisanim imenom i prezimenom i nazivom firme, ako je ista registrovana, adresom i brojem telefona podnosioca prijave, te naznakom "prijava na javni oglas" i označavanjem poslovnog prostora za koji se prijavljuje (adresa i registarski broj).
- (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 (dokumentacija propisana javnim oglasom).
- (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.
- (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 ili protokola Općine. Prijave na javni oglas, koje se predaju putem protokola Općine, evidentiraju se u skladu sa propisima o kancelarijskom poslovanju. Dan prijema na protokol i dan predaje prijave na poštu smatraju se danom podnošenja prijave na javni oglas.
- (7) Nepotpune i neblagovremene prijave se odbacuju i neće se uzimati u razmatranje.
- (8) Sve izjave i kopije dokumentacije propisane javnim oglasom moraju biti ovjerene od strane nadležnog organa.

Član 10. (Postupak provođenja javnog oglasa)

- (1) Otvaranje ponuda prispjelih na javni oglas vrši Komisija za poslovne prostore, imenovana od strane Općinskog vijeća.

- (2) Komisija za poslovne prostore vodi zapisnik o svom radu. U zapisniku se konstatuje koliko je pristiglo prijava za pojedine poslovne zgrade, prostore ili garaže, koje prijave ispunjavaju uslove iz javnog oglasa i izdvojenog javnog oglasa, a koje ne.
- (3) Nakon utvrđivanja prijava koje su ispunile uslove iz javnog oglasa, odnosno koje sadrže svu potrebnu dokumentaciju propisanu istim, Komisija za poslovne prostore pristupa utvrđivanju visine ponuđene zakupnine u navedenim prijavama.
- (4) Finansijske ponude kod prijava koje nisu ispunile uslove iz javnog oglasa, kao i nepravilne finansijske ponude koje ne glase na cijelu ili pola novčane jedinice valute BiH, Komisija za poslovne prostore ne uzima u razmatranje.
- (5) Visina ponuđene zakupnine kod Javnih oglasa je opredjeljujući faktor prilikom odlučivanja o dodjeli u zakup poslovne zgrade, prostora ili garaže.
- (6) Najpovoljnija ponuda po javnom oglasu je ponuda koja sadrži najviši ponuđeni iznos zakupnine.
- (7) U slučaju da dva ili više učesnika Javnog oglasa ponude iste najviše cijene zakupa, isti će biti pozvani da učestvuju u postupku licitacije koji će provesti Komisija za poslovne prostore.
- (8) Komisija za poslovne prostore vodi zapisnik o toku licitacije.
- (9) Licitacija traje sve dok se ističu veće ponude.
- (10) Licitacija se zaključuje ako nakon trećeg poziva u roku od pet minuta nije istaknuta veća ponuda.
- (11) Komisija za poslovne prostore će maksimalnu cijenu konstatovati u zapisniku.
- (12) Ako se tokom postupka licitacije dva ili više ponuđača zaustave na istoj cijeni i ne žele dalje licitirati, Komisija za poslovne prostore će cijeniti i druge reference navedenih ponuđača, kao što su vrijeme stavljanja u funkciju poslovnog prostora, djelatnost, program rada za ponuđenu djelatnost, mogućnost zapošljavanja radnika, reference firme, koje stavljaju ponudu za pravna lica, estetsko uređenje poslovnog prostora i slično te će isti biti pozvani na prezentaciju svojih projekata u kojoj će obrazložiti navedene reference.

Član 11. **(Izdvojeni javni oglas)**

- (1) Određeni broj poslovnih prostora (30% slobodnih prostora) može se dodijeliti putem Izdvojenog javnog oglasa, koji objavljuje Općinski načelnik, putem nadležne općinske službe, za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide i demobilisane borace Armije RBiH i MUP-a, te nosioce najvećih ratnih vojnih odlikovanja.
- (2) Na Izdvojeni javni oglas mogu se prijaviti lica navedena u stavu (1) ovoga člana, uz prilaganje dokaza o istom, osim lica iz člana 6. ove Odluke, pod uslovom da već ne koriste poslovne prostore na kojima pravo raspolaganja ima Općina.
- (3) Odredbe ove Odluke vezane za sadržaj teksta javnog oglasa, objavljivanje oglasa, podnošenje pismenih prijava na oglas, primjenjivat će se i za izdvojeni javni oglas.

Član 12. **(Postupak provođenja izdvojenog javnog oglasa)**

- (1) Otvaranje ponuda prispjelih na izdvojeni javni oglas vrši Komisija za poslovne

- (2) prostore, imenovana od strane Općinskog vijeća.
- (3) Komisija za poslovne prostore vodi zapisnik o svom radu. U zapisniku se konstatuje koliko je pristiglo prijava za pojedine poslovne zgrade ili prostore, koje prijave ispunjavaju uslove iz javnog oglasa i izdvojenog javnog oglasa, a koje ne.
- (4) Nakon utvrđivanja prijava koje su ispunile uslove iz javnog oglasa ili izdvojenog javnog oglasa, odnosno koje sadrže svu potrebnu dokumentaciju propisanu istim, Komisija za poslovne prostore pristupa utvrđivanju broja bodova po Izdvojenom javnom oglasu.
- (5) Prilikom razmatranja prijava učesnika izdvojenog javnog oglasa, vrednovanje ponuda će se vršiti prema sljedećim kriterijima i mjerilima:
 - a) visina ponuđene zakupnine za 1 KM po m² poslovnog prostora iznad početnog iznosa 4 boda,
 - b) članovi uže porodice šehida ili poginulog borca 100 bodova,
 - c) procenat invaliditeta, za svaki procenat 1 bod
 - d) Vojna priznanja:
 - e) Zlatni ljiljan i Zlatna policijska značka 50 bodova,
 - f) vojna priznanja utvrđena zakonom i Općinska priznanja za doprinos u odbrani 30 bodova,
 - g) učesnici pripreme otpora, koji taj status imaju u skladu sa zakonom 30 bodova,
 - h) angažovanje boraca u Armiji RBiH i MUP-u za vrijeme agresije, za svaki mjesec angažovanja 1,5 bodova.
- (6) Kada se na Izdvojeni javni oglas prijavi više članova uže porodice šehida ili poginulog borca njihovi bodovi se kumuliraju.
- (7) Za svakog radno sposobnog a nezaposlenog člana uže porodice šehida ili poginulog borca, uključujući i podnositelja ponude, broj bodova se uvećava za 5 bodova.
- (8) Pod članom uže porodice šehida ili poginulog borca, u smislu ove Odluke, smatraju se roditelji, bračni drug i djeca, koja žive u zajedničkom domaćinstvu sa podnositeljem prijave.
- (9) U slučaju da dva ponuđača imaju isti broj bodova u prednosti je onaj ponuđač koji je ponudio veću cijenu po m² poslovnog prostora.
- (10) Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda sa najvećim brojem bodova.

Član 13.

(Zaključak Komisije za poslovne prostore)

Komisija za poslovne prostore će o izvršenom vrednovanju ponuda po javnom oglasu i izdvojenom javnom oglasu sačiniti poseban akt (zaključak), kojim će Općinskom načelniku predložiti dodjelu u zakup poslovne zgrade, prostora ili garaže, ponuđaču čija je ponuda najpovoljnija.

Član 14.

(Rješenje o dodjeli u zakup)

- (1) Na osnovu zaključka Komisije za poslovne prostore iz člana 13. ove Odluke, Općinski načelnik, putem nadležne općinske službe, donosi rješenje o dodjeli u zakup predmetne poslovne zgrade, prostora ili garaže, koje se dostavlja svim licima koja su ispunila uslove

iz javnog oglasa i izdvojenog javnog oglasa i čija je finansijska ponuda razmatrana, odnosno čija je ponuda bodovana.

- (2) Lica čije prijave nisu ispunile uslove iz javnog oglasa ili izdvojenog javnog oglasa, nadležna općinska služba o istom obavještava pismenim putem.
- (3) Protiv rješenja iz stava (1) ovog člana, može se izjaviti žalba, u roku od osam (8) dana od dana preuzimanja rješenja, Drugostepenoj stručnoj komisiji Općine.
- (4) Po pravosnažnosti rješenja iz stava (1) ovoga člana Općinski načelnik, putem nadležne općinske službe, zaključuje ugovor o zakupu sa najuspješnijim ponuđačem.
- (5) Ukoliko učesnik na Javnom oglasu i Izdvojenom javnom oglasu, kojem je dodijeljen poslovni prostor ili garaža kao najuspješnijem ponuđaču, ne zaključi ugovor o zakupu u roku propisanom članom stavu (1) ove Odluke, istom se novčani polog ne vraća, dok se ostalim učesnicima Javnog oglasa i Izdvojenog javnog oglasa novčani polog vraća.
- (6) Učesnici na javnom oglasu kojima su poslovne zgrade ili prostori dodijeljeni po osnovu najpovoljnije ponude, ne mogu, u periodu dok traje zakupni odnos, koristiti bilo koje popuste utvrđene u članu 25., 26., 27. i 28. ove Odluke, osim popusta utvrđenih u članu 29. stav (1) ove Odluke. Novi ugovor se sklapa i produžava pod istim uslovima kao i prethodni ugovor.
- (7) Odredba stava (6) ovog člana jednako se primjenjuje i na zakupoprince kojima je poslovni prostor dodijeljen u zakup putem javnog oglasa prije stupanja na snagu ove Odluke.

Član 15. **(Neposredna dodjela u zakup)**

- (1) Poslovne zgrade, prostori i garaže se mogu dodijeliti neposredno bez oglasa, na njihovu inicijativu, sljedećim korisnicima:
 - a) boračkim udruženjima;
 - b) udruženjima i fondacijama od posebnog interesa za Bosnu i Hercegovinu, Federaciju BiH, Kanton Sarajevo, Grad Sarajevo i Općinu. Poseban interes u svakom konkretnom slučaju, na prijedlog Općinskog načelnika, utvrđuje posebnim zaključkom Općinsko vijeće;
 - c) humanitarnim organizacijama, javnim zdravstvenim ustanovama, ustanovama socijalne zaštite, međunarodnim humanitarnim organizacijama za obavljanje osnovne djelatnosti;
 - d) diplomatskim i konzularnim predstavništvima za obavljanje osnovne djelatnosti;
 - e) parlamentarnim političkim strankama koje učestvuju u radu Općinskog vijeća za obavljanje osnovne djelatnosti;
 - f) Vijeću mladih Općine Stari Grad Sarajevo;
 - g) vjerskim zajednicama;
 - h) udruženjima penzionera/umirovljenika;

- i) privrednim subjektima iz pobratimskih općina i gradova, po zahtjevu općina i gradova;
 - j) izvornom vlasniku poslovnog prostora ili suvlasniku, ako ima saglasnost svih suvlasnika, ukoliko se radi o praznom poslovnom prostoru;
 - k) kad se radi o poslovnom prostoru u suvlasništvu Općine i drugog pravnog ili fizičkog lica, uz saglasnost svih suvlasnika, ukoliko se radi o poslovnom prostoru koji je prazan, a postoji zahtjev tog pravnog ili fizičkog lica;
 - l) zakupoprimcima koji trebaju napustiti poslovni prostor na osnovu rješenja o izgradnji drugog objekta ili poslovnog prostora Općine, pod uslovom da nemaju neizmirenih obaveza prema Općini;
 - m) zakupoprimcima, koji moraju napustiti poslovni prostor na osnovu rješenja o rušenju poslovnog prostora koji im je Općina izdala u zakup, pod uslovom da nemaju neizmirenih obaveza prema Općini;
 - n) pravnom licu, čiji je osnivač fizičko lice, koje je zakupoprimac poslovnog prostora, a koje zbog bolesti ne može da nastavi sa daljnjim radom, a pravno lice već obavlja djelatnost u poslovnom prostoru, uz saglasnost fizičkog lica, a pod uslovom da nemaju neizmirenih obaveza prema Općini;
 - o) s ciljem socijalnog zbrinjavanja uposlenih radnika, ukoliko privredno društvo, zakupoprimac poslovnog prostora ne iskazuje interes za dalje korištenje poslovnog prostora;
 - p) državnim organima, kulturnim, naučnim i obrazovnim institucijama i ustanovama;
 - r) javnom preduzeću čiji je osnivač Općina za obavljanje osnovne djelatnosti;
 - s) javnim preduzećima čiji je su osnivači drugi državni organi za obavljanje osnovne djelatnosti;
 - t) licima koja su ostvarila pravo na finansiranje i sufinansiranje najboljih poslovnih planova sredstvima iz budžeta Općine namijenjenih razvoju poduzetništva i zapošljavanju ranjivih kategorija stanovništva, kao što su mladi, žene, osobe s invaliditetom i ostala nezaposlena lica sa prebivalištem na području Općine, za pokretanje i obavljanje navedene poslovne djelatnosti.
- (2) Odluku iz stava (1) ovoga člana donosi Općinsko vijeće, na prijedlog Općinskog načelnika.
- (3) Prijedlog iz stava (2) ovoga člana treba da sadrži cijenu po 1 m² sa obrazloženjem.
- (4) Zakupoprimci, kojima je dodijeljen poslovni prostor po odredbama ovoga člana, ne

mogu isti ili dio istoga, izdavati u podzakup ili koristiti kao svoje učešće po osnovu ugovora o poslovno-tehničkoj ili drugim oblicima saradnje sa trećim fizičkim ili pravnim licima.

(5) Izuzetno od odredbe prethodnog stava, vjerske zajednice, suvlasnici uz prethodnu saglasnost Općine i ostalih suvlasnika i izvorni vlasnici poslovnih prostora, mogu koristiti poslovni prostor kao svoje učešće po osnovu ugovora o poslovno-tehničkoj saradnji sa drugim pravnim licima, a što se reguliše ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

Član 16.

(Neposredna dodjela u zakup po osnovu prenosa prava zakupa)

(1) Na osnovu zahtjeva, a uz saglasnost Općinskog vijeća, Općinski načelnik može neposredno dodijeliti u zakup poslovni prostor u sljedećim slučajevima:

a) ako se nakon smrti zakupoprimca - poslodavca, ugovor o zakupu zaključuje i nastavlja obavljanje djelatnosti od strane članova porodičnog domaćinstva (djece, bračnog druga, roditelja), sa suvlasnikom - radnikom, koji je u radnom odnosu preko tri godine sa dosadašnjim zakupoprimcem, pod uslovom da je zakupnina za predmetni poslovni prostor u cjelosti izmirena, a uz prethodnu saglasnost članova porodičnog domaćinstva ili sa licem koje je u ostavinskom postupku proglašeno zakonskim nasljednikom prava i obaveza iz zakupodavnog odnosa ostavitelja-zakupoprimca sa Općinom. Ukoliko se ne obezbijedi saglasnost članova porodičnog domaćinstva, poslovni prostor će se dodijeliti putem javnog oglasa.

b) bračnom drugu ili djeci zakupoprimca nakon njegovog odlaska u penziju /mirovinu, ili suvlasniku - radniku, koji je u radnom odnosu preko tri godine sa dosadašnjim zakupoprimcem, sa obavezom nastavljanja djelatnosti zakupoprimca i pod uslovom da je zakupnina u cjelosti izmirena, a uz prethodnu saglasnost članova porodičnog domaćinstva. Ukoliko se ne obezbijedi saglasnost članova porodičnog domaćinstva, poslovni prostor će se dodijeliti putem javnog oglasa.

c) bračnom drugu ili djeci zakupoprimca u slučaju nemogućnosti zakupoprimca da dalje obavlja djelatnost zbog invalidnosti ili drugog teškog oblika bolesti, kao što su karcinomi, infarkti, TBC i slično, a što se dokazuje validnom medicinskom dokumentacijom, ili u drugim sličnim slučajevima koji će se rješavati pojedinačno, uz pismenu saglasnost zakupoprimca, pod uslovom da je zakupnina u cjelosti izmirena.

(2) Ugovor o zakupu u slučajevima navedenim u stavu (1) ovoga člana, zaključuje Općinski načelnik, uz prethodno pribavljenu saglasnost Općinskog vijeća za neposrednu dodjelu u zakup.

(3) U slučaju prestanka obavljanja registrovane djelatnosti od strane zakupoprimca, kao fizičkog lica, koji je navedenu djelatnost u poslovnom prostoru obavljao sa drugim licem-suvlasnikom zajedničke djelatnosti, suvlasnik navedene djelatnosti može nastaviti obavljanje iste u poslovnom prostoru, samo na način i pod uslovima propisanim u stavu

(1) ovog člana Odluke, u suprotnom će se smatrati bespravnim korisnikom istog.

Član 17.

(Neposredna dodjela u zakup od javnog interesa)

(1) Općinski načelnik može predložiti Općinskom vijeću dodjelu u zakup poslovnog prostora neposredno, bez javnog oglašavanja, s ciljem zaštite tradicionalnih i starih obrta navedenih u članu 19. ove Odluke i djelatnosti slobodnih umjetnika, kao i u drugim slučajevima, kada je to u javnom interesu Bosne i Hercegovine, Federacije BiH, Kantona Sarajevo, Grada Sarajevo i Općine.

(2) Javni interes u svakom konkretnom slučaju, na prijedlog Općinskog načelnika utvrđuje Općinsko vijeće.

(3) Zakupoprimcima kojima je poslovni prostor dodijeljen u zakup u skladu sa odredbama ovog člana, cijena zakupa ne može biti niža od one koja je utvrđena u članu 24. stav (2) ove Odluke, uz mogućnost umanjenja u skladu sa odredbama ove Odluke.

(4) Zakupoprimci kojima je poslovni prostor dodijeljen u zakup u skladu sa odredbama ovog člana, isti mogu koristiti isključivo dok obavljaju djelatnosti navedene u stavu (1) ovog člana, uz mogućnost nastavka obavljanja istih pod uslovima propisanim odredbama člana 16. Odluke.

(5) U slučaju prestanka obavljanja djelatnosti iz stava (1) ovog člana Odluke, zakupoprimac je dužan poslovni prostor vratiti u posjed Općine, u suprotnom će uslijediti raskid ugovora o zakupu.

(6) Odredbe ovog člana Odluke jednako se primjenjuju i na zakupoprimce kojima je poslovni prostor dodijeljen u zakup po osnovu iz stava (1) ovog člana prije stupanja na snagu ove Odluke, izuzev zakupoprimaca koji su izvršili promjenu djelatnosti u poslovnom prostoru, u skladu sa važećim propisima, prije stupanja na snagu ove Odluke.

Član 18.

(Tradicionalni i stari zanati-obrti)

Tradicionalnim i starim zanatima-obrtima, u smislu člana 17. ove Odluke, smatraju se svi zanati - obrti propisani važećim aktom Vlade Federacije Bosne i Hercegovine, a kojim se reguliše popis tradicionalnih i starih zanata-obrta i uslovi za njihovo obavljanje.

Član 19.

(Neposredna dodjela u zakup devastiranih ili ruševnih poslovnih zgrada i prostora)

(1) Izuzetno, s ciljem obnove i dovođenja u funkciju devastiranih ili ruševnih poslovnih zgrada i prostora 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 za procjenu devastiranosti u skladu sa članom 44. 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 poslovnog prostora.

Član 20.

(Neposredna dodjela u zakup po osnovu izmirenja duga ranijeg zakupoprimca)

- (1) Općinski načelnik može, putem nadležne općinske službe, predložiti Općinskom vijeću donošenje zaključka o davanju saglasnosti za zaključenje sporazuma sa fizičkim ili pravnim licem o preuzimanju obaveze izmirenja dospjelih dugovanja prethodnog zakupoprimca na ime zakupnine te dodjelu u zakup poslovnog prostora po realizaciji zaključenog sporazuma.
- (2) Prijedlog iz stava (1) ovog člana Općinski načelnik dostavlja Općinskom vijeću na osnovu zahtjeva fizičkog ili pravnog lica.
- (3) U slučaju da je podneseno više zahtjeva za dodjelu u zakup istog poslovnog prostora shodno odredbama stava (1) ovog člana, prednost ima lice koje se Općini prvo obratilo navedenim zahtjevom.
- (4) Ukoliko je više lica u isto vrijeme podnijelo zahtjev za dodjelu u zakup istog poslovnog prostora shodno odredbama stava (1) ovog člana, predmetni poslovni prostor će biti dodjeljen u zakup putem javnog oglasa.
- (5) Uslovi za dostavljanje prijedloga iz stava (1) ovog člana Općinskom vijeću su sljedeći:
 - Da iznos duga prethodnog zakupoprimca poslovnog prostora na ime zakupnine nije manji od 12.000,00 KM;
 - Da prethodni zakupoprimac nije platio zakupninu za najmanje četiri mjeseca;
 - Da će podnosilac zahtjeva poslovni prostor koristiti za djelatnost koja je dozvoljena u predmetnom prostoru u skladu sa poglavljem IX ove Odluke.
- (6) Na osnovu zaključka Općinskog vijeća iz stava (1) ovog člana, Općinski načelnik zaključuje sporazum sa podnosiocem zahtjeva na osnovu kojeg se isti obavezuje u cjelosti izmiriti dospjela dugovanja prethodnog zakupoprimca po osnovu zakupnine u roku 8 (osam) dana od dana zaključenja sporazuma.
- (7) Po ispunjenju obaveza iz stava (6) ovog člana Općinski načelnik putem nadležne općinske službe dodjeljuje u zakup poslovni prostor licu iz stava (2) ili (3) ovog člana.
- (8) Ukoliko je prethodnom zakupoprimcu poslovni prostor dodjeljen u zakup neposrednim putem, cijena zakupnine novom zakupoprimcu kojem je poslovni prostor dodjeljen u zakup u skladu sa odredbama ovog člana, ne može biti manja od one koja je utvrđena u članu 24. stav (2) ove Odluke za tu kategoriju ulice u kojoj se nalazi poslovni prostor.
- (9) Ukoliko je prethodnom zakupoprimcu poslovni prostor dodjeljen u zakup putem javnog oglasa cijena zakupnine novom zakupoprimcu iznosi 80% u odnosu na cijenu ranijeg zakupoprimca, koja je ponuđena na javnom oglasu, s tim da nova cijena zakupa mora biti 20% viša od minimalne cijene zakupa po 1 m² kategorije ulice u kojoj se nalazi poslovni prostor.

- (10) Novi zakupoprimac ne može koristiti povlastice o umanjenju zakupnine ranijeg zakupoprimca predmetnog poslovnog prostora niti povlastice o umanjenju zakupnine po bilo kom osnovu izuzev člana 29. stav (1) ove Odluke.

Član 21.

(Neposredna dodjela u zakup nakon najmanje dva uzastopna javna oglasa bez zaprimljenih prijava)

- (1) Ukoliko se ne izvrši dodjela u zakup poslovnog prostora ili garaže nakon najmanje dva uzastopna javna oglasa bez zaprimljenih prijava, Općinski načelnik će, uz prethodnu saglasnost Općinskog vijeća, izvršiti neposrednu dodjelu u zakup predmetnog poslovnog prostora ili garaže.
- (2) Zahtjev za neposrednu dodjelu u zakup poslovnog prostora ili garaže podnosi se putem nadležne općinske službe, a koji sadrži prijedlog cijene zakupnine poslovnog prostora ili garaže po m², a koja ne može biti niža od one koja je utvrđena u članu 24. stav (2) i stav (5) ove Odluke.
- (3) Predmetom neposredne dodjele u zakup po odredbama ovog člana ne može biti poslovni prostor ili garaža koji se nalaze na javnom oglasu, a procedura dodjele još nije završena.
- (4) Zakupoprimac kojem je dodijeljen u zakup poslovni prostor ili garaža u skladu sa odredbama ovog člana, ne može koristiti povlastice o umanjenju zakupnine po bilo kom osnovu iz ove Odluke, izuzev umanjenja iz člana 29. stav (1) Odluke.
- (5) Odredba stava (4) ovog člana jednako se primjenjuje i na zakupoprimce kojima je poslovni prostor dodijeljen u zakup po osnovu iz stava (1) ovog člana prije stupanja na snagu ove Odluke.

Član 22.

(Neposredna dodjela u zakup zamjenskog poslovnog prostora)

- (1) Zakupoprimcima, koji su pet godina aktivne, uredne i redovne platiše zakupa može se odobriti zamjenski poslovni prostor, u skladu sa ovom Odlukom.
- (2) Zamjena poslovnih prostora ne može se vršiti iz drugih kategorija u A kategoriju ulica.
- (3) Odluku o zamjeni poslovnog prostora iz stava (1) ovog člana donosi Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika.
- (4) Zakupnina u zamjenskom prostoru mora biti proporcionalna zakupnini u ranijem poslovnom prostoru uzimajući u obzir kategorije ulica u kojem se nalaze poslovni prostori.

Član 23.

(Neposredna dodjela u zakup drugorangiranom ponuđaču)

- (1) Ukoliko učesnik na Javnom oglasu i Izdvojenom javnom oglasu, kojem je dodijeljen u zakup poslovni prostor ili garaža, ne zaključi ugovor o zakupu u roku propisanom ovom Odlukom, Općinski načelnik može drugom najpovoljnijem učesniku po istom oglasu ponuditi i neposredno dodijeliti taj poslovni prostor ili garažu pod uslovima i cijeni koju je kao drugorangirani učesnik ponudio na oglasu.
- (2) Ukoliko i drugorangirani učesnik, ne zaključi ugovor o zakupu u propisanom roku, javni oglas se ponavlja.

III. VISINA I NAČIN PLAĆANJA ZAKUPNINE

Član 24.

(Visina zakupnine po kategorijama ulica)

- (1) Visina zakupnine određuje se po kategorijama ulica propisanim ovom Odlukom.
- (2) Visina zakupnine po m² iznosi:
 - a) za ulice A kategorije, najniža 25,00KM, a najviša 120,00KM,
 - b) za ulice B kategorije, najniža 18,00KM, a najviša 100,00KM,
 - c) za ulice C kategorije, najniža 10,00KM, a najviša 60,00KM
 - d) za ulice D kategorije, najniža 6,00KM, a najviša 30,00KM,
 - e) za ulice E kategorije, najniža 3,00KM bez popusta po bilo kojem osnovu iz ove Odluke, a najviša 20,00KM.
- (3) Zakupoprимci koji obavljaju djelatnost igara na sreću, a koji su dobili poslovni prostor po bilo kojem osnovu iz ove Odluke, visina zakupnine po 1 m² se uvećava za 100% u odnosu na visinu zakupa utvrđenu prilikom dodjele u zakup poslovnog prostora.
- (4) Najviše cijene zakupa po 1 m² iz stava (2) ovog člana ne primjenjuju se u postupku licitacije iz člana 10. stav (7) ove Odluke te prilikom utvrđivanja visine zakupa zakupoprимcima iz stava (3) ovog člana Odluke.
- (5) Zakupnina za garažni prostor iznosi najmanje 10,00 KM po m² površine, bez obzira u kojoj se kategoriji ulice nalazi i bez mogućnosti umanjenja po bilo kojem osnovu iz ove Odluke.
- (6) Visina zakupnine iz stava (2) i (3) ovog člana izražena je bez PDV-a.

Član 25.

(Visina zakupnine za zakupoprимce iz člana 15. Odluke)

- (1) Izuzetno od odredbi prethodnog člana, iznos zakupnine po m² poslovnog prostora za zakupoprимce iz člana 15. ove Odluke, utvrđuje se kako slijedi:
 - a) zakupoprимcima poslovnog prostora iz člana 15. stav (1) tačke a), f), g), h), p) i r) 1,00 (jedna) KM po m² bez obzira na kategoriju ulice u kojoj se poslovni prostor nalazi;
 - b) zakupoprимcima iz člana 15. stav (1) tačka c), 10% od najniže visine zakupnine kategorije ulice u kojoj se poslovni prostor nalazi;
 - c) zakupoprимcima iz člana 15. stav (1) tačka i), 40% od najniže visine zakupnine kategorije ulice u kojoj se poslovni prostor nalazi;
 - d) zakupoprимcima iz člana 15. stav (1) tačka b), 20% od najniže visine zakupnine kategorije ulice u kojoj se poslovni prostor nalazi;
 - e) izvornim vlasnicima iz člana 16. stav (1) tačka j), 40% od najniže visine zakupnine kategorije ulice u kojoj se poslovni prostor nalazi;

- f) ostali zakupoprимci iz člana 16. stav (1) ove Odluke plaćaju 100% od cijene po m² kategorije ulice u kojoj se nalazi poslovni prostor.
- (2) Zakupoprимci iz stava (1) ovog člana Odluke nemaju pravo na bilo koje popuste, izuzev popusta utvrđenih u članu 29. stav (1) Odluke.
- (3) Zakupoprимci poslovnih prostora iz stava (1) tačka a) ovog člana Odluke u ulici Ferhadija, izuzev zakupoprимaca iz člana 16. tačka g), izuzetno, plaćaju zakupninu minimum u iznosu od 10% najniže cijene zakupa po m² utvrđene ovom Odlukom u toj kategoriji ulice.

Član 26.

(Umanjenje zakupnine po osnovu obavljanja određene djelatnosti)

- (1) Zakupoprимcima poslovnih prostora, koji obavljaju djelatnost tradicionalnih i starih zanata-obrta iz člana 19. ove Odluke i djelatnosti slobodnih umjetnika, izuzev zakupoprимaca kojima je poslovni prostor dodijeljen u zakup putem javnog oglasa ili neposrednim putem po osnovu izmirenja duga ranijeg zakupoprимca ili nakon najmanje dva uzastopna javna oglasa bez zaprimljenih prijava, zakupnina se, na zahtjev zakupoprимca, umanjuje za 50% od utvrđene visine zakupnine prilikom dodjele u zakup poslovnog prostora.
- (2) Odredba stava (1) ovog člana jednako se primjenjuje i na zakupoprимce kojima je poslovni prostor dodijeljen u zakup po istom osnovu prije stupanja na snagu ove Odluke.

Član 27.

(Umanjenje zakupnine s ciljem podsticanja samozapošljavanja)

S ciljem podsticanja nezaposlenih lica sa prebivalištem na području Općine za pokretanje vlastitog biznisa, licima iz člana 15. stav (1) tačka t), umanjuje se zakupnina za 40% od visine zakupnine utvrđene u kategoriji ulice u kojoj se nalazi poslovni prostor. Ovo umanjenje se primjenjuje 12 mjeseci od dana stavljanja u funkciju poslovnog prostora i može se koristiti samo jednom i za jedan poslovni prostor.

Član 28.

(Umanjenje zakupnine po osnovu boračkog i drugog statusa)

- (1) Iznos zakupnine za poslovne prostore, izuzev zakupoprимaca kojima je poslovni prostor dodijeljen putem javnog oglasa ili neposrednim putem po osnovu izmirenja duga ranijeg zakupoprимca ili nakon najmanje dva uzastopna javna oglasa bez zaprimljenih prijava, na zahtjev zakupoprимca, umanjuje se po osnovu doprinosa u odbrambeno-oslobodilačkoj borbi i po drugim osnovama, kako slijedi:
- a) 60% od utvrđene zakupnine ratnim vojnim invalidima sa invaliditetom od 100% i nosiocima najvećih ratnih odlikovanja, u skladu sa zakonom;
- b) 55% od utvrđene zakupnine RVI sa invaliditetom od 70% do 100%;

- c) 50% od utvrđene zakupnine supruzi, odnosno djeci šehida i poginulih boraca, bez obzira na odredbe Zakona o pravima branilaca i članova njihovih porodica, koji je djeci šehida i poginulih boraca ograničio vrijeme njihove novčane naknade, i RVI sa invaliditetom od 50% do 70% invaliditeta;
 - d) 45% od utvrđene zakupnine roditeljima šehida koji žive u zajedničkom domaćinstvu, i RVI do 50% invaliditeta;
 - e) 40% učesnicima pripreme otpora, kojima je taj status priznat u skladu sa zakonom;
 - f) 0,90% za svaki mjesec učešća pripadnicima oružanih snaga od 08. aprila 1992. godine sa najmanje 24 mjeseca učešća u Armiji RBiH i MUP-u;
 - g) 0,80% za svaki mjesec učešća ostalim pripadnicima sa najmanje 12 mjeseci učešća u Armiji RBiH i MUP-u;
 - h) Samo jedan član porodice odnosno jedan zakupoprimac u porodici može koristiti popuste kao član porodice šehida odnosno poginulog borca. Prioritet po ovom osnovu se utvrđuje: jedno dijete, roditelj, supružnik.
- (2) Umanjenja iz stava (1) ovog člana mogu se koristiti samo jedanput i jedan član uže porodice. Članom uže porodice smatraju se roditelji, bračni drug i djeca.
 - (3) Pravo na umanjenja iz ovoga člana nemaju pravna lica čiji su vlasnici ili osnivači lica - učesnici u oružanoj borbi.
 - (4) Zakupoprimac, koji zahtijeva umanjenja iz stava (1) ovog člana dužan je priložiti odgovarajući dokument, izdat od nadležnog organa, na osnovu kojeg se mogu utvrditi činjenice za priznavanje predmetnog umanjenja zakupnine.
 - (5) Odredbe ovog člana Odluke jednako se primjenjuju i na zakupoprimce kojima je poslovni prostor dodijeljen u zakup prije stupanja na snagu ove Odluke.

Član 29.

(Umanjenje zakupnine po osnovu lokacije i spratnosti poslovnog prostora)

- (1) Utvrđeni nivo zakupnine iz člana 24. ove Odluke umanjuje se za 40% za poslovne prostore koji se nalaze u pasažima, dvorišnim zgradama, kancelarijske prostore iznad prvog sprata, te 50% za poslovne prostore koji se nalaze u suterenskim (podrumskim) prostorima, galerijama, tavanima i potkrovljima, bez obzira na osnov dodjele u zakup poslovnog prostora.
- (2) Zakupoprimac koji koristi općinski poslovni prostor sa umanjenjima, u slučaju dodjele u zakup i drugog poslovnog prostora, nema pravo na umanjenja i povlastice po bilo kojem osnovu iz ove Odluke za zakup drugog poslovnog prostora, izuzev popusta iz stava (1) ovoga člana.
- (3) Maksimalno umanjenje zakupnine po svim osnovima iz ove Odluke, koje se može priznati zakupoprimcu, iznosi 50%, te 60% za zakupoprimce iz člana 28. ove Odluke.

Član 30.

(Umanjenje zakupnine u izvanrednim situacijama i slučajevima od interesa za Općinu)

- (1) U izvanrednim situacijama Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika može donijeti odluku o smanjivanju visine zakupnine za određene poslovne prostore na određeni vremenski period, koji ne može biti duži od 12 mjeseci.
- (2) Šta se smatra izvanrednom situacijom, u svakom konkretnom slučaju, odlučuje Općinsko vijeće.
- (3) Općinsko vijeće može, na prijedlog Općinskog načelnika, a po zahtjevu zakupoprimalca, u izuzetnim slučajevima, s ciljem pružanja podrške očuvanju i razvoju određenih privrednih djelatnosti ili djelatnosti određenih neprofitnih organizacija od interesa za Općinu, svojom odlukom utvrditi i nižu cijenu zakupa od postojeće, a koja za privrednike ne može biti niža od 50% iznosa postojeće zakupnine niti od minimalne cijene zakupa po m² kategorije ulice u kojoj se poslovni prostor nalazi, odnosno niža od cijene zakupa utvrđene u članu 25. ove Odluke za zakupoprimalce koji su neprofitne organizacije.
- (4) Koja je privredna djelatnost ili djelatnost neprofitnih organizacija od interesa za Općinu, u smislu odredbe prethodnog stava, u svakom konkretnom slučaju, odlučuje Općinsko vijeće.

IV. UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNIH ZGRADA, PROSTORIJA I GARAŽA

Član 31.

(Zaključivanje ugovora o zakupu)

- (1) Poslovna zgrada, prostor ili garaža koriste se na osnovu ugovora o zakupu, koji se zaključuje između zakupodavca i zakupoprimalca, u skladu sa odredbama Zakona o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 14/97, 29/09, 40/15 i 32/19), (u daljem tekstu: Zakona) i odredbama ove Odluke.
- (2) Ugovor o zakupu poslovnih zgrada ili prostora sačinjava nadležna općinska služba, a u ime zakupodavca zaključuje ga Općinski načelnik.
- (3) Prije zaključivanja ugovora o zakupu, obavezno se traži mišljenje Pravobranilaštva Općine.
- (4) Učesnici na Javnom oglasu i Izdvojenom javnom oglasu, kojima je dodijeljen poslovni prostor ili garaža, kao i lica kojima je dodijeljen poslovni prostor ili garaža na drugi način propisan ovom Odlukom, izuzev kada se radi o devastiranom poslovnom prostoru preko 65%, dužni su u roku od petnaest (15) dana od dana pravosnažnosti rješenja, odnosno od dana stupanja na snagu odluke o dodjeli u zakup, zaključiti ugovor o zakupu sa zakupodavcem, u suprotnom, rješenje/odluka o dodjeli u zakup poslovnog prostora ili garaže će se staviti van snage.

Član 32.
(Vrijeme trajanja ugovora o zakupu)

- (1) Ugovor o zakupu zaključuje se na određeno vrijeme u trajanju od jedne (1) godine sa mogućnošću produženja u skladu sa Zakonom i ovom Odlukom.
- (2) Sa zakupoprincipima koji u posljednje tri (3) godine uredno izvršavaju sve ugovorom preuzete obaveze prema Općini, kao zakupodavcu, ugovor se može zaključiti na period od tri (3) godine sa mogućnošću produženja u skladu sa Zakonom i ovom Odlukom, a sa zakupoprincipima kojima su poslovni prostori dodijeljeni u zakup u skladu sa članom 19. ove Odluke, na period od pet (5) godina sa mogućnošću produženja u skladu sa Zakonom i ovom Odlukom.

Član 33.
(Obavezni sadržaj ugovora o zakupu)

- (1) Ugovor o zakupu obavezno sadrži:
 - a) Pravni osnov za zaključivanje ugovora o zakupu;
 - b) Ugovorne strane;
 - c) Predmet ugovora o zakupu;
 - d) Djelatnost, odnosno djelatnosti koje će se obavljati u poslovnom prostoru;
 - e) Period na koji se zaključuje ugovor o zakupu;
 - f) Visina zakupnine, način i rok/rokovi plaćanja;
 - g) Prava i obaveze ugovornih strana;
 - h) Zabrana podzakupa i poslovno-tehničke saradnje, kada je primjenjivo;
 - i) Procedura za postupanje ugovornih strana u slučaju više sile;
 - j) Police osiguranja;
 - k) Posljedice neispunjenja ugovornih obaveza;
 - l) Prestanak ugovora o zakupu;
 - m) Raskid ugovora o zakupu i posljedice raskida ovog ugovora;
 - n) Procedura za izmjene i dopune ugovora o zakupu;
 - o) Pravo i način nadzora nad izvršenje ugovora o zakupu;
 - p) Način rješavanja sporova nastalih u izvršavanju ugovora zakupu;
 - q) Direktna primjena propisa i tumačenje ugovora o zakupu; i
 - r) Stupanje na snagu ugovora o zakupu.

Član 34.
(Izmjene i dopune ugovora o zakupu)

Izmjene i dopune postojećeg ugovora o zakupu do zaključivanja novog ugovora regulišu se aneksom na ugovor o zakupu. Aneksom ugovora o zakupu regulišu se i prava ili obaveze ugovornih stranaka, nastale usljed izmjena Zakona ili ove Odluke.

Član 35.
(Izmjena zakupoprimca)

- (1) Zakupoprimcu-fizičkom licu koji osnuje pravno lice može se, na njegov zahtjev, odobriti izmjena ugovora o zakupu u pogledu zakupoprimca, odnosno zaključenje aneksa na ugovor o zakupu ili novog ugovora o zakupu sa osnovanim pravnim licem kao novim zakupoprimcem, pod uslovom da je zakupoprimac-fizičko lice ovlašten zastupnik i da ima 100% udjela u kapitalu tog pravnog lica.
- (2) Kada je ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključen sa pravnim licem kao zakupoprimcem, može se odobriti zaključenje aneksa na ugovor o zakupu ili novog ugovora o zakupu sa fizičkim ili pravnim licem, kao novim zakupoprimcem, koje ima 100% udjela u kapitalu dosadašnjeg zakupoprimca-pravnog lica.
- (3) Zakupoprimci sa kojima se zaključuje ugovor o zakupu na način propisan odredbama ovog člana, nemaju pravo na bilo koje popuste, izuzev popusta utvrđenih u članu 29. stav (1) ove Odluke.

Član 36.
(Obnova i usklađivanje ugovora o zakupu)

- (1) Ukoliko je zakupoprimac redovno izmirivao sve svoje obaveze po osnovu ugovora o zakupu ili, izuzetno, ima sa zakupodavcem zaključen sporazum o reprogramu duga za zakupninu te ukoliko je poslovni prostor koristio u skladu sa ugovorom o zakupu, nadležna općinska služba će uputiti pismeni poziv zakupoprimcu za obnovu, odnosno zaključenje novog ugovora o zakupu najkasnije mjesec dana prije isteka ugovora.
- (2) U pozivu iz stava (1) ovog člana zakupoprimcu se ostavlja rok od 8 (osam) dana od dana prijema poziva da nadležnoj općinskoj službi dostavi sve potrebne dokaze o uredno izmirenim obavezama iz predmetnog zakupodavnog odnosa, kao i dokaz da u poslovnom prostoru obavlja registrovanu poslovnu djelatnost u skladu sa zaključenim ugovorom o zakupu, odnosno da posjeduje vozilo za čije potrebe koristi garažu Općine.
- (3) Rok iz prethodnog stava može se, izuzetno, na zahtjev zakupoprimca, produžiti za još 8 (osam) dana, ukoliko isti, iz dokazivih razloga objektivne prirode, nije bio u mogućnosti postupiti po pozivu nadležne općinske službe u navedenom roku.
- (4) Ukoliko se zakupoprimac ne odazove pozivu iz stava (1) ovog člana u roku propisanom stavom (2), a izuzetno stavom (3) istog, smatrat će se da nema interes za dalje korištenje poslovnih prostorija ili garaže te je isti dužan istekom ugovora o zakupu predati predmetne poslovne prostorije ili garažu zakupodavcu-Općini, o čemu nadležna općinska služba pismeno obavještava zakupoprimca najkasnije u roku od 15 dana po isteku ugovora o zakupu.
- (5) U slučaju da zakupoprimac ne postupi shodno odredbama stava (4) ovog člana, smatrat će se se bespravnim korisnikom poslovnog prostora ili garaže te će se pokrenuti postupak iseljenja navedenog lica u skladu sa odredbama člana 12. Zakona i člana 64. ove Odluke.
- (6) Ugovor o zakupu se neće obnoviti sa zakupoprimcem koji pristupi izvođenju bilo kakvih građevinskih radova u poslovnom prostoru ili na fasadi poslovnog prostora, uključujući i postavljanje reklamnih i drugih sadržaja na istoj, bez odgovarajuće saglasnosti zakupodavca ili na drugi način postupi suprotno odredbama zaključenog ugovora o zakupu, o čemu će isti biti blagovremeno, pismeno obaviješten od strane nadležne

općinske službe te istekom ugovora o zakupu pozvan da poslovne prostorije preda zakupodavcu.

- (7) Ukoliko zakupoprimac ne postupi po zahtjevu zakupodavca iz stava (6) ovog člana smatrat će se bespravnim korisnikom poslovnog prostora te će se pokrenuti postupak iseljenja navedenog lica u skladu sa odredbama člana 12. Zakona i člana 64. ove Odluke.
- (8) Ukoliko zakupoprimac poslije isteka ugovora o zakupu nastavi koristiti poslovnu prostoriju ili garažu, a zakupodavac se tome ne protivi u smislu da do isteka ugovora o zakupu ili 15 dana po isteku ugovora nije pismeno ili preko suda zahtijevao da mu zakupoprimac iste preda, ugovor o zakupu će se smatrati prećutno obnovljenim na neodređeno vrijeme.
- (9) U slučaju iz prethodnog stava ovog člana, nadležna općinska služba je dužna zakupoprincu uputiti poziv za zaključenje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme, sa sadržajem i rokovima propisanim stavovima (2), (3) i (4) ovog člana, a s ciljem usklađivanja predmetnog zakupodavnog odnosa sa odredbama ove Odluke.
- (10) Ukoliko se zakupoprimac ne odazove pozivu iz stava (9) ovog člana u propisanom roku, smatrat će se bespravnim korisnikom poslovnog prostora te će se pokrenuti postupak iseljenja navedenog lica u skladu sa odredbama člana 12. Zakona i člana 64. ove Odluke.

V. PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Član 37.

(Obaveza i način plaćanja zakupnine)

- (1) Zakupoprimac je dužan koristiti poslovni prostor za djelatnost koja je određena u ugovoru o zakupu poslovnog prostora sa pažnjom "dobrog domaćina".
- (2) Zakupoprimac je dužan redovito i unaprijed za tekući mjesec, do petog u mjesecu, u punom iznosu plaćati zakupninu određenu u ugovoru o zakupu. Zakupnina se plaća na depozitni račun Općine.
- (3) Zakupoprincima koji ne izvrše plaćanje po ispostavljenoj fakturi za prethodni mjesec ne šalju se opomene za neplaćene fakture, već faktura za sljedeći mjesec sadržava i opomenu za plaćanje rokom dospelih obaveza, a koja nastaje od roka dospjeća obaveze, a najdalje u roku od osam (8) dana i koja predstavlja prethodnu radnju za upućivanje jednostranog raskida ugovora od strane zakupodavca.
- (4) Ukoliko, nakon upućenog i jednostranog raskida, zakupoprimac 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 44. ove Odluke.
- (5) Ugovorne stranke mogu zaključiti sporazum o obročnoj otplati dugujuće zakupnine, poslije čega zakupodavac neće pokrenuti proceduru za naplatu duga i iseljenja iz poslovnog prostora. Ako zakupoprimac, prije donošenja sudske presude, u cijelosti izmiri dugovanje zakupodavac se može odreći potraživanja dospelih kamata.
- (6) Ukoliko je zakupoprimac dužan po osnovu zakupnine, nadležna općinska služba s ciljem efikasnije naplate duga na ime zaostale zakupnine za korištenje poslovnih prostora, utvrđuje mogućnost otplate na odgođeno plaćanje, a što će se regulisati posebnim sporazumom o reprogramiranju duga za zakup poslovnih prostora.

- (7) Vremenski period otplate duga zaostale zakupnine određivat će se prema iznosu duga zaostale zakupnine, i to:
- iznos duga zaostale zakupnine do 6.000,00 KM do 6 (šest) mjeseci;
 - iznos duga zaostale zakupnine do 12.000,00 KM do dvanaest (12) mjeseci;
 - iznos duga zaostale zakupnine do 24.000,00 KM do dvadesetčetiri (24) mjeseca
 - iznos duga zaostale zakupnine do 36.000,00 KM i preko tog iznosa do tridesetšest (36) mjeseci.
- (8) Općinski načelnik će, u svakom konkretnom slučaju, na prijedlog nadležne općinske službe, cijiniti opravdanost zahtjeva za obročnu otplatu zaostalih zakupnina.

Član 38. **(Obaveze zakupoprimalca)**

- (1) Zakupoprimalac treba da izvrši osiguranje zakupljenog poslovnog prostora od osnovnih rizika vinkulamom policom, u korist zakupodavca, koja nema franšiznog učešća u eventualno nastaloj šteti.
- (2) Zakupoprimalac je dužan da, istovremeno sa ugovorom o zakupu, potpiše i ugovor kojim se preuzimaju obaveze izmirenja budućih novčanih potraživanja po osnovu snabdijevanja energentima, električnom energijom, plinom, vodom i sl. te da uredno izmiruje iste.
- (3) Zakupoprimalci poslovnih prostora u Kvadrantu XII u ulici Mula Mustafe Bašeskije broj 7, kao i u ostalim objektima-poslovnim prostorima (administrativna zgrada Općine, prostorije mjesnih zajednica i sl.) za koje Općina plaća troškove za potrošnju energenata (električna energija, voda, plin i dr.) po ispostavljenim računima od distributera, obavezni su Općini refundirati navedene troškove po ispostavljenim fakturama, a što se reguliše zaključenim ugovorom o zakupu poslovnih prostorija.
- (4) Zakupoprimalci troškove energenata uplaćuju srazmjerno površini poslovnog prostora, kojeg koriste po ugovoru o zakupu.
- (5) Ukoliko se poslovni prostor nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi, zakupoprimalac je dužan zaključiti ugovor sa upraviteljem zgrade i uredno plaćati naknadu za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade i prostorija, odvoz smeća i drugih naknada, u skladu sa zakonom.
- (6) Zakupoprimalac je dužan u objektu posjedovati ispravan protivpožarni aparat, te ormarić hitne pomoći, te vršiti redovna zakonska ispitivanja aktivnih sistema zaštite od požara i svih drugih instalacija u poslovnoj zgradi ili prostoru.
- (7) Zakupoprimalac ne smije izvoditi građevinske ili druge radove u poslovnom prostoru ili na fasadi istog bez saglasnosti zakupodavca, u suprotnom će uslijediti raskid ugovora o zakupu.

Član 39. **(Rok za stavljanje u funkciju poslovnog prostora)**

- (1) Nakon izvršene dodjele i uvođenja u posjed poslovnog prostora koji nije devastiran preko 65%, zakupoprimalac je dužan da najdalje u roku od tri mjeseca registruje poslovnu djelatnost kod nadležnog organa, u svojstvu vlasnika pravnog ili fizičkog lica, ukoliko ista nije registrovana te zaključi aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora sa zakupodavcem, kojim će se regulisati navedene izmjene u pogledu zakupoprimalca kao

poslovnog subjekta, obezbijedi sve potrebne saglasnosti za uključenje energenata u poslovni prostor (električna energija, voda, plin), da poslovni prostor stavi u funkciju i otpočne sa njegovim korištenjem.

- (2) Krajnji rok za početak fakturisanja zakupnine nakon uvođenja zakupoprimalca u posjed poslovnog prostora je od 30 do 60 dana od dana uvođenja.

Član 40.

(Izvođenje hitnih i nužnih popravki na objektu)

- (1) Ukoliko se u poslovnom prostoru trebaju izvršiti određeni građevinsko-zanatski radovi, koji spadaju u radove rekonstrukcije poslovnog prostora za njegovo stavljanje u funkciju, zakupoprimalac je dužan nadležnoj Općinskoj službi, podnijeti zahtjev sa opisom radova koje treba uraditi kako bi dobio potrebne saglasnosti.
- (2) Ukoliko se u poslovnom prostoru, u toku korištenja istog, ukaže potreba za hitnim popravkama kako bi se spriječilo daljnje oštećenje objekta, ugrožavanje zdravlja ili sigurnosti ljudi ili šteta na imovini, kao što su popravke puknute vodovodne ili kanalizacione cijevi (da se spriječi ili sanira poplava i zagađenje objekta te eventualno nastala šteta na objektu), popravka oštećenog krova (da se spriječi ili sanira prokišnjavanje objekta i eventualno nastala šteta na objektu), popravka električnih instalacija (ako postoji rizik od požara ili strujnog udara), popravka vrata ili prozora (ako su oštećeni na način da omogućavaju neovlašten ulazak ili propuštanje vremenskih nepogoda) i sl., koja nije uzrokovana krivicom zakupoprimalca, a usljed čega je zakupoprimalac spriječen da koristi poslovni prostor ili njegov dio za ugovorenu namjenu ili je korištenje istog ograničeno i otežano, nadležna služba, uz saglasnost Općinskog načelnika, može zakupoprimalcu odgoditi fakturisanje zakupnine ili dijela zakupnine za period dok traju naprijed navedene okolnosti, a najduže šest mjeseci od dana odgode fakturisanja.
- (3) Nastanak i prestanak okolnosti iz stava (4) ovog člana Odluke, utvrđuje se izlaskom na lice mjesta od strane ovlaštenih predstavnika Službe za privredu i ovlaštenih stručnih lica nadležne općinske službe za investicije i komunalne poslove, o čemu se sačinjava zapisnik sa lica mjesta sa fotodokumentacijom ili na osnovu relevantne dokumentacije drugih nadležnih organa (nadležni upravitelj, nadležna javna preduzeća i sl.), koji predstavljaju osnov za početak i završetak odgode fakturisanja zakupnine.
- (4) U slučaju ukazane potrebe za izvođenjem nužnih popravki na objektu, koje ne zahtijevaju hitnost, ali su neophodne za održavanje ispravnosti, funkcionalnosti, sigurnosti i upotrebljivosti poslovnog prostora, kao što su popravke dotrajalih ili oštećenih temelja, zidova, krovova i drugih nosivih dijelova objekta, popravka i zamjena dotrajalih i oštećenih vodovodnih i kanalizacionih cijevi, sanacija vlage i sl., zakupoprimalac ima pravo na oslobađanje od obaveze plaćanja zakupnine ili umanjenje zakupnine srazmjerno ograničenju upotrebe poslovnog prostora zbog tih opravki, za period dok traju radovi na nužnim popravkama objekta, a koji ne može biti duži od 12 mjeseci od dana početka radova utvrđenog u skladu sa svim važećim propisima iz oblasti građenja, o čemu odluku donosi Općinsko vijeće, na prijedlog Općinskog načelnika.
- (5) Potreba za izvođenjem nužnih popravki na objektu utvrđuje se na osnovu nalaza sudskog vještaka odgovarajuće struke ili druge relevantne dokumentacije iz koje se, sa sigurnošću,

može utvrditi da je na objektu neophodno izvršiti odgovarajuće nužne popravke, s ciljem održavanja ispravnosti, funkcionalnosti, sigurnosti i upotrebljivosti istog.

- (6) Ukoliko zakupoprimac pristupi izvođenju radova bez odgovarajuće saglasnosti zakupodavca, nadležna Općinska služba zatražiti će inspekcijski nadzor, a zakupodavac raskid ugovora o zakupu.

VI. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

Član 41.

(Načini prestanka ugovora o zakupu)

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje:

- a) istekom ugovorenog vremena;
- b) na osnovu otkaza ugovora;
- c) zbog primjene drugih zakonskih propisa.

Član 42.

(Prestanak ugovora o zakupu istekom ugovorenog vremena)

Ugovor o zakupu poslovnog prostora, zaključen na određeno vrijeme, prestaje protekom vremena na koje je zaključen.

Član 43.

(Prestanak ugovora o zakupu na osnovu otkaza)

- (1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora može otkazati zakupodavac i zakupoprimac.
- (2) Pored zakonom predviđenih slučajeva, Općinski načelnik, u ime zakupodavca, može i jednostrano raskinuti ugovor o zakupu poslovnog prostora iz sljedećih razloga:
 - a) ako zakupoprimac ne plati zakupninu u roku propisanom u ugovoru o zakupu;
 - b) ako zakupoprimac koristi poslovni prostor suprotno namjeni određenoj ugovorom o zakupu, odnosno ako poslovni prostor da u podzakup, o čemu redovnu kontrolu vrši nadležna općinska služba;
 - c) ako zakupoprimac u roku od tri mjeseca, bez opravdanih razloga, ne ispuní uslove iz člana 39. stav (1) ove Odluke, odnosno ne stavi poslovni prostor u funkciju i ne otpočne obavljati djelatnost propisanu u ugovoru u istom, izuzev ako je prethodno dobio saglasnost Općinskog načelnika za produženje tog roka;
 - d) ako zakupoprimac, bez opravdanog razloga, prestane koristiti poslovni prostor duže od dva mjeseca;

e) ako zakupoprimac izgubi pravo na obavljanje djelatnosti iz zakonom predviđenih razloga;

f) ako zakupoprimac ne ispuní uslove određene članom 38. ove Odluke;

g) ako zakupoprimac djelatnost obavlja putem neprijavljenog radnika, a što se utvrđuje na osnovu podataka pribavljenih od nadležnog inspeksijskog organa.

(3) Otkazni rok je trideset (30) dana.

(4) Ugovor o zakupu poslovnih prostora otkazuje se preko nadležnog suda, osim u slučajevima iz stava (2) tačke a), c) i d) ovog člana Odluke.

Član 44. (Rješenje o iseljenju)

- (1) Zakupodavac će vršiti iseljenje zakupaca iz poslovnih prostora, pod uslovima i na način kako je propisano u članu 29. stav 1. i 4. Zakona o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i poslovnih prostorija ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 14/97, 29/09, 40/15 i 32/19).
- (2) Nadležna općinska služba će otkazati ugovor o zakupu i rješenjem naložiti zakupoprimcu iseljenje iz poslovnog prostora u roku od osam (8) dana od dana prijema rješenja. Žalba izjavljena protiv rješenja ne odlaže izvršenje rješenja.
- (3) Izvršenje rješenja nadležne općinske službe provodi Komisija za deložacije, koju imenuje Općinski načelnik.
- (4) Komisija za deložacije može imati do 7 članova i donosi Poslovnik o svom radu u kojem detaljno propisuje proceduru i postupke provođenja izvršenja rješenja.
- (5) Izvršenje rješenja iz stava (2) ovog člana neće se provesti ukoliko zakupoprimac prije donošnja zaključka o dozvoli izvršenja rješenja o iseljenju uplati cjelokupan iznos dospjelog duga za zakupninu ili zatraži reprogram duga, odnosno dostavi pismeni dokaz da je poslovni prostor stavio u funkciju i počeo sa njegovim korištenjem, o čemu se sačinjava zapisnik na licu mjesta.
- (6) Izvršenje rješenja o iseljenju zakupoprimca iz poslovnog prostora će se nastaviti ukoliko zakupoprimac ne bude uredno postupao po zaključenom sporazumu o reprogramu duga.

Član 45. (Odustanak od ugovora)

Zakupoprimac 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 cjelosti izmirena, s tim stoje obavezan pismenim putem obavijestiti zakupodavca da odustaje od ugovora o zakupu i navesti rok do koga će poslovni prostor predati zakupodavcu. O predaji poslovnog prostora se sačinjava zapisnik.

Član 46.
(Prestanak ugovora o zakupu zbog primjene drugih propisa)

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

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

VII. LIČNO ULAGANJE ZAKUPOPRIMCA

Član 47.
(Procedura u vezi sa dodjeljenim devastiranim poslovnim prostorom)

- (1) Zakupoprimac ima pravo na povrat sredstava uložениh u sanaciju devastiranih poslovnih zgrada i prostora iz člana 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%.
- (2) S ciljem realizacije naprijed navedenih prava zakupoprimac je dužan ispuniti posebne uslove:
 - a) podnijeti zahtjev nadležnoj općinskoj službi za procjenu oštećenosti poslovne prostorije nakon čega općinska služba angažuje Komisiju za procjenu devastiranosti, koja vrši procjenu oštećenosti;
 - b) nakon dobivanja nalaza Komisije za procjenu devastiranosti, zakupoprimac će sačiniti projekat za izvođenje radova sa predmjerom i predračunom;
 - c) zahtjev za rekonstrukciju/sanaciju zakupoprimac podnosi nadležnoj općinskoj službi uz koji prilaže glavni projekat grubih građevinskih radova neophodnih za stavljanje poslovnog prostora u funkciju i to najkasnije u roku od tri mjeseca od dana prijema odluke o dodjeli u zakup devastiranog poslovnog prostora;
 - d) nadležna Općinska služba pregleda zahtjev i konstatuje njegovu kompletnost, nakon čega istu dostavlja Pravobranilaštvu Općine, koje, kao zastupnik Općine, u ime Općine, pokreće odgovarajući postupak kod nadležnih organa za dobivanje odgovarajućih odobrenja potrebnih za rekonstrukciju/sanaciju u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju;
 - e) po izdavanju odobrenja od strane nadležnih organa, Komisija za procjenu devastiranosti izaći će na lice mjesta i, shodno projektu i predračunu, utvrditi potrebne grube građevinsko- zanatske radove neophodne za stavljanje poslovnog prostora u funkciju;

f) zakupoprimac, kada zaprimi nalaz Komisije kojim se utvrđuju grubi građevinsko-zanatski radovi neophodni za stavljanje u funkciju poslovnog prostora, će po pozivu nadležne Općinske službe, u roku od osam (8) dana, računajući od dana prijema poziva, zaključiti poseban ugovor kojim se regulišu uslovi vezano za izvođenje radova rekonstrukcije/sanacije devastiranog poslovnog prostora;

g) zakupoprimac je dužan u roku od tri (3) mjeseca od dana zaključenja naprijed navedenog ugovora završiti radove;

h) u izuzetnim okolnostima, rok iz tačke g) se može produžiti do 2 (dva) mjeseca, uz prethodno pribavljenu saglasnost Općinskog načelnika;

i) zakupoprimac je dužan po završetku radova podnijeti zahtjev nadležnoj Općinskoj službi za izlazak Komisije za procjenu devastiranosti uz koji treba priložiti konačan obračun radova i uložениh sredstava, a na osnovu predmjera i predračuna sačinjenog prije otpočinjanja radova, kao i kompletnu dokumentaciju u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju;

j) Komisija za procjenu devastiranosti će, poslije pregleda poslovnog prostora, a u skladu sa Odlukom o kriterijima za utvrđivanje visine uložениh sredstava u grube građevinsko-zanatske radove neophodne za stavljanje u funkciju poslovnog prostora, izvršiti kontrolu konačnog obračuna izvedenih radova i uložениh novčanih sredstava nakon čega će ovjeriti konačni obračun radova i uložениh novčanih sredstava;

k) ukoliko Komisija za procjenu devastiranosti konstatuje da je zakupoprimac izveo radove koji nisu odobreni građevinskom dozvolom, zatražiće putem inspeksijskog nadzora vraćanje objekta u prvobitno stanje bez prava na priznavanje bilo kakvih troškova;

l) troškovi luksuznih radova i tekućeg održavanja se ne priznaju i idu na teret zakupoprimeca.

Član 48.

(Stavljanje van snage odluke o dodjeli u zakup devastiranog poslovnog prostora)

Ukoliko zakupoprimac, nakon proteka roka od tri mjeseca od dana prijema odluke o dodjeli u zakup devastiranog poslovnog prostora, ne podnese nadležnoj općinskoj službi zahtjev za rekonstrukciju/sanaciju poslovnog prostora sa potrebnim priložima iz člana 47. stav (2) tačka c) ove Odluke, odluka o dodjeli u zakup devastiranog poslovnog prostora će se staviti van snage.

Član 49.
(Priznavanje uložениh sredstava)

- (1) Konačan, ovjeren obračun izvedenih radova i uložениh sredstava iz člana 47. stav (2) tačka j) ove Odluke predstavljat će osnov za priznavanje lično uložениh sredstava u rekonstrukciju/sanaciju devastiranog poslovnog prostora.
- (2) Lično uložena sredstva u rekonstrukciju/sanaciju devastiranog poslovnog prostora uložениh za izvođenje grubih građevinskih radova priznaju se u visini od 100%.
- (3) Odluku o priznavanju/nepriznavanju uložениh sredstava iz stava (1) i (2) ovog člana donosi Općinsko vijeće.

Član 50.
(Kompenzacija priznatih ličnih ulaganja)

Priznata lična ulaganja zakupoprimca u rekonstrukciju/sanaciju devastiranog poslovnog prostora, direktno će se kompenzirati 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 51.
(Registar poslovnih zgrada i prostora)

- (1) Nadležna Općinska služba vodi registar poslovnih zgrada i prostora kojim raspolaže Općina, a koji utvrđuje Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika.
- (2) Svaku promjenu u registru, a koja se odnosi na unos novih poslovnih prostora u registar ili brisanje postojećih poslovnih prostora iz registra, utvrđuje Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika.
- (3) 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 mjesečni iznos zakupnine koji se treba plaćati;
 - g) ako je izdat, navesti način izdavanja (javni ili izdvojeni oglas, neposrednom dodjelom i sl.);

- h) ako prostor nije izdat, navesti da li ima duga ranijeg zakupoprimca;
- i) ako prostor nije izdat, navesti podatak da li je dva puta uzastopno oglašavan ili ne;
- j) navesti listu slobodnih poslovnih prostora sa lokacijama.

Član 52.
(Vođenje Registra poslovnih zgrada i prostora)

- (1) Registar poslovnih zgrada i prostora, kojim raspolaže Općina, mora biti ažuran, javno dostupan i stalno objavljen na web-stranici Općine.
- (2) Nadležna Općinska služba dužna je u registar unijeti sve promjene u roku od tri (3) dana od dana nastale promjene.

IX. RASPORED POSLOVNIH DJELATNOSTI NA PODRUČJU OPĆINE STARI GRAD SARAJEVO

Član 53.
(Kategorije ulica)

- (1) Područje Općine na kojem se obavljaju poslovne djelatnosti podijeljen je na kategorije ulica kako slijedi:
 - a) A kategorija;
 - b) B kategorija;
 - c) C kategorija;
 - d) D kategorija;
 - e) E kategorija.
- (2) Poslovni prostori, koji se nalaze van područja Općine, iznajmljivat će se po propisanim kategorijama općine na čijem području se nalaze. Na ostala pitanja u vezi sa zakupom poslovnog prostora primjenjivat će se odredbe ove Odluke.
- (3) Za poslovne zgrade i prostore koji se nalaze na uglu više ulica ili imaju ulaze iz više ulica koje pripadaju različitim kategorijama ulica propisanim ovom Odlukom, visina zakupnine određuje se prema većem iznosu zakupnine određenim za te kategorije ulica.

Član 54.
(Ulice A kategorije)

- (1) A kategorija obuhvata ulicu Ferhadija.

(2) U ulici A kategorije mogu se obavljati slijedeće djelatnosti:

- a) bankarsko-finansijske, osiguravajuće, intelektualne i turističke usluge;
 - b) predstavništva inozemnih firmi, od interesa za Općinu (o čemu odlučuje Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika);
 - c) apotekarska djelatnost i saloni za uljepšavanje;
 - d) privatna praksa iz oblasti opće i specijalističke primarne zdravstvene zaštite;
 - e) umjetničke galerije i ateljei;
 - f) optičarska djelatnost;
 - g) trgovina na malo (jednom ili skupinom srodnih proizvoda);
 - h) trgovina na malo u specijaliziranim prodavnicama;
 - i) odjevnim predmetima, obućom i kožnim proizvodima;
 - j) satovima, nakitom i antikvitetima;
 - k) kozmetičkim proizvodima;
 - l) trgovina na malo računalima, posebnim softverima i telekomunikacijskom opremom, te audio i video opremom;
 - m) ugostiteljska djelatnost iz skupine "restorani i barovi" (restoran, zdravljak, mliječni restoran, konoba, pizzerija, caffè bar i caffè slastičarna i sl.) te ugostiteljski objekti za smještaj (hoteli, moteli, hosteli, prenoćišta, apartmani, sobe i si.);
 - n) poslovnice klasičnih igara na sreću.
- (3) Poslovne prostorije, koje se, po popisnom krugu zgrade navedenom u obrascu sa podacima o poslovnom prostoru, vode u poprečnim ulicama, a kod kojih je ulaz u poslovni prostor iz ulice Ferhadija, smatra se da se nalaze u ulici Ferhadija.
- (4) Promjena pozicije ulaza u poslovni prostor ne može se izvršiti bez saglasnosti nadležne općinske službe ili Ministarstva.

Član 55. **(Ulice B kategorije)**

- (1) B kategorija obuhvata sljedeće ulice: Štrosmajerova, Sarači, Trg fra Grge Martića, Bašćaršijski trg (ulica Bašćaršija), Trg Alije Izetbegovića, Gazihusrevbegova ulica (od raskrsnice ulice Zelenih beretki do raskrsnice ulice Ferhadija i Sarači - Slatko ćoš),

Bravadžiluk, ulica Zelehih beretki (od raskrsnice ulice Obala Kulina bana do raskrsnice ulice Ćumurija - Štrosmajerova), ulice Saliha H. Muvekite, Gajev Trg, M.M. Bašeskije (od Katedrale do Gajevog trga - Tržnice).

- (2) Poslovne prostorije, koje se po popisnom krugu zgrade, navedenom u obrascu sa podacima o poslovnom prostoru, vode u poprečnim ulicama, a kod kojih je ulaz u poslovni prostor iz ulica navedenih u stavu (1) ovoga člana, smatra se da se nalaze u B kategoriji.
- (3) Promjena pozicije ulaza u poslovni prostor ne može se izvršiti bez saglasnosti nadležne općinske službe ili Ministarstva.
- (4) U ulicama B kategorije mogu se obavljati sve djelatnosti navedene u članu 51. ove Odluke, kao i sljedeće:

a) zlatarsko-filigranska, graverska, optičarska, fotografska, sahadžijska, frizerska i krojačka;

b) servisne usluge i opravke;

c) internet klubovi;

d) trgovina na malo u specijaliziranim prodavnicama hranom, pićima i duhanskim prerađevinama, hljebom, pecivom, tjesteninom i kolačima, farmaceutskim, medicinskim, kozmetičkim i toaletnim proizvodima, keramičkim, staklenim i porculanskim ukrasnim predmetima, knjigama, novinama i časopisima, papirnatom robom i pišaćim priborom, uredskom opremom i računarima,

e) trgovina na malo namještajem (kataloška prodaja), opremom za rasvjetu i kućanskim predmetima;

f) trgovina na malo poljoprivrednim mašinama;

g) trgovina na malo igračkama i igricama;

h) trgovina cvijećem;

i) ugostiteljska djelatnost iz skupine "restorani" i "barovi" (restoran, zdravljak (mliječni restoran) konoba, pizzerija, caffè bar i caffè slastičama, hoteli, prenoćišta -"hosteli");

j) poslovnice posebnih igara na sreću.

(2) Izuzetno, od odredbe stava (1) ovog člana u ulici Sarači, cijelom dužinom, mogu se obavljati isključivo sljedeće djelatnosti: sve vrste tradicionalnim zanatskih djelatnosti, osim metalske i drvene struke.

(3) Pored djelatnosti navedenih u stavu (1) i (2) ovog člana, u ulici Mula Mustafe Bašeskije (od Katedrale do Gajevog trga - Tržnice) može se obavljati i trgovina na malo mesom i mesnim proizvodima, ribom, školjkama i rakovima te voćem i povrćem. U istoj

ulici i u ulici Bravadžiluk mogu se obavljati i ugostiteljske djelatnosti iz skupine restorani, ćevabdžinice, aščinice, buregdžinice i fast food.

Član 56.
(Ulice C kategorije)

- (1) C kategorija obuhvata sljedeće ulice: Ulica Čurčiluk veliki, Kundurdžiluk, Zelenih beretki (od raskrsnice ulice Ćumurija - Strosmajerova do ulice Branilaca Sarajeva), Abadžiluk, Bazardžani, Bravadžiluk mali, Ćumurija, Čizmedžiluk, Ćulhan, Despića, Đulagina, Halači, Hadžiristića, Gazihusrevbegova (od raskrsnice ulice Ferhadija i Sarači - Slatko ćošće do raskrsnice sa ulicom M.M. Bašeskije), Jankovića čikma, Jelića. Kazandžiluk, Kujundžiluk, Luledžina, Mudželeti veliki, Niže banje, Obala Kulina bana, Pehlivanuša (desnom stranom do Muzičke škole, a lijevom do ulice Patrakijina), Prote Bakovića, SafVet-bega Bašagića do ulice Patke i Sagrdžije do broja 17, Sime Milutinovića-Sarajlije, Tabaci, Trgovke, Velika avlija, Vladislava Skarića, Aščiluk i Kazazi i Dženetića čikma.
- (2) Poslovne prostorije, koje se po popisnom krugu zgrade, navedenom u obrascu sa podacima o poslovnom prostoru, vode u poprečnim ulicama, a kod kojih je ulaz u poslovni prostor iz ulica navedenih u stavu (1) ovog člana, smatra se da se nalaze u C kategoriji.
- (3) Promjena pozicije ulaza u poslovni prostor ne može se izvršiti bez saglasnosti nadležne Općinske službe ili Ministarstva.
- (4) U ulicama C kategorije mogu se obavljati sve djelatnosti iz člana 51. i 53. ove Odluke, kao i sljedeće djelatnosti:

a) trgovina na malo voćem i povrćem;

b) ugostiteljska djelatnost iz skupine "restorani": ćevabdžinica, aščinica, buregdžinica i fast food, te iz skupine "barovi": bosanska kafana;

c) sve vrste zanatskih djelatnosti osim vulkanizerske, automehaničarske, autolakirerske, kamenoklesarske, i sličnih djelatnosti koje mogu da budu potencijalni izvor buke ili su protivne uslovljenim ekološkim standardima.

Član 57.
(Ulice D kategorije)

D kategorija obuhvata sljedeće ulice: Ulica Alifakovac, Avde Šahinagića, Bakarevića, Besarina čikma, Bistrik, Brodac, Čurčiluk mali, Džinina, Evlije Čelebije, Edhema Mulabdića, Franjevačka, Hamdije Kreševljakovića, Hadžidamjanova, Halilbašića, Isevića sokak, Jaroslava Čemija, Karpuzova, Koturova, Kovači, Kračule, Logavina, M.P. Sokolovića, M.C.Catića, Mula Mustafe Bašeskije (od Baščaršije, poprečnom linijom iz pravca Baščaršije do Katedrale), Mustafe Dovadžije, Mustajpašin Mejdan, Obala Isa-bega Ishakovića, Oprkanj, Patke, Petrakijina, Safvet-bega Bašagića (od ulice Patke), Sedrenik, Telali, Talirevića, Vratnik Mejdan.

Član 58.
(Ulice E kategorije)

E kategorija obuhvata sljedeće ulice: Iza Gaja, Iza Hrida, Mošćanica, te ulice koje nisu obuhvaćene prethodnim članovima, a nalaze se na području Općine.

Član 59.
(Djelatnosti u ulicama D i E kategorije)

U kategoriji ulica **D** i **E** mogu se obavljati sve poslovne djelatnosti iz članova 54, 55. i 56. ove Odluke i sve druge poslovne djelatnosti, koje su u skladu sa Zakonom i drugim propisima.

Član 60.
(Skladišta)

Poslovni prostori, izuzev onih kod kojih je ulaz direktno iz ulica A i B kategorije ili su izlozi istih vidljivi iz navedenih ulica te koji se nalaze u objektu Gazi Husrev-begovog bezistana ili drugim sličnim objektima sa izlozima vidljivim unutar istih, mogu se koristiti kao skladišta za potrebe obavljanja registrovane djelatnosti, a čije obavljanje je dozvoljeno u ulici u kojoj se poslovni prostor nalazi, pod uslovom da svojim izgledom ne narušavaju ambijentalnu cjelinu i izgled same ulice i objekta u kojem se nalaze te turističke i poslovne aktivnosti na predmetnom lokalitetu.

Član 61.
(Primjena odredaba)

Odredbe ovog Poglavlja odnose se na poslovne prostore na kojima Općina ima pravo raspolaganja i na sve ostale poslovne prostore na području Općine u kojima se obavlja poslovna djelatnost.

Član 62.
(Djelatnosti na spratu objekata kolektivnog stanovanja)

Poslovne prostorije koje se nalaze na spratu u zgradama kolektivnog stanovanja, mogu se koristiti za obavljanje administrativno-kancelarijskih, pravnih poslova, agencijskih djelatnosti, privatne prakse iz oblasti opće i specijalističke, primarne zdravstvene zaštite, prenoćišta, hostele, djelatnosti slobodnih umjetnika i sličnih kulturno-umjetničkih sadržaja.

Član 63.
(Ograničenja u pogledu obavljanja djelatnosti)

- (1) Djelatnosti igara na sreću ne mogu se obavljati u krugu od 100 metara udaljenosti od obrazovnih i odgojnih ustanova, te vjerskih objekata, bez obzira na kategoriju u kojoj se poslovni prostor nalazi.
- (2) Nije dozvoljeno točenje alkohola na udaljenosti manjoj od 20,00 m od islamskih vjerskih objekata, ne računajući od ograde pripadajućeg harema vjerskog objekta, već od granice

najisturenijeg dijela vjerskog objekta prema posmatranom ugostiteljskom objektu, bez obzira na kategoriju ulica u kojoj se poslovni prostor nalazi.

X. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 64.

(Iseljenje bespravnih korisnika)

- (1) Zakupoprimci poslovnih prostora, koji imaju zaključene ugovore sa preduzećem, "Sarajevostan" na neodređeno vrijeme, dužni su u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke zaključiti ugovor o zakupu sa Općinom, u suprotnom će se postupiti shodno članu 12. Zakona o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 14/97, 29/09, 40/15 i 32/19).
- (2) Ukoliko zakupoprimci iz stava 1. ovog člana, ne pristanu na zaključenje ugovora ili aneksa ugovora o zakupu, te zakupoprimci koji po pozivu Općine ne postupe po članu 34., članu 35. i članu 65. ove Odluke smatrat će se bespravnim korisnicima.
- (3) Postupak iseljenja bespravnih korisnika iz stava (2) ovoga člana, kao i korisnika koji bez ikakvog pravnog osnova koriste općinski poslovni prostor, u smislu člana 12. Zakona o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 14/97, 29/09, 40/15 i 32/19), sprovodi i izvršava nadležni općinski organ po službenoj dužnosti ili na zahtjev Pravobranilaštva Općine, a istovremeno se pokreće, ako nije pokrenut, sudski postupak za eventualnu naplatu duga.

Član 65.

(Obaveza usklađivanja ugovora o zakupu i poslovnih djelatnosti)

- (1) Zakupoprimci, koji imaju zaključene ugovore o zakupu poslovnih zgrada, prostora i garaža sa Općinom, a koji su u suprotnosti sa odredbama ove Odluke, dužni su uskladiti iste sa ovom Odlukom, u roku od 6 (šest) mjeseci od dana stupanja na snagu iste.
- (2) Sva pravna i fizička lica i drugi poslovni subjektu, koji obavljaju poslovnu djelatnost na području Općine, dužni su svoje poslovanje uskladiti sa odredbama ove Odluke, u roku od 6 (šest) mjeseci od dana stupanja na snagu iste.

Član 66.

(Prestanak važenja Odluke)

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostora Općine Stari Grad Sarajevo i rasporedu poslovnih djelatnosti na području Općine Stari Grad Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 2/20 - Prečišćeni tekst, 7/23, 21/23, 19/24, 32/24 i 2/25).

Član 67.
(Stupanje na snagu Odluke)

Ova Odluka stupa na snagu osmi dan od dana objavljivanja u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".

PREDSJEDAVAJUĆI
OPĆINSKOG VIJEĆA STARI GRAD
SARAJEVO

Seid Škaljić

Broj: 02-45-_____/25
Sarajevo, juni 2025. godine

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Nacrta Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostora Općine Stari Grad Sarajevo i rasporedu poslovnih djelatnosti na području Općine Stari Grad Sarajevo sadržan je u preambuli istog.

RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Zakup poslovnih zgrada, prostora i garaža na kojima Općina Stari Grad Sarajevo ima pravo raspolaganja te raspored poslovnih djelatnosti na području Općine, regulisan je Odlukom o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostora Općine Stari Grad Sarajevo i rasporedu poslovnih djelatnosti na području Općine Stari Grad Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 2/20 – prečišćeni tekst, 7/23, 21/23, 19/24, 32/24 i 2/25).

Donošenje ovog Nacrta Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostora Općine Stari Grad Sarajevo i rasporedu poslovnih djelatnosti na području Općine Stari Grad Sarajevo, predlaže se usljed potrebe za sistemskim pristupom uređenju ove oblasti, a imajući u vidu niz okolnosti koje su dovele do potrebe za normativnim redefinisanjem važećih rješenja.

Prije svega, važeća Odluka pretrpjela je više izmjena i dopuna, usljed čega je narušena njena preglednost i funkcionalnost u praktičnoj primjeni. Radi osiguranja pravne sigurnosti, jasnoće propisa te učinkovitijeg upravljanja poslovnim prostorima, ukazala se potreba za donošenjem nove, cjelovite i normativno usklađene odluke.

Predmetnim Nacrtom Odluke predložene su određene izmjene postojećih rješenja u pogledu načina i postupka dodjele u zakup poslovnih prostora i garaža Općine, a radi lakše primjene Odluke u praksi te usklađivanja iste sa odredbama Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", broj 49/06 i 51/09), vezanim za upravljanje imovinom jedinice lokalne samouprave. U tom pravcu, predloženo je da u slučajevima neposredne dodjele u zakup poslovnog prostora po osnovu preuzimanja obaveze izmirenja duga prethodnog zakupoprimca, odluku o dodjeli u zakup donosi Općinski načelnik, uz prethodnu saglasnost Općinskog vijeća te je jasno propisana i procedura za postupanje u navedenom slučaju, za razliku od postojećih odredbi prema kojima Općinskom načelniku nije potrebna saglasnost Općinskog vijeća za neposrednu dodjelu u zakup poslovnih prostora po naprijed navedenom osnovu niti isto učestvuje u postupku dodjele takvih poslovnih prostora. Također je predloženo i uvođenje postupka licitacije u toku provođenja postupka dodjele u zakup poslovnih prostora i garaža putem javnog oglasa, a sve kako bi se postigla što veća ponuđena cijena zakupa u korist Općine, olakšao rad Komisije za poslovne prostore u slučajevima kada dva ili više učesnika Javnog oglasa ponude iste najviše cijene zakupa te doprinijelo jačanju transparentnosti, objektivnosti i efikasnosti upravljanja općinskom imovinom. Pored naprijed navedenih, značajnijih novih rješenja, predloženim Nacrtom Odluke detaljnije je razrađen i definisan postupak obnove/produženja ugovora o zakupu, postupanje u slučajevima

neblagovremenog produženja zakupodavnog odnosa i sl., a sve radi kvalitetnijeg i efikasnijeg upravljanja općinskom imovinom.

Bitno je naglasiti da su predloženim Nacrtom Odluke zadržana postojeća rješenja u pogledu visine zakupa, poslovnih zona, prava na umanjenja zakupnine i drugi finansijski aspekti Odluke, uz ostavljanje mogućnosti da se navedena oblast adekvatnije reguliše u postupku Javne rasprave, uz učešće svih zainteresiranih subjekata na području ove lokalne zajednice pa i šire.

Naime, imajući u vidu aktuelna ekonomska kretanja, posebno značajan porast inflacije, cijene zakupa na tržištu, ali i cijene utvrđene odlukama drugih jedinica lokalne samouprave u Kantonu Sarajevo, kao i povećanu potražnju poslovnih prostora na području Općine, posebno u užem starogradskom jezgu, evidentno je da je postalo nužno preispitivanje postojećih cijena zakupa utvrđenih važećom Odlukom. U tom kontekstu, a s ciljem preispitivanja usklađenosti visine zakupnina sa tržišnim okolnostima i fiskalnim interesima Općine, pribavljen je Elaborat o naknadama za zakup poslovnih prostora kojima raspolaže Općina Stari Grad Sarajevo, izrađen od strane Ekonomskog instituta Sarajevo, a koji je prilog ovom Nacrtu Odluke i kao takav će biti predmetom javne rasprave. Navedeni Elaborat predstavlja stručnu osnovu za eventualno utvrđivanje novih poslovnih zona i cijena zakupa na području Općine, ukoliko se za isto iskaže interes u toku postupka Javne rasprave.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, predlagač se opredijelio da pristupi izradi Nacrta nove Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostora Općine Stari Grad Sarajevo i rasporedu poslovnih djelatnosti na području Općine Stari Grad Sarajevo, kako bi se isti uputio na javnu raspravu svim zainteresovanim subjektima te predmetna oblast regulisala na što kvalitetniji način.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, Općinski načelnik predlaže Općinskom vijeću Stari Grad Sarajevo da utvrdi ovaj Nacrt Odluke.

FINANSIJSKA SREDSTVA

Za provođenje ove Odluke nisu potrebna dodatna finansijska sredstva u Budžetu Općine Stari Grad Sarajevo.

STRUČNA OBRADA:
Služba za privredu

PREDLAGAČ:
Općinski načelnik
putem Službe za privredu