



Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
GRAD GRADAČAC

H.K.Gradašćevića 54, 76 250 Gradačac, telefon 035-369-750, fax. 035-369-751, e.mail: opc.grad@bih.net.ba, www.gradacac.ba

Gradsko vijeće

Na osnovu člana 200. Zakona o upravnom postupku (*"Sl.novine F BiH"*, br.2/98, 48/99), člana 567.-599. Zakona o obligacionim odnosima FBiH, člana 22. Zakona o stvarnim pravima FBiH (*"Službene novine FBiH"*, broj 66/13 i 100/13), člana 7. stav 1., člana 13. stav 2. tačka 5. i člana 35. stav 3. Zakona o principima lokalne samouprave u FBiH (*"Službene novine FBiH"*, broj 49/06), člana 6. tačka 7. Statutarne odluke o organizaciji Grada Gradačac u skladu sa Zakonom o Gradu Gradačac, Gradsko vijeće Grada Gradačac rješavajući po zahtjevu „Zebed“ d.o.o. Gradačac, zastupan po Ahmetašević Bakiru, na sjednici održanoj dana _____ 2021.godine, d o n o s i

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev „Zebed“ d.o.o. Gradačac, zastupan po Ahmetašević Bakiru za umanjenje zakupnine na Gradini i jezeru Hazna od 15.12.2020. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Dana, 15.12.2020. godine Gradskoj službi za geodetske i imovinsko-pravne poslove Grada Gradačac obratio se „Zebed“ d.o.o. Gradačac, zastupan po direktoru Ahmetašević Bakiru, zahtjevom za umanjenje zakupnine na „Gradini“ i jezeru „Hazna“, za 70 % za oba ugovora , i to za period od 01.09.2020. godine do 01.05.2021. godine, navodeći kao razlog pandemiju virusa Korona.

Sa navedenim zakupcem Grad Gradačac ima zaključen Ugovor o zakupu kruga „Gradine“, prizemlja objekta „Gradine“, objekta „Lovac“ sa parking prostorom ispred „Gradine“ broj 02-31-327/01 od 01.05.2001. godine sa ukupno sedam pripadajući mu aneksa, te Ugovor o zakupu zelenih i rekreacionih površina, plaža, obale i vodene površine jezera „Hazna“ broj 07-31-3241/06 od 17.10.2007. godine sa dva pripadajuća mu aneksa.

Na osnovu Odluke o oslobađanju od plaćanja zakupnine za korištenje poslovnih prostorija, zgrada ili zemljišta koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Gradačac, broj 01-04-77/20 od 15.04.2020. godine (*"Službeni glasnik Grada Gradačac"*, broj 3/20) zakupac je u periodu od kada je donesena Odluka Vlade FBiH o proglašenju stanja nesreće uzrokovano pojavom koronavirusa (Covid 19) na području FBiH, od 16.03.2020. godine, pa do stupanja na snagu Odluke Federalnog štaba civilne zaštite, od 27.05.2020. godine, kojom je dozvoljen rad ugostiteljskih objekata i u zatvorenom prostoru, uz posebne epidemiološke mjere, uvećano za 30 dana. Time je zakupac bio oslobođen plaćanja zakupnine za oba ugovora u periodu od 16.03.2020. godine pa do 27.06.2020. godine.

Postupajući po navedenom zahtjevu od zakupca je traženo da dostavi dokumentaciju kojom dokazuje pad prihoda u poslovanju, i to za period od 01.1.2019. do 31.12.2019. i za period od 01.01.2020. do 31.12.2020. godine, što je isti i učinio i dostavio dokumentaciju ovjerenu od strane Agencije za računovodstvo „Finea“ Gradačac.

Iz priložene dokumentacije vidljiv je određen pad prihoda, posebice za objekat Gradine, gdje je zakupac u 2019. godini ostvario dobit u iznosu od 48.122,13 KM, a u 2020. godini ukupan iznos od 19.608,20 KM. Za zakup jezera Hazna koji je na računu naveden kao Fast food 0002, također je vidljiv pad prihoda, tako što je zakupac u 2019. godini ostvario prihod od 52.202,63 KM, a u 2020. godini prihod od 37.892,43 KM.

U određenim mjesecima, kao što su Septembar, Oktobar, Novembar i Decembar 2020. godine uočen je porast prihoda na jezeru Hazna u odnosu na iste mjesece u 2019. godini.

Aktom Gradske službe za privredu, budžet i finansije, Odsjek za budžet i finansije broj 07/1-11-2-18-12/2021 od 09.02.2021. godine utvrđeno je da zakupac „Zebed“ d.o.o. Gradačac zaključno sa danom, 08.02.2021. godine duguje po osnovu zakupa objekta Gradine i jezera Hazna iznos od 37.221,49 KM. Navedeni dug se sastoji od duga za zakup objekta „Gradina“ u iznosu od 24.948,57 i objekta „Hazna“ u iznosu od 12.272,92 KM.

U navedenom aktu je dalje navedeno da je nakon zaključivanja sporazuma 18.11.2020. godine zakupac izvršio dvije uplate po Sporazumu o otplati duga u iznosu od po 2.479,60 KM na dane 30.11.2020. godine i 30.12.2020. godine, kao i da drugih uplata nije bilo.

Služba je pribavila navedeni Sporazum, te utvrdila da je riječ o Sporazumu o odgođenom plaćanju zakupnine, koji je potpisan između dužnika „Zebed“ d.o.o. Gradačac i Gradske službe za privredu, budžet i finansije, dana 18.11.2020. godine, kojim su strane usaglasile plaćanje duga u iznosu od 29.755,29 KM u 12 (dvanaest) jednakih mjesečnih rata, sa navedenim rokom dospijea.

Radi osiguranja plaćanja duga, zakupac je priložio i mjenicu broj 8409269 kao sredstvo obezbjeđenja, sa ovlaštenjem, odnosno mjeničnom izjavom za Grad da mjenicu popuni i realizira u slučaju nepridržavanja obaveze plaćanja na način predviđen Sporazumom, na cjelokupan iznos i sa naznakom banke. Uz mjenicu je priložena i mjenična izjava, kojom je zakupac saglasan, da se u slučaju kašnjenja ili neredovnog plaćanja utvrđenih iznosa do dana dospijevanja, potpisana mjenica naplati od strane Grada Gradačac.

U Aktu Gradske službe za privredu, budžet i finansije, Odsjek za budžet i finansije broj 07/1-11-2-18-12-1/2021 od 17.02.2021. godine navedeno je da je nakon potpisanog Sporazuma do dana 17.02.2021. godine, „Zebed“ doo Gradačac izvršio uplate dvije rate i to na dane 30.11.2020. i 30.12.2020. godine, čime je ukupan dug po Sporazumu umanjen na iznos od 24.796,09. Od toga je na naplatu dospjela rata za januar u iznosu od 2.479,60 KM.

Nakon potpisanog sporazuma nove nastale, a neizmirene dospjele obaveze „Zebed“ d.o.o. Gradačac za period 01.12.2020. do 28.02.2021. iznose 12.425,40 KM, i to po osnovu zakupa javne površine iznos 7.020,00 KM, a na osnovu zakupa poslovnog prostora iznos 5.405,40 KM. Iznos duga od 5.405,40 KM za poslovni prostor (Gradinu) će biti umanjen, obzirom da je zakupac odustao od ugovora o zakupa za objekat Gradine sa pratećim sadržajima sa danom, 29.01.2021. godine, a istom je ispostavljena faktura za mjesec Februar.

Prema navedenim podacima vidljivo je da je dug zakupca veći nego u trenutku potpisivanja sporazuma, odnosno da je isti platio dvije rate po Sporazumu, jedna je dospjela na naplatu, a s druge strane nije plaćao redovne mjesečne zakupnine po oba ugovora, te je iz tog razloga dug ponovo porastao.

Također, bitno je naglasiti da zakupac traži smanjenje zakupnine od 01.09.2020. godine pa do 01.05.2021. godine, što podrazumijeva jedan dio retroaktivnog smanjenja zakupnine, obzirom da su fakture zakupcu sa obračunatim PDV-om već ispostavljene.

Razmatrajući zahtjev podnosioca ovaj organ je stava da nema uvjeta da se istom udovolji iz slijedećih razloga:

- zakupac traži retroaktivno smanjenje zakupnine od 01.09.2020. godine, što nije moguće udovoljiti, obzirom da je nemoguće stornirati već ispostavljene fakture sa obračunatim PDV-om, koje je zakupac bio dužan platiti.
- smanjenje zakupnine za buduće vrijeme do 01.05.2021. godine nije moguće udovoljiti obzirom da je riječ o zakupcu koji ima velika dugovanja prema Gradu. Istina, zakupac ima potpisan sporazum o obročnom plaćanju duga, ali samo iz razloga da bi se izbjegao sudski odnosno prinudni način naplate potraživanja, ali taj isti sporazum nam ne govori da dug ne postoji nego da je samo dogovoren način njegovog plaćanja, kao i postupak u slučaju kašnjenja ili nepridržavanja istog.

Sporazum o obročnoj otplati duga predstavlja samo odgodu plaćanja ili finansijsku nagodbu između ugovornih strana, a sve kako bi se izbjegla sudska naplata dospjelih i neizmirenih potraživanja.

- u toku razmatranja zahtjeva utvrđeno je i da zakupac za oba predmeta zakupa ima velika dugovanja po osnovu komunalnih usluga, kao i da je zbog neplaćanja duga za utrošenu električnu energiju, ista na objektu Gradine isključena. Ovi podaci nisu bili ključni za odbijanje zahtjeva zakupca, nego izričito njegov dug prema Gradu.
- za objekat Gradine sa pratećim sadržajima Zebed d.o.o. Gradačac je dana, 29.01.2021. godine obavijestio ovaj organ da odustaje od Ugovora o zakupu „Gradine“ sa pratećim objektima, navodeći kao razlog gubitak posla i ekonomske posljedice istog. S tim u vezi, kao dodatni razlog neodobravanja smanjenja zakupnine za ovaj objekat, je i taj što je zakupac odustao od ugovora.

O svemu navedenom zakupac je upoznat na usmenoj raspravi koja je održana dana, 17.02.2021. godine i isti je izjavio slijedeće:

„Ja se ne slažem sa postupkom koji je organ vodio u vezi mog zahtjeva i smatram da sporazum koji je napravljan sa Gradskom upravom o plaćanju u ratama, kao i dospjeli računi poslije toga, su jedan od dokaza u kakvom stanju se mi nalazimo zbog pada prometa i svega što prati sama pandemija, te smatram da Gradska uprava nije objektivna i nema namjeru da nama pomogne u vezi samog preživljavanja u ovoj situaciji. Stoga, molim Vijećnike da uzmu u obzir našu situaciju i bez obzira na prijedlog Gradske službe, pomognu na taj način što će odobriti smanjenje zakupnine u traženom periodu od 01.09.2020.- 01.05.2021. godine. Po načinu ponašanja gradske službe smatram da Gradska uprava smatra da nikome nije dužna, i na osnovu toga ne mogu da shvatim nerazumijevanje od strane gradske službe i Gradske uprave.“

Članom 22. Zakona o stvarnim pravima FBiH propisano je da „pravne osobe javnog prava (općina, grad, kanton, entitet, država, javno preduzeće, ustanove i dr.) koje su nosioci prava vlasništva imaju kao vlasnici u pravnim odnosima jednak položaj kao i drugi vlasnici.“ „nekretninama u vlasništvu osoba javnog prava raspolaže, upravlja i koristi ih tijelo koje je za to nadležno na osnovu zakona.“

Članom 7. stav 1. Zakona o principima lokalne samouprave u FBiH („Službene novine FBiH”, br.49/06 i 51/09-u daljem tekstu ZPLS FBiH) propisano je da jedinica lokalne samouprave ima pravo slobodnog i samostalnog raspolaganja svojom imovinom u skladu sa zakonom, dok je članom 13. stav 2. tačka 5. propisano da općinsko vijeće u okviru svojih nadležnosti donosi odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom jedinica lokalne samouprave, dok je članom 35. stav 3. propisano da Vijeće odlučuje o pribavljanju, korištenju, upravljanju i raspolaganju imovinom jedinice lokalne samouprave.

Članom 6. stav 1. tačka 7. Staturne odluke o organizaciji Grada Gradačac u skladu sa Zakonom o Gradu Gradačac propisano je da Gradsko vijeće u okviru svojih nadležnosti donosi odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom Grada.

Navedenom odlukom se privremeno, u skladu sa Zakonom o gradu Gradačac do donošenja Statuta Grada Gradačac, utvrđuju gradski organi, način njihovog rada i druga pitanja od značaja za organizaciju, status i obilježja Grada Gradačac.

Prilikom razmatranja zahtjeva sagledane su sve činjenice, kako interesi Grada i budžeta, tako i interesi zakupca, koji zbog epidemiološke situacije i ekonomskih posljedica iste, traži smanjenje zakupnine za oba ugovora, ali je na osnovu svega navedenog, a prvenstveno zbog duga zakupca prema Gradu, odlučeno kao u izreci ovog rješenja.

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja ne može se izjaviti žalba, ali nezadovoljna strana zaštitu svojih prava može ostvariti u parničnom postupku, pokretanjem tužbe pred nadležnim privrednim sudom- Općinskim sudom u Tuzli, u roku od 30 dana od dana prijema ovog rješenja.

Obrađivač:
Gradska služba za geodetske i
imovinsko-pravne poslove

Predlagač:
Gradonačelnik

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
GRAD GRADAČAC
- Gradsko vijeće -

Broj:
Datum:

PREDSJEDA VAJUĆI
GRADSKOG VIJEĆA

Hajrudin Mehanović, prof.

DOSTAVLJENO:

1. Zebed d.o.o. Gradačac
2. Gradsko pravobranilaštvo Grada Gradačac
3. Gradska služba za geodetske i imovinsko-pravne poslove



Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Grad Gradačac

GRADSKO PRAVOBRANILAŠTVO GRADAČAC

Partizanske bolnice bb (zgrada Crvenog križa/krsta), 76 250 Gradačac, telefon/faks: 035-369-776;

Broj: M - 5/2021
Gradačac, 04.03.2021. godine

GRAD GRADAČAC

- Gradska služba za geodetske i imovinsko pravne poslove -

Gradsko pravobranilaštvo Grada Gradačac postupajući po zahtjevu Gradske službe za geodetske i imovinsko pravne poslove (u daljem tekstu: podnosilac zahtjeva), broj: 08/2-27-4462/20 od 17.02.2021. godine, za davanje pravnog mišljenja na prijedlog Rješenja o odbijanju zahtjeva za umanjnje zakupnine zakupcu "Zebed", doo Gradačac, temeljem odredaba člana 14., a u vezi sa članom 15. stav 5. Zakona o pravobranilaštvu ("Sl. novine TK", br. 4/04, 5/08, 2/14 i 4/18), daje slijedeće

MIŠLJENJE

Uz zahtjev za pravno mišljenje podnosilac zahtjeva dostavio je ovom organu cjelokupan spis sa priloženom dokumentacijom i podnesenim zahtjevom zakupca "Zebed", doo Gradačac, br. 15/20 od 15.12.2020. godine.

Prijedlogom Rješenja Gradske službe za geodetske i imovinsko pravne poslove Grada Gradačac, kao nadležne gradske službe, odbija se zahtjev zakupca "Zebed", d.o.o. Gradačac za umanjnje zakupnine na Gradini i jezeru Hazna od 15.12.2020. godine.

Konstatuje se da je pravni prednik Grada Gradačac – Općina Gradačac, u svojstvu zakupodavca dana 01.05.2001. godine, zaključenim ugovorom zasnovala zakupodavni odnos sa zakupcem "Zebed", d.o.o. Gradačac i to kruga "Gradine" (prizmelje objekta "Gradine", objekat "Lovca", sa parking prostorom ispred "Gradine", koji se nalazi na zemljištu označenom kao k.č. 1197, k.o. Gradačac II, prema uslovima iz ugovora, nakon čega je sačinjeno više Anexa na osnovni tekst ugovora, a koji je trajao do 29.01.2021. godine. Zakupodavni odnos po predmetnom ugovoru o zakupu je preostao dana 29.01.2021. godine odustankom zakupca od ugovora o zakupu, radi gubitka posla uzrokovanog Coronom virusa i njegovih posljedica, a predmet zakupa zakupodavac je preuzeo od zakupca dana 26.02.2021. godine. Utvrđena je činjenica da zakupac duguje zakupodavcu zakupninu za krug "Gradine" (po zaključenom Sporazumu o odgođenom plaćanju zakupnine, br. 07-17-2783/20 od 18.11.2020. godine u iznosu od 19.543,17 KM), od čega je uplaćen iznos od dvije rate u visini od 4.959,20 KM.

Takode, se konstatuje da je i za jezero "Hazna", sa pripadajućim zemljištem Gradačac, zakupodavac Općina Gradačac zaključila ugovor o zakupu sa zakupcem "Zebed", doo Gradačac, sa njegovim Anexima, te je zaključenim Sporazumom o odgođenom plaćanju zakupnine od 18.11.2020. godine za period decembar 2019. – novembar 2020. godina utvrđen dug u visini od 10.221,12 KM, prema ispostavljenim fakturama.

Dakle, zakupac svojim zahtjevom od 10.12.2020. godine od zakupodavca po osnovu zaključenih ugovora o zakupu kruga "Gradina" i jezera "Hazna", traži umanjnje zakupnine, radi pandemije Corona virusa, koji je umanjio poslovanje zakupca prema njegovim navodima i do 80%..

Očigledno je da je pokrenuti postupak zakupca "Zebed", doo Gradačac pred nadležnom gradskom službom obligaciono pravnog karaktera, pa se sugeriše nadležnoj službi da uskladi pravni osnov donošenja odluke, odnosno rješenja sa tom vrstom postupka, a istovremeno da se uskladi i pravna



Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
Grad Gradačac

GRADSKO PRAVOBRANILAŠTVO GRADAČAC

Partizanske bolnice bb (zgrada Crvenog križa/krsta), 76 250 Gradačac, telefon/faks: 035-369-776;

pouka stranci u skladu sa odredbama Statutarne odluke Grada Gradačac, obzirom da nezadovoljna stranka po osnovu obligaciono pravnih zahtjeva, zaštitu svojih prava može ostvarivati u parničnom postupku pokretanjem tužbe pred nadležnim privrednim sudom – Općinskim sudom u Tuzli.

Gradsko pravobranilaštvo sa imovinsko pravnog aspekta, je mišljenja da je činjenično stanje pravilno utvrđeno, te u situaciji kada je podnosilac zahtjeva za umanjenje zakupnine već oslobođen plaćanja zakupnine za period 16.03. – 27.06.2020. godine (stanje nesreće uzrokovano pandemijom Covida-19), odlukom Grada Gradačac, kao i svi ostali podzakupci (sa nastalim neplaćenim dugom iz osnova tog istoga zakupa od cca 30.000 KM), da nema osnova za umanjenje zakupnine prema konkretno podnesnom i opredijeljenom zahtjevu “Zebed”, d.o.o. Gradačac, posebno u dijelu zakupa kruga “Gradine”, jer je prestao zakupodavni odnos, dok je situacija zakupa jezera “Hazna”, kada je riječ o padu prihoda bila promjenjiva, u smislu porasta prihoda za period 9. – 12. mjesec 2020. godine.

Iz navedenih razloga Gradsko vijeće Grada Gradačac u svojstvu organa odlučivanja jedinice lokalne samouprave može raspravljati i odlučivati po podnesenom prijedlogu nadležne gradske službe.

Gradski pravobranilac
Mersed Sokoljakić



Dostaviti:

1. Gradskoj službi za geodetske i imovinsko pravne poslove - 1x
2. U spis Pravobranilaštva br. M-5/21 – 1x