

Na osnovu člana 363., člana 27. i člana 91. Zakona o stvarnim pravima ("Sl.novine Federacije BiH" broj 66/13 i 100/13), člana 1., 2i 3. Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, Kantona, Općina i Gradova ("Sl.novine Federacije BiH" broj 17/14), člana 13. stav 2. alineja 5. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji BiH ("Sl.novine F BiH" broj 49/06) , člana 10. tačka 7. i člana 25. Statuta Općine Stari Grad Sarajevo ("Sl.novine KS" broj 10/98, 17/99 i 21/04) Općinsko Vijeće Stari Grad Sarajevo na sjednici održanoj dana _____ 2015.godine, donijela je

ODLUKU O PRODAJI POSLOVNIH PROSTORA

(N A C R T)

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi, način i postupak prodaje poslovnih prostora na kojima je Općina Stari Grad uknjižena sa pravom vlasništva kao i prostori na kojima je Općina Stari Grad uknjižena kao suvlasnik.

Član 2.

Predmet prodaje mogu biti općinski poslovni prostori, u kojima se obavlja zanatska, trgovinska, ugostiteljska, uslužna i druga privredna djelatnost, a za koje ne postoji zabrana prodaje prema pozitivnim zakonskim propisima po članu 365. Zakona o stvarnim pravima, a na kojim je Općina upisana, kao vlasnik ili suvlasnik, u zemljišne knjige kod nadležnog suda u Sarajevu.

Član 3.

- Predmet prenosa, otuđivanja, zamjenjivanja, kao i drugog oblika raspolaganja, ne mogu biti
- poslovne prostorije ako su pribavljeni u društveno-državno vlasništvo, po propisima navedenim u članu 365. Zakona o stvarnim pravima;
 - općinski poslovni prostori koji se nalaze u objektima za koje je pokrenut radi rušenja objekata;
 - poslovni prostori privremenog karaktera;
 - poslovni prostori koji su bespravno dograđeni ili nadzidani suportno regulacionim planovima

Član 4.

Predmet prodaje ne mogu biti poslovni prostori koje je Općina gradi sa sredstvima ostvarenim od prodaje općinskih poslovnih prostora u skladu sa ovom Odlukom.

Član 5.

Postupak prodaje poslovnih prostora u vlasništvu Općine Stari grad vrši se na osnovu Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, Kantona, Općina i Gradova.

Član 6.

Predmet prodaje po pravu preće kupnje su općinski prostori na kojima je Općina uknjižena kao suvlasnik sa drugim pravnim ili fizičkim licima, u idealnim dijelovima upisanim u zemljišnoknjižnom uredu Općinskog suda Sarajevo.

Takođe, predmet prodaje po pravu preće kupnje su poslovni prostori koje Općina izdaje u zakup na snovu Ugovora o zakupu aktuelnim zakupcima koji su u zakupu duže od pet godina, a koji su svojim sredstvima učestvovali u izgradnji odnosno rekonstrukciji istih.

Pravo preće kupnje, ne mogu ostvariti zakupci kojima je Općina otpisala potraživanja po osnovu duga za zakup, te zakupci koji imaju neizmirene obaveze na ime zakupnine prema Općini Stari Grad.

Članovi porodičnog domaćinstva mogu otkupiti samo jedan poslovni prostor.

Član 7.

Postupci o prodaji poslovnih prostora započeti na osnovu propisa koji su bili na snazi do dana stupanja na snagu ovog Zakona, sukladno članu 372. Zakona o stvarnim pravima, okončaće se po odredbama tih propisa.

Član 8.

Prodajnu cijenu općinskog poslovnog prostora (konačna prometna vrijednost) utvrđuje Komisija za procjenu prometne vrijednosti nepokretnosti i prava Općine Stari Grad.

Prodajna cijena općinskog poslovnog prostora utvrđuje se u vrijeme sklapanja Ugovora o prodaji poslovnog prostora, a na osnovu:

- polazne prometne vrijednosti općinskog poslovnog prostora u vrijeme zaključivanja ugovora
- visine sredstava uložениh u sufinansiranje izgradnje ili neophodnu obnovu radi dovođenja poslovnog prostora u normalnu funkciju

Visina uložениh sredstava iz stava 2. tačka 2. ovog člana priznaje se najviše do 30% polazne prometne vrijednosti poslovnog prostora, ukoliko mu u toku korištenja sredstva nisu vraćena ili kompenzirana u poslovni prostor.

Član 9.

Polazna cijena prilikom utvrđivanja konačne prometne vrijednosti općinskog poslovnog prostora obračunava se po zonama i na način kako je propisano pozitivnim zakonskim propisima.

Član 10.

Načelnik Općine upućuje Općinskom Vijeću na usvajanje svaki pojedinačni akt o prodaji općinskog poslovnog prostora, prije odlučivanja na Općinsko Vijeće, nadležna služba će za svaki predmet prodaje općinskog poslovnog prostora pribaviti Mišljenje Općinskog pravobranioca u pisanoj formi.

Nakon usvajanja na Općinskom Vijeću, Načelnik Općine će zaključiti Ugovor o prodaji općinskog poslovnog prostora kod notara.

Član 11.

Utvrđena cijena općinskog poslovnog prostora će se izvršiti u konvertibilnim markama (protivvrijednost u eurima)

- odmah
- 60 mjesečnih rata uz godišnju kamatu od 5%, što se smatra kreditiranjem odobrenih sa valutnom klauzulom vezanom za euro
- ukoliko kupac izvrši uplatu iznosa prije isteka od 60 mjeseci, izvršit će se povrat uplaćene kamate

Član 12

Ukoliko kupac ne bude izmirivao svoje obaveze iz prethodnog člana, ugovorne strane su saglasne da Općina kao prodavač ima pravo na raskid ugovora i naknadu potraživanja pred nadležnim sudom u Sarajevu.

Član 13.

Pravo vlasništva na općinskom poslovnom prostoru koji je predmet kupovine upisat će se u javne knjige u korist kupca, ali nakon isplate ukupnog iznosa kupoprodajne cijene.

Član 14.

Radi osiguranja izvršenja ugovorenih obaveza, općinski poslovni prostor koji je predmet prodaje opterećuje se hipotekom upisanom u "C" listu u korist Općine Stari Grad kao prodavca.

Član 15.

U slučaju odustajanja kupca od kupovine općinskog poslovnog prostora, odnosno raskida ili poništenja Ugovora, dosadašnji zakupac ima pravo nastaviti koristiti predmetni općinski poslovni prostor u skladu sa važećom općinskom Odlukom o dodjelui na korištenje poslovnih prostora, visini i načinu plaćanja zakupnine za poslovne prostore na kojima pravo raspolaganja ima Općina Stari Grad Sarajevo, uz obavezu izmirenja duga (zakupnine) po osnovu korištenja općinskog poslovnog prostora od dana zaključenja Ugovora.

Član 16.

U svakom pojedinačnom slučaju nadležna općinska služba dostavit će zakupcu ponudu o prodaji poslovne prostorije po osnovu prava preče kupnje u skladu sa Zakonom i ovom Odlukom, uz mogućnost da inicijativu za dostavljanje ponude za prodaju poslovnog prostora mogu dati i aktuelni zakupci.

Član 17.

Novčana sredstva ostvarena prodajom općinskih poslovnih prostora u skladu sa ovom Odlukom mogu se koristiti isključivo za sticanje općinske imovine izgradnjom ili kupovinom novih općinskih poslovnih objekata.

Izuzetno, sredstva iz stava 1. ovog člana mogu se koristiti u svrhu rekonstrukcije devastiranih poslovnih prostora na kojima pravo raspolaganja ima Općina Stari Grad Sarajevo i realizaciju investicionih projekata Općine, o čemu odluku donosi Općinsko Vijeće na prijedlog Općinskog Načelnika.

Iznos od 25% sredstava iz stava 1. ovog člana, usmjerava se u realizaciju investicionih projekata.

Sredstva iz stava 1. evidentirat će se na posebnom podračunu Budžeta Općine Stari Grad Sarajevo.

Član 18.

Ovom Odlukom stavlja se van snage Odluka o prodaji poslovnih prostora zakupcima ("Sl. novine Kantona Sarajevo", broj 27/11, 29/12, 2/13 i 7/15).

Član 19.

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

Broj: 02-49-_____15

_____2015.godine

Sarajevo

**PREDSJEDAVAJUĆI OPĆINSKOG
VIJEĆA STARI GRAD SARAJEVO**

Vedran Dodik, dipl.pravnik

O b r a z l o ž e n j e

Pravni osnov za donošenje ove odluke je Zakon o stvarnim pravima Federacije BiH ("Sl.novine Federacije BiH" broj 66/13 i 100/13). Donošenjem istog, stvorila se potreba da se podzakonskim aktom reguliraju odredbe koje se tiču raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Stari Grad, a sukladno članu 363. Zakona o stvarnim pravima, a u vezi sa članom 27. i 91. koji regulišu pravo preće kupnje, kao i član 372. koji regulira započete postupke po starim propisima.

Ovom Odlukom propisani su uslovi i način prodaje poslovnih prosotra u vlasništvu Općine, sukladno Pravilniku o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije BiH, Kantona, Općina i Gradova ("Sl.novine Federacije BiH" broj 17/14).

Takođe, regulisan je i način prodaje poslovnih prosotra po pravu preće kupnje, na onm poslovni mprosotima gdje je Općina uknjižena kao suvlasnik u idealnom dijelu zajedno sa drugim fizičkim i pravnim licima u zemljišno knjižnom uredu Općinskog suda u Sarajevu.

U smislu načela jednakosti i ravnopravnosti fizičkih i pravnih lica pred zakonom, bilo je potrebno riješiti i pitanje zakupaca koji su u zakupu duže od pet godina, a koji su svojim sredstvima učestvovali u izgradnji odnosno rekonstrukciji poslovnih prostora, a nisu iste otkupili po dosadašnjoj Odluci.

U tom smislu, a sukladno članu 372. Zakona o stvarnim pravima, svi započeti postupci na osnovu propisa koji su bili na snazi do stupanja na snagu Zakona o stvarnim pravima, završit će se po tim propisima.

Shodno gore navedenom predlažemo Općinskom Vijeću da usvoji predloženu Odluku.

PREDLAGAČ:
Načelnik Općine

PREDSJEDAVAJUĆI OPĆINSKOG
VIJEĆA STARI GRAD SARAJEVO

mr. Ibrahim Hadžibajrić

Vedran Dodik, dipl.pravnik