

Na osnovu člana 29. tačka 2. i člana 46. Zakona o lokalnoj samoupravi - Prečišćeni tekst („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj, 22/00), člana 25. tačka 2. i člana 69. Statuta Općine Stari Grad Sarajevo - Prečišćeni tekst („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 31/08) i člana 83. do 85. Poslovnika Općinskog vijeća Stari Grad Sarajevo - Prečišćeni tekst („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 31/08), Komisija za propise i Statut Općinskog vijeća Stari Grad Sarajevo, utvrdila je Prečišćeni tekst Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostora Općine Stari Grad Sarajevo. Prečišćeni tekst obuhvata: Odluku o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostora Općine Stari Grad Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 5/10), Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostora Općine Stari Grad Sarajevo („ Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 12/10), te Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostora Općine Stari Grad Sarajevo („ Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 31/10), u kojima je naznačen datum stupanja na snagu tih odluka.

O D L U K A
O DODJELI U ZAKUP POSLOVNIH ZGRADA I POSLOVNIH PROSTORA
OPĆINE STARI GRAD SARAJEVO
(Prečišćeni tekst)

I – OPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se kriteriji, uslovi, način i postupak dodjele u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostora na kojima pravo raspolaganja ima Općina Stari Grad Sarajevo (u daljem tekstu : Općina), kao i visina i način plaćanja zakupnine.

Član 2.

(1) Poslovnim prostorom koji se daje u zakup u smislu ove Odluke, smatra se jedna ili više prostorija namijenjenih za vršenje poslovnih djelatnosti koje, po pravilu, čine građevinsku cjelinu, imaju zaseban glavni ulaz, bez obzira da li se nalaze u poslovnoj ili stambenoj zgradi, kao i prostori koji se rekonstrukcijom mogu dovesti u funkciju, a nalaze se na teritoriji Općine.

(2) Odredbe ove Odluke odnose se i na zakup garaža i skladišta.

Član 3.

Evidenciju, nadzor kao i administrativne, tehničke, pravne i druge poslove vezane za zasnivanje, trajanje i prestanak zakupa poslovnih prostora iz člana 1. i 2. ove Odluke, vodi Služba za privredu.

Član 4.

(1) Poslovne prostorije dodjeljuju se u zakup za obavljanje poslovnih djelatnosti pravnih i fizičkih lica, državnih organa i organizacija, političkih stranaka, udruženja i samostalnih obrtnika.

(2) Poslovni prostori se koriste na osnovu ugovora o zakupu koji se zaključuje u skladu s odredbama Zakona o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija i odredbama ove Odluke.

(3) Izmjene postojećeg ugovora o zakupu, kao i ostala prava i obaveze ugovornih strana, do zaključenja novog ugovora, regulišu se aneksom ugovora o zakupu.

Član 5.

Zakupnina za korištenje poslovnih prostora se izmiruje u skladu sa odredbama ove Odluke.

Član 6.

(1) Od obaveze plaćanja zakupnine, u punom iznosu, mogu se osloboditi slijedeći korisnici, o čemu odluku donosi Općinsko vijeće na prijedlog Komisije Općinskog vijeća za poslovne prostore (u daljem tekstu : Komisija):

- boračka udruženja;
- vjerske zajednice;
- klubovi vijećnika koji učestvuju u radu Općinskog vijeća;
- humanitarne organizacije i javne zdravstvene ustanove koje se finansiraju iz budžeta Kantona ili Općine;
- udruženja od posebnog interesa za Federaciju BiH, Kanton Sarajevo, Grad Sarajevo i Općinu (što se utvrđuje u svakom konkretnom slučaju na prijedlog radnih tijela Općinskog vijeća);
- udruženja penzionera/umirovljenika;

(2) Državni organi, javne ustanove, institucije, kulturne, naučne i sportske organizacije koje se finansiraju iz budžeta Federacije BiH, Kantona Sarajevo, Grada Sarajeva ili Općine, dužni su plaćati zakupninu u iznosu od 10% od polazne cijene zakupa po 1 m² utvrđene u članu 25. ove Odluke u poslovnoj zoni u kojoj se nalazi poslovni prostor.

(3) Zakupci poslovnih prostora u ulici Ferhadija i extra poslovnoj zoni koji obavljaju ugostiteljsku, trgovinsku, uslužnu, finansijsku i ostale privredne djelatnosti plaćaju puni iznos zakupnine određene u članu 25. ove Odluke, a zakupci iz stava (1) i (2) ovog člana plaćaju zakupninu u iznosu od 10% polazne cijene zakupa po 1 m² utvrđene ovom Odlukom, u tim zonama.

(4) Općinsko vijeće može, na prijedlog Komisije, odrediti gornji limit površine poslovnog prostora koji se dodjeljuje korisnicima iz stava (1) ovog člana.

(5) Ukoliko je premašen limit površine koji je odredilo Općinsko vijeće, korisnik plaća punu cijenu zakupa za kvadraturu preko utvrđenog limita.

II – NAČIN DODJELE POSLOVNIH PROSTORA

Član 7.

Komisija donosi Odluku o dodjeli u zakup poslovnih prostora.

Član 8.

(1) Javni oglas za prikupljanje ponuda objavljuje Općinski načelnik (u daljem tekstu: načelnik) putem Službe za privredu, u sredstvima javnog informisanja, u najmanje dva glasila i na oglasnoj tabli Općine.

(2) Ukoliko se poslovni prostor ne dodjeli nakon najmanje dva uzastopna javna oglasa, Komisija za poslovne prostore će predložiti načelniku da izvrši neposrednu dodjelu tog poslovnog prostora.

Član 9.

Tekst javnog oglasa utvrđuje načelnik, putem Službe za privredu i on sadrži:

- lokaciju gdje se poslovni prostor nalazi;
- površinu poslovnog prostora;
- stepen oštećenja poslovnog prostora;
- početni nivo zakupnine;
- zonu u kojoj se nalazi poslovni prostor;
- vremenski period za koji se traži plaćanje zakupnine unaprijed;
- rješenje o upisu u sudski registar ili rješenje o obavljanju samostalne djelatnosti (ovjerena kopija koja nije starija od 6 mjeseci);
- potvrda nadležnog organa poreske uprave o izmirenim poreskim obavezama, odnosno da nije poreski obveznik;
- dokaze o izmirenim ugovorenim i drugim obavezama prema Općini;
- obavezni iznos novčanog pologa u iznosu 3 mjesečne zakupnine - zone u kojoj je poslovni prostor, tj. cijene iz javnog oglasa pomnožena površinom poslovnog prostora (koji se u slučaju dodjele, a nakon toga odustajanja ili nepotpisivanja ugovora u predviđenom roku ne vraća ponuđaču);
- izjavu da su spremni dati garanciju o plaćanju zakupnine u visini jednogodišnje zakupnine, prilikom potpisivanja ugovora o zakupu;
- ostale uslove;
- rok za podnošenje prijave na javni oglas.

Član 10.

(1) Pismene prijave na javni oglas podnose se u zapečaćenoj kovrti sa čitko naznačenim poslovnim prostorom, imenom i prezimenom, nazivom firme, adresom i brojem telefona podnosioca ponude, u roku od 15 dana od dana objavljivanja.

(2) U kovrti treba da se nalaze dvije kovrte. Jedna sa elementima finansijske ponude, a druga sa svim ostalim traženim elementima ponude. Na obje kovrte treba

napisati čitko ime i prezime, kao i naznaku poslovnog prostora. Na finansijskoj ponudi treba da piše: "Finansijska ponuda", a na drugoj "Ostala dokumentacija".

(3) Svi podaci moraju biti čitko popunjeni, bez ispravki. Ponuda zakupnine po 1 m² mora glasiti na cijelu ili pola novčane jedinice valute Bosne i Hercegovine.

(4) Ponude se predaju putem pošte ili lično putem protokola Općine.

(5) Nepotpune i neblagovremene prijave se odbacuju i neće se uzeti u razmatranje.

(6) Ponude koje su pristigle u Općinu evidentiraju se načinom prijema i tačnim vremenom prijema.

Član 11.

(1) Odredjeni broj poslovnih prostora, na prijedlog načelnika, Komisija daje na izdvojeni oglas za:

- a) članove porodica šehida i poginulih boraca;
- b) ratne vojne invalide odbrambenog rata;
- c) demobilisane borce Armije R BiH i MUP-a;
- d) privredna društva čiji su vlasnici lica iz tač. a. b. i c. ovog stava.

(2) Na oglas iz stava (1) ovog člana mogu konkurisati lica navedena u tom stavu, pod uslovom da već ne koriste poslovne prostore na kojima pravo raspolaganja ima Općina.

Član 12.

Prilikom razmatranja koja je ponuda, učesnika oglasa iz člana 11. ove Odluke, najpovoljnija, vrednovanje ponuda će se vršiti prema slijedećim kriterijima i mjerilima:

1. Visina zakupnine za 1 KM po 1 m² iznad početnog iznosa zakupnine 2 boda

Visina zakupnine po 1 m² iznosi:

- ulica Ferhadija	najniža 30,00 KM	najviša 90,00 KM
- extra zona	najniža 20,00 KM	najviša 60,00 KM
- I zona	najniža 12,00 KM	najviša 30,00 KM
- II zona	najniža 8,00 KM	najviša 20,00 KM

2. Članovi uže porodice šehida i poginulih boraca	100 bodova
3. Procenat invaliditeta, za svaki procenat	1 bod
4. Vojna priznanja:	
- Zlatni ljiljan i Zlatna policijska značka	50 bodova
- vojna priznanja utvrđena Zakonom i Općinska priznanja za doprinos u odbrani	30 bodova
5. Učesnici pripreme otpora koji taj status imaju u skladu sa Zakonom.	30 bodova
6. Angažovanje borca u Armiji R BiH i MUP-u za vrijeme agresije za svaki mjesec	1,5 bodova
7. Članovi uže porodice, uključujući i podnosioca ponude	5 bodova

Član 13.

(1) Kada se na isti javni oglas prijavi više članova uže porodice njihovi bodovi se kumuliraju.

(2) Za svakog radno- sposobnog, nezaposlenog člana uže porodice, uključujući podnosioca ponude, broj bodova iz ove tačke uvećava se za 5 bodova.

(3) Pod članom uže porodice u smislu ove Odluke smatraju se bračni drug, roditelji i djeca, koji žive u zajedničkom domaćinstvu sa podnosiocem ponude.

(4) U slučaju da se na izdvojeni javni oglas, a na isti poslovni prostor, prijavi dva ili više lica zajedno, izuzev lica iz stava (1) ovog člana, u obzir se uzima najveći broj bodova koje ima jedno od tih lica, učesnika javnog oglasa za taj poslovni prostor.

(5) Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda sa najvećim brojem bodova.

(6) U slučaju da dva ponuđača imaju isti broj bodova, u prednosti je onaj ponuđač koji je ponudio veću cijenu.

(7) Bodovi po osnovu mjerila iz ovog člana se zbrajaju-kumuliraju.

Član 14.

(1) Otvaranje ponuda prispjelih na javni oglas vrši Komisija. O radu Komisije vodi se zapisnik.

(2) Prilikom razmatranja ponuda, Komisija će prvo utvrditi koji učesnici ispunjavaju uslove iz javnog oglasa. Nakon toga će se utvrditi visina ponuđene zakupnine. Visina ponuđene zakupnine kod komercijalnih javnih oglasa je opredjeljujući faktor prilikom odlučivanja.

(3) U slučaju da dva ili više učesnika javnog oglasa ponude istu visinu zakupnine cijelit će se reference ponuđača, program rada - djelatnost, ponuda o generalnom zastupstvu istaknutih firmi.

Član 15.

Postupak vrednovanja ponuda pristiglih na javni oglas utvrdit će Komisija svojim internim aktom.

Član 16.

Odredbe člana 14. stav (2) i (3) ne primjenjuju se na izdvojeni oglas iz člana 11. ove Odluke.

Član 17.

(1) Učesnik na javnom oglasu, kojem je dodjeljen poslovni prostor, dužan je da, u roku od petnaest dana od dana pravosnažnosti odluke o dodjeli poslovnog prostora, zaključi ugovor o zakupu poslovnog prostora sa Općinom Stari Grad Sarajevo, a u suprotnom odluka o dodjeli u zakup poslovnog prostora tom učesniku se stavlja van snage.

(2) Ukoliko učesnik na javnom oglasu, kojem je dodjeljen poslovni prostor, odustane od sklapanja ugovora, odnosno ne potpiše ugovor u roku od 15 dana, načelnik može, drugom aplikantu po istom javnom oglasu za taj poslovni prostor, ponuditi i

neposredno dodjeliti taj poslovni prostor, pod uslovima koje je dao prvi sa liste javnog oglasa. Ukoliko drugi aplikant ne prihvati ponudu ponovo se raspisuje javni oglas.

(3) Novčani polog se ne vraća prvom sa liste javnog oglasa, ukoliko odustane od sklapanja ugovora. Ostalim učesnicima javnog oglasa novčani polog se vraća.

Član 18.

O žalbi protiv Odluke Komisije o dodjeli u zakup poslovnih prostorija odlučuje Drugostepena stručna komisija Općine.

Član 19.

(1) Na osnovu zahtjeva, Komisija može predložiti Općinskom vijeću, uz saglasnost Načelnika, dodjelu u zakup poslovnog prostora, neposredno, bez javnog oglašavanja, u slijedećim slučajevima:

- subjektima iz člana 6. stav (1) i (2) ove Odluke za obavljanje osnovne djelatnosti;

- parlamentarnim političkim strankama za obavljanje osnovne djelatnosti;

- diplomatskim i konzularnim predstavništvima za obavljanje osnovne djelatnosti;

- međunarodnim humanitarnim organizacijama za obavljanje osnovne djelatnosti;

- privrednim subjektima iz gradova prijatelja Općine po prijedlogu uprava tih gradova;

- izvornom vlasniku poslovne prostorije, ako ima saglasnost svih subjekata iz prvog nasljednog reda, ukoliko je poslovni prostor pasivan (prazan);

- kada se radi o poslovnom prostoru u suvlasništvu Općine i drugog pravnog ili fizičkog lica, uz suglasnost svih subjekata iz prvog nasljednog reda, ukoliko je poslovni prostor pasivan (prazan);

- zakupcima koji moraju napustiti općinski poslovni prostor na osnovu rješenja donesenog u sudskom postupku i na osnovu rješenja donesenog od strane Općine;

- zakupcima koji moraju napustiti općinski poslovni prostor na osnovu rješenja o izgradnji, na tom lokalitetu, drugog poslovnog prostora ili objekta Općine;

- zakupcima koji moraju napustiti općinski poslovni prostor na osnovu rješenja o ruševnosti prostora izdatog od strane nadležnog organa;

- pravnom licu čiji je osnivač fizičko lice koje je zakupac poslovnog prostora i koje zbog bolesti ne može da nastavi sa daljim radom, a pravno lice već obavlja djelatnost u poslovnom prostoru;

- u cilju socijalnog zbrinjavanja uposlenih radnika, ukoliko privredno društvo, zakupac poslovnog prostora, ne iskazuje interes za dalje korištenje poslovnog prostora;

- najmanje dvojici uposlenika koji imaju najmanje 10 godina radnog staža u Općini, a koji su primjenom nove organizacije općinskog organa uprave ostali neraspoređeni i kojima je po tom osnovu prestao radni odnos, radi osnivanja zajedničke radnje, odnosno privrednog društva i zasnivanja radnog odnosa u tom privrednom društvu;

- ustanovama iz oblasti zdravstvene i socijalne zaštite stanovništva koje se finansiraju iz Budžeta Federacije BiH, Kantona Sarajevo, Grada Sarajeva ili Općine.

(2) Prijedlog Komisije sadrži cijenu po 1 m² sa obrazloženjem

(3) Odluku o dodjeli iz stava (1) ovog člana donosi Općinsko vijeće.

Član 20.

(1) Na osnovu zahtjeva, načelnik može, neposredno dodjeliti poslovni prostor, u slijedećim slučajevima:

- ako se, nakon smrti zakupca – poslodavca, ugovor zaključuje i nastavlja obavljanje djelatnosti od strane članova porodičnog domaćinstva (djeca, bračni drug, roditelji) ili sa suvlasnikom, radnikom koji je u radnom odnosu preko tri godine sa dosadašnjim zakupcem pod uslovom da je zakupnina u cjelosti izmirena, a uz prethodnu saglasnost članova porodičnog domaćinstva;

- bračnom drugu ili djeci zakupca nakon njegovog odlaska u penziju, ili suvlasniku, radniku koji je u radnom odnosu preko tri godine sa dosadašnjim zakupcem, sa obavezom nastavljanja djelatnosti zakupca, pod uslovom da je zakupnina u cjelosti izmirena, a uz prethodnu saglasnost članova porodičnog domaćinstva;

- bračnom drugu ili djeci zakupca u slučaju nemogućnosti zakupca da dalje obavlja djelatnost zbog karaktera invalidnosti ili drugog težeg oblika bolesti kao što je: hiruške intervencije na srcu i mozgu, TBC, maligna oboljenja (karcinomi), infarkt (srčani i moždani), što se dokazuje validnom medicinskom dokumentacijom ili u drugim slučajevima koji će se riješavati pojedinačno, uz pismenu saglasnost zakupca, pod uslovom da je zakupnina u cjelosti izmirena.

(2) U slučajevima dodjele iz stava (1) ovog člana, načelnik zaključuje ugovor o zakupu.

Član 21.

Načelnik može predložiti Općinskom vijeću, dodjelu u zakup poslovnih prostora, neposredno, bez javnog oglašavanja, a u cilju zaštite starih, deficitarnih zanata, proizvodnim projektima i tradicionalnim zanatima karakterističnim za Općinu i u drugim slučajevima kada je to u interesu Općine, Kantona, Federacije BiH i BiH.

Član 22.

(1) U cilju što brže i efikasnije obnove i dovođenja u poslovnu funkciju devastiranih ili ruševnih poslovnih zgrada i prostorija u vlasništvu Općine (čije građevinsko stanje utvrđuje nadležna Općinska služba), načelnik, nakon provedenog postupka u skladu sa Zakonom i ovom Odlukom, predlaže Općinskom vijeću donošenje odluke o dodjeli poslovne zgrade (prostora) stranom ili domaćem ulagaču, sa prijedlogom o uslovima zakupnog odnosa.

(2) Na osnovu odluke Općinskog vijeća načelnik će zaključiti ugovor o zakupu.

Član 23.

(1) Načelnik može, neposredno, dodjeliti u zakup poslovne prostorije pravnom ili fizičkom licu koje, na osnovu sporazuma sa korisnikom i Općinom, preuzme u cjelosti obavezu izmirenja dospjelih utuženih dugovanja po osnovu zakupnine, s tim da cijena zakupa novom zakupcu koji je izmirio ukupni dug do dana potpisa ugovora o zakupu, ne može biti manja od one koja je utvrđena Odlukom za tu poslovnu zonu, niti se mogu

koristiti povlastice o umanjenju zakupnine ranijeg korisnika predmetne poslovne prostorije, niti povlastice o umanjenju zakupnine iz člana 28. Odluke.

(2) Uslov za neposrednu dodjelu u zakup poslovnog prostora iz stava (1) ovog člana je da novi zakupac nastavlja sa djelatnošću koju je obavljao raniji zakupac, odnosno da poslovni prostor koji mu se dodjeljuje, koristi za djelatnost koja je dozvoljena u prostoru koji preuzima, a u skladu sa Odlukom o rasporedu poslovnih djelatnosti Općine Stari Grad Sarajevo i da je vrijeme neplaćanja zakupnine najmanje šest mjeseci i da je došlo do utuženja dužnog zakupca.

III – VISINA I NAČIN PLAĆANJA ZAKUPNINE

Član 24.

Visina zakupnine određuje se prema zoni poslovnog prostora, a u skladu sa Odlukom o rasporedu poslovnih djelatnosti na području Općine.

Član 25.

Najniža visina zakupnine po 1 m² iznosi:

- ulica Ferhadija	najniža 30,00 KM
- extra zona	najniža 20,00 KM
- I zona	najniža 12,00 KM
- II zona	najniža 8,00 KM

Član 26.

U cilju zaštite niskoakumulativnih, starih, deficitarnih i tradicionalnih zanata i organizacija čiji je djelokrug rada socijalna zaštita stanovništva, minimalna visina zakupnina poslovnih prostora umanjuje se za 50% od visine zakupnine utvrđene za tu poslovnu zonu u kojoj se poslovni prostor nalazi.

Član 27.

Na prijedlog načelnika, Općinsko vijeće može utvrditi niži iznos zakupnine od one utvrđene u članu 25. ove Odluke.

Član 28.

(1) Iznos zakupnine po osnovu javnog oglasa iz člana 11. kao i osnova iz člana 21., ukoliko se radi o kategoriji lica iz člana 11., umanjuje se po osnovu doprinosa u oružanoj borbi i po drugim osnovama i to:

- 60% ratnim vojnim invalidima sa invaliditetom od 100 % te nosiocima najvećih ratnih odlikovanja u skladu sa zakonom ;
- 55 % RVI sa invaliditetom od 70 – 100%,

- 50 % 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 od 50 do 70% invaliditeta;
- 45% roditeljima šehida koji su živjeli u zajedničkom domaćinstvu i RVI do 50% invaliditeta;
- 40 % učesnicima pripreme otpora koji taj status imaju u skladu sa zakonom.
- 0,75% za svaki mjesec učešća, pripadnicima oružanih snaga od 8. aprila 1992. godine, sa najmanje 24 mjeseca učešća u Armiji R BiH i MUP-u;
- 0,70% za svaki mjesec učešća ostalim pripadnicima sa najmanje 12 mjeseci učešća u Armiji BiH i MUP-u;
- 20% civilnim žrtvama rata;
- 20% zakupcima koji su imali zaključene ugovore o zakupu poslovnih prostora preko deset godina, koji su redovno izmirivali obaveze zakupnine i ostale ugovorene obaveze posljednjih pet godina.

(2) Pravo na povlasticu iz ovog člana imaju i demobilisani borci Armije R BiH, MUP-a, RVI, članovi porodica šehida i poginulih boraca koji su poslovni prostor dobili i isti koriste i pravna lica čiji su vlasnici članovi porodica koja pripadaju naprijed navedenim kategorijama lica, a cijena zakupa je izlicitirana u postupku dodjele poslovnih prostora.

(3) Pravo na povlastice iz ovog člana imaju kategorije navedene u stavu (2) ovog člana, ukoliko učestvuju na komercijalnom oglasu.

(4) Zakupac je dužan priložiti odgovarajuće rješenje izdato od nadležnog organa o utvrđenom invaliditetu, kao i drugi dokument ili potvrdu izdatu od strane nadležnog organa.

Član 29.

Zakupac poslovnog prostora koji je bio gruntovni vlasnik do 1958.godine i zakupac u prvom nasljednom redu, plaća zakupninu umanjenu za 60 %.

Član 30.

(1) Utvrđeni nivo zakupnine iz člana 25. ove Odluke umanjuje se za 30 do 50% za poslovne prostore koji se nalaze u pasazima, dvorištima, kancelarijske prostore na spratu, o čemu odlučuje Načelnik, odnosno za 50% za poslovne prostore koji se nalaze u suterenskim i podrumskim prostorima i za skladišta.

(2) Zakupnina za korištenje garaža iznosi najmanje 3,00 KM po m².

(3) Općinski poslovni prostor sa popustima ne može biti dodijeljen licu koje već ima općinski poslovni prostor u zakupu.

Član 31.

Maksimalno umanjenje zakupnine po svim osnovama iz ove Odluke, koje se može priznati zakupcu, iznosi 60 %, izuzev zakupaca iz člana 6. stav (2) ove Odluke.

IV – PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Član 32.

(1) Zakupac je dužan dati garanciju o plaćanju zakupnine najmanje u iznosu jednogodišnje zakupnine.

(2) Garancija se obezbeđuje na jedan od sljedećih načina:

- Za pravna lica garancija podrazumijeva bankovnu garanciju ili protestiranu mjenicu.

- Za fizička lica garancija podrazumijeva 2 (dvije) mjenice na iznos šestomjesečne zakupnine poslovnog prostora po jednoj mjenici. U slučaju mjenične garancije moraju se obezbjediti dva validna žiranta. Garancija se može obezbjediti i hipotekom u vrijednosti jednogodišnje zakupnine. Garancija se može obezbjediti i bankovnom garancijom i protestiranom mjenicom pravnog lica ukoliko fizičko lice podnese takvu garanciju.

- Pravna i fizička lica garanciju mogu ostvariti plaćanjem pologa na račun Općine u visini dvanaest mjesečnih zakupnina.

(3) Garancija iz stava (2) ovog člana ne ulazi u izmirenje obaveza zakupa za poslovni prostor.

(4) Zakupci poslovnih prostora dužni su plaćati zakupninu u skladu sa odredbama ugovora o zakupu .

(5) Zakupnina se plaća unaprijed za tekući mjesec do petog u mjesecu.

(6) Zakupci su dužni plaćati zakupninu na transakcijski račun Općine, ili na blagajni Općine, o čemu se vodi posebna evidencija.

(7) Dvije neplaćene zakupnine su uslov za jednostrani raskid ugovora od strane Općine i pokretanje sudskog postupka.

(8) Odredbe stava (1) ovog člana primjenjivat će se za buduće zakupce poslovnih prostora, kao i za stare zakupce prilikom produženja ugovora o zakupu, osim zakupaca iz člana 26. ove Odluke.

Član 33.

(1) Zakupac je obavezan da izvrši osiguranje poslovnog prostora od osnovnih rizika.

(2) Ukoliko se poslovni prostor nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi zakupac je dužan plaćati naknadu za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrada i prostorija u skladu sa zakonom.

Član 34.

(1) Zakupac ne može poslovni prostor ili dio poslovnog prostora izdati u podzakup.

(2) Izuzetno, poslovnu prostoriju ili dio poslovne prostorije uz saglasnost Komisije, mogu izdati u podzakup na vrijeme do 3 godine zakupci iz člana 29. Odluke, vjerske zajednice, vakufi, legati i zadužbine, a koji su izvorni vlasnici, te fizička lica-dugogodišnji zakupci općinskih prostora koji su u zakupnom odnosu sa Općinom

najmanje 25 godina kao i nosioci najviših ratnih priznanja (zlatni ljiljan, zlatna policijska značka), šehidske porodice-porodice poginulih boraca i ratni vojni invalidi i učesnici pripreme otpora koji taj status imaju u skladu sa zakonom, nosioci općinskih priznanja i lica iz člana 11. stav (1) tačke a), b) i c) uz uslov da su isti u zakupnom odnosu sa Općinom najmanje 10 godina, pod uslovom da je zakupnina u cjelosti izmirena.

(3) Ukoliko zakupac dobije saglasnost za izdavanje u podzakup poslovnog prostora dužan je da Općini, za vrijeme trajanja podzakupnog odnosa, plaća, kao minimalni iznos, najvišu cijenu zakupnine po zonama, utvrđenim članom 25. ove Odluke. Ukoliko je izlicitirana cijena zakupnine viša od najvišeg iznosa zakupnine iz člana 25. u tom slučaju zakupac plaća Općini izlicitiranu cijenu zakupnine.

Član 35.

(1) Zamjena poslovnih prostora može se vršiti između zakupaca poslovnih prostora, unutar iste zone, uz saglasnost načelnika, s tim da se radi o zakupcima koji imaju zaključene ugovore sa Općinom.

(2) Uz saglasnost načelnika, može se odobriti zakupcu zamjena poslovnog prostora samo ako je prostor prazan, s tim da poslovni prostor koji se daje u zamjenu mora biti površinom isti ili veći od prostora koji mu se daje u zamjenu, ako je u različitim zonama i uz izmirenu zakupninu.

(3) Odluku o zamjeni poslovnog prostora iz stava (2) ovog člana donosi Komisija za poslovne prostore.

Član 36.

(1) Ugovori o zakupu poslovnih prostora zaključuju se na period od godinu dana sa mogućnošću produženja u skladu sa Zakonom o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 14/97). Produženje ugovora vrši se najmanje mjesec dana prije njegovog isteka, pod uslovom da zakupac redovno izmiruje mjesečnu zakupninu i prostor koristi u skladu sa ugovorom.

(2) Ako se na vrijeme ne produži ugovor o zakupu šalje se opomena o raskidu ugovora i pokreće sudski postupak o eventualnom dugu i o vraćanju poslovnog prostora Općini.

(3) Komisija odlučuje o zaključivanju ugovora na period od 3 do 5 godina sa zakupcima sa kojima je prethodni ugovor o zakupu bio zaključen na taj period, te sa zakupcima sa kojima je potpisan aneks ugovora o izmirenju duga na ime zaostalih zakupnina i sa zakupcima od posebnog interesa za Općinu.

(4) Ugovori zaključeni sa Općinom na neodređeno vrijeme i dalje ostaju na snazi u pogledu roka na koji su zaključeni.

Član 37.

Općina može zaključiti ugovor o dugoročnom zakupu. Period dugoročnog zakupa određuje se srazmjerno visini ulaganja i kriterijima na osnovu kojih se zaključuje ugovor o zakupu u skladu sa zakonom.

Član 38.

(1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje Načelnik na osnovu odredaba ove Odluke.

(2) U postupku zaključivanja ugovora o zakupu obavezno se pribavlja mišljenje Pravobranilaštva Općine.

V- PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

Član 39.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje:

- na osnovu otkaza;
- na osnovu sporazuma ugovornih strana
- u slučaju da je poslovni prostor potreban zakupodavcu radi uskladjivanja namjene pojedinih poslovnih prostora sa potrebom razvoja Općine, s tim da se zakupcu obezbijedi drugi adekvatan zamjenski prostor.
- u slučaju izgradnje nove poslovne zgrade ili poslovnog prostora, uz obavezu da se zakupcu obezbijedi adekvatan zamjenski poslovni prostor uz uslov da je izmirio sve obaveze za zakupninu i režijske troškove korištenog poslovnog prostora.
- u slučaju potrebe za rušenje poslovne zgrade i poslovnog prostora i proglašen ruševnim, ali se u tom slučaju obezbijeduje adekvatan zamjenski poslovni prostor uz uslov da je zakupac izmirio sve obaveze za zakupninu i režijske troškove korištenog poslovnog prostora.

Član 40.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje istekom vremena na koji je zaključen, odnosno shodno odredbama Zakona o preuzimanju, izmjenama i dopunama zakona o zakupu poslovnih zgrada i poslovnih prostorija ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 14/97).

Član 41.

(1) Pored zakonom predviđenih slučajeva, načelnik može jednostrano raskinuti ugovor o zakupu poslovnih prostora iz slijedećih razloga:

- ako zakupac ne plati dospjelu zakupninu ni u roku od 15 dana od dana saopćenja opomene od strane zakupodavca;
- ako zakupac koristi poslovni prostor suprotno namjeni određenoj ugovorom, odnosno ako poslovni prostor da u podzakup bez saglasnosti Komisije za poslovne prostore;
- ako zakupac koristi poslovni prostor u svrhe protivne ugovoru i programu na osnovu kojih mu je dodjeljen poslovni prostor;
- ako zakupac u roku od tri mjeseca, bez opravdanih razloga ne otpočne obavljati djelatnost, odnosno ne stavi poslovni prostor u funkciju, izuzev ako je dobio saglasnost Načelnika, za produženje ovog roka.

- ako zakupac, bez opravdanih razloga, prestane koristiti poslovni prostor duže od dva mjeseca;
 - ako zakupac izgubi pravo na obavljanje djelatnosti iz zakonom predvidjenih razloga;
 - ako zakupac ne ispuni uslove određene članom 32. i 33. ove Odluke.
- (2) Otkazni rok je 30 dana.

VI POSEBNE ODREDBE – LIČNO ULAGANJE ZAKUPACA

Član 42.

(1) Zakupac ima pravo na naknadu sredstava, povrat sredstava, odnosno na kompenzaciju sa zakupninom uloženi sredstva ukoliko dobije odobrenje od strane Općine za rekonstrukciju ili dogradnju ili nadziđivanje ili promjene namjene građevine, ili sanacije, odnosno izvođenje grubih građevinskih radova neophodnih za stavljanje poslovnog prostora u funkciju, za poslovni prostor koji je od strane općinske Komisije za procjenu stepena ruševnosti - devastiranosti poslovnog prostora i priznavanja vlastitih ulaganja zakupca u poslovne prostore Općine (u daljem tekstu : Komisija koju imenuje Načelnik) proglašen da je devastiran, ruševan preko 65%.

(2) Poslovníkom o radu Komisije koju imenuje Načelnik detaljnije će se propisati način rada Komisije. Na Poslovníkom o radu Komisije saglasnost daje Načelnik

(3) Zakupac nema pravo na naknadu sredstava, povrat vlastitih uloženi sredstava, odnosno na kompenzaciju sa zakupninom uloženi sredstva ukoliko je poslovni prostor koji je od strane Komisije koju imenuje načelnik proglašen da je devastiran, ruševan ispod 65%.

Član 43.

(1) Za realizaciju prava iz člana 42. ove Odluke zakupac je dužan da ispuni sljedeće uslove :

- podnijeti zahtjev Službi za privredu za načelnu saglasnost na radove koje namjerava izvoditi sa kratkim opisom poslova, a Komisija koju imenuje Načelnik izvršiće procjenu da li je poslovni prostor devastiran više ili manje od 65%;

- nakon dobivenog nalaza Komisije koju imenuje Načelnik o stepenu devastiranosti-ruševnosti poslovnog prostora zakupac će sačiniti projekat za izvođenje radova i predračun radova;

- zahtjev za rekonstrukciju, dogradnju, nadziđivanje, promjene namjene građevine, sanacije, odnosno izvođenja grubih građevinskih radova neophodnih za stavljanje poslovnog prostora u funkciju zakupac, će podnijeti Službi za privredu u kojem će priložiti projekt izvođenja grubih građevinskih radova neophodnih za stavljanje poslovnog prostora u funkciju, sa predračunom radova;

- po izdavanju rješenja od strane općinske službe za urbanizam o urbanističkoj saglasnosti i odobrenja za građenje, Komisija koju imenuje Načelnik će izaći na lice mjesta i shodno projektu i predračunu utvrditi potrebne grube građevinske radove neophodne za stavljanje u funkciju poslovnog prostora;

- uz ispunjenje uslova iz alineje 4. ovog člana, zakupac će dobiti Odobrenje - saglasnost Načelnika za izvođenje grubih građevinskih radova neophodnih za stavljanje poslovnog prostora u funkciju;
- zakupac je dužan u roku tri (3) mjeseca završiti radove;
- po završetku radova dužan je podnijeti zahtjev Službi za privredu za izlazak Komisije uz koji će priložiti konačan obračun radova odnosno uloženi sredstava, a na osnovu predmjera radova koji je sačinjen i ovjeren prije izvođenja radova;
- Komisija koju imenuje Načelnik će poslije pregleda, a shodno Odluci o kriterijima za utvrđivanje visine uloženi sredstava u grube građevinske radove neophodne za stavljanje poslovnog prostora u funkciju izvršiti kontrolu konačnog obračuna radova, te eventualno korigovati iznos ulaganja i ovjeriti konačni obračun radova;
- troškovi luksuznih radova i tekućeg održavanja ići će na teret zakupca;
- da posjeduje rješenje za djelatnost koja se faktički obavlja u poslovnom prostoru.

Član 44.

Uložena lična sredstva zakupca bit će priznata od strane Komisije koju imenuje Načelnik u visini od 60% od konačnog obračuna grubih građevinskih radova neophodnih za stavljanje u funkciju poslovnog prostora.

Član 45.

(1) Uložena lična sredstva zakupca u poslovni prostor Općine, će se priznati samo ako isti ima nalaz ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke ili službe Općine koja je bila ovlaštena za tu procjenu, izražen kao finansijski nalaz .

(2) Finansijski izražen nalaz je obračun izvedenih radova po vrstama građevinskih radova izražen u jedinicama mjere i cijeni.

(3) Nalaz iz stava (2) ovog člana, korigovat će Komisija koju imenuje Načelnik za sve vrste radova koji nisu u skladu sa Odlukom o kriterijima za utvrđivanje visine uloženi sredstava u grube građevinske radove neophodne za stavljanje poslovnog prostora u funkciju.

(4) Na osnovu korigovanog finansijskog nalaza sudskog vještaka ili ovlaštene službe Općine iz stava (3) ovog člana, Načelnik će putem Službe za privredu priznati sredstva u visini od 60%, kao lična ulaganja zakupca u poslovni prostor.

Član 46.

(1) Priznata lična ulaganja zakupaca u poslovne prostore Općine (član 44. i član 45. ove Odluke), direktno će priznati (direktna kompenzacija) i kompenzirati sa eventualnim dugom zakupca po osnovu neplaćene zaostale zakupnine i to odgovarajući dio na zakupnine i odgovarajući dio na porez na dodatnu vrijednost (PDV).

(2) Zakupcu se dostavlja Odluka o kompenzaciji u smislu stava 1. ovog člana i zahtjeva od zakupca ispostavljanje fakture - računa prema Općini, ukoliko su obveznici poreza na dodatnu vrijednost (PDV) za iznos priznatog ličnog ulaganja i to izražen kroz zakup i PDV.

Član 47.

Ukoliko zakupac i dalje ostaje u obavezi prema zakupodavcu Općini, preostali dug će se riješiti otplatom na odgođeno plaćanje shodno Zaključku Općinskog vijeća br.02-49-578/09 od 02.12.2009. godine.

Član 48.

(1) Ukoliko zakupac po priznavanju ličnog ulaganja i direktnom kompenzacijom sa eventualnim dugom izmiri sve svoje obaveze za dotadašnju zakupninu - razliku preostalog ličnog ulaganja će namiriti kompenzacijom sa budućom zakupninom, tako što će 40% mjesečne zakupnine namirivati iz priznatog ulaganja, koja se nije kompenzirala sa dotadašnjom zakupninom u poslovni prostor, sve dok u cijelosti ne kompenzira svoja ulaganja u poslovni prostor Općine, a preostali dio od 60% obaveze za mjesečnu zakupninu, dužan je plaćati redovno.

(2) Odredbe stava (1) ovog člana će biti precizirane Aneksom ugovora o zakupu poslovnog prostora.

(3) Dužina vremena koja je potrebna za priznavanje ukupnog ličnog ulaganja zakupca u poslovni prostor, poslije direktne kompenzacije, će odrediti na koje će se vrijeme potpisati sljedeći Ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Član 49.

Priznavanje ličnog ulaganja za zakupce koji imaju nalaz sudskog vještaka građevinske struke, a koji nije finansijski izražen kao obračun izvedenih radova u jedinicama mjere i cijena priznaće se tako što će se prosječna konačna građevinska cijena 1m² korisne površine stambenog – poslovnog prostora na teritoriji Općine Stari Grad Sarajevo izgrađenog u prethodnoj godini pomnožiti sa 20% i brojem m² poslovnog prostora koji je definisan Ugovorom o zakupu poslovnog prostora između zakupodavca i zakupca.

Član 50.

Lično ulaganje zakupca u poslovni prostor Općine će se priznati na način kako je to propisano članovima 44, 45,46, 47,48 i 49. ove Odluke.

VII – PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 51.

(1) Zakupci poslovnih prostora koji imaju zaključene ugovore sa preduzećem "Sarajevostan" na neodređeno vrijeme, prije zaključenja ugovora sa Općinom dužni su da prethodno izmire sva dugovanja koja su nastala po osnovu korištenja poslovnog prostora.

(2) Ukoliko zakupac ne pristane na zaključenje ugovora o zakupu smatraće se bespravnim korisnikom.

(3) Postupak iseljenja bespravnih korisnika iz stava (2) ovog člana, kao i korisnika koji bez ikakvog pravnog osnova koriste općinski poslovni prostor u smislu člana 12. Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija («Sužbeni list SRBiH», br.33/77) sprovodi, izvršava nadležni općinski organ, po službenoj dužnosti ili na zahtjev Općinskog pravobranilaštva, a istovremeno se pokreće sudski postupak za eventualnu naplatu duga i zahtjev za iseljenje iz poslovnog objekta.

(4) Ugovori zaključeni sa Općinom Stari Grad Sarajevo, koji su u suprotnosti sa odredbama ove Odluke, uskladit će se sa istom u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke, a u protivnome pokreće se postupak za raskid ugovora.

Član 52.

(1) Izuzetno, zakupcima koji su uložili vlastita sredstva u poslovne prostore Općine, i podnijeli zahtjeve do dana donošenja ove Odluke će se priznati na način kako je to definisano u ovoj Odluci, ne uzimajući u obzir član 42. i član 43. alineje 1-7 ove Odluke.

(2) Visina uložених sredstava ne može mijenjati vlasničku strukturu poslovnog prostora.

Član 53.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o dodjeli na korištenje poslovnih prostora i visini i načinu plaćanja zakupnine za poslovne prostore na kojima pravo raspolaganja ima Općina Stari Grad Sarajevo-Prečišćeni tekst ("Službene novine Kantona Sarajevo" br.19/09 i Upustvo Općinskog načelnika ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 27/09).

Član 54.

Ova Odluka - Prečišćeni tekst stupa na snagu danom objavljivanja na Oglasnoj tabli Općine, a naknadno će biti objavljena u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".

Broj: 02-49-
Januar 2011. godine
Sarajevo

PREDSJEDNIK
KOMISIJE ZA PROPISE I STATUT

Hamza Duvnjak