Javnu raspravu će u ime Nosioca pripreme plana- Općinskog načelnika, organizovati Općinska služba za urbanizam, investicije i komunalne poslove - Odsjek za urbanizam.

Nosilac izrade plana – "IPSA institut" d.o.o. Sarajevo će biti u svojstvu izlagača.

Član 8.

Tok provođenja javne rasprave, evidentiranje primjedbi, sugestija, prijedloga i mišljenja od strane učesnika, u ime Nosioca pripreme, zapisnički će popratiti Odsjek za urbanizam.

Član 9.

Zapisnik sa javne rasprave, kao i sve primjedbe, prijedloge, sugestije i mišljenja prikupljene tokom trajanja javnog uvida, Nosilac pripreme će proslijediti Nosiocu izrade plana.

Nakon razmatranja dostavljenog materijala iz prethodnog stava, kao i prijedloga dostavljenih nakon javnog oglašavanja (po odredbi stava 3. člana 43. Zakona), Nosilac izrade plana će zauzeti stav o prijedlozima, sugestijama i mišljenjima koji se, kao osnovani (opravdani), mogu ugraditi u Prijedlog izmjene plana, te dati obrazloženja i razloge za neprihvatanje pojednih primjedbi i sugestija.

O navedenom iz prethodnog stava, Nosilac izrade će sačiniti pisani izvještaj kojeg će prezentovati na sjednici Općinskog vijeća prilikom usvajanja Prijedloga izmjene plana.

Član 10.

Prilog ovom Zaključku je Tekstualni dio Nacrta izmjene plana u analognoj (printanoj) formi, dok se Grafički dio (u istoj formi), izlaže na samoj sjednici Općinskog vijeća.

Prije održavanja sjednice Općinskog vijeća, općinski vijećnici i javnost se može o kompletnom sadržaju Nacrta izmjene plana (tekstualni i grafičko dio), upoznati uvidom u digitalni oblik izmjene plana u PDF formatu postavljenom na zvaničnu web-stranicu općine Gradačac (*"Administracija - Općinsko vijeće - Sjednice i materijal za narednu sjednicu OV"*).

Član 11.

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja i objavit će se u "Sl. glasniku općine Gradačac".

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
OPĆINA GRADAČAC
-OPĆINSKO VIJEĆE-

Broj: 01-05-498/17 **PREDSJEDAVAJUĆI**
Datum: 27.12.2017.god. **OPĆINSKOG VIJEĆA**
G r a d a č a c ***Šakić Enir, prof.,s.r.***

13.

Na osnovu člana 13. stav 1. alineja 5. i 35. stav 3. Zakona o principima lokalne samouprave („Službene novine FBiH", br.49/06 i 51/09), člana 5. Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Sl.list SR BiH", br. 33/77, 12/87, 30/90 i "Sl.list R BiH", br. 7/92, 3/93 i 13/94) i člana 24. Statuta Općine Gradačac ("Sl.glasnik Općine Gradačac", br.4/08, 5/12 i 1/17), Općinsko vijeće Općine Gradačac, na 10. sjednici održanoj dana 28. 12. 2017. godine, d o n o s i

O D L U K U
O DAVANJU U ZAKUP POSLOVNIH ZGRADA I PROSTORIJA U VLASNIŠTVU OPĆINE GRADAČAC

I OPĆE ODREDBE

Član 1.

Odlukom o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija u vlasništvu Općine Gradačac (u daljem tekstu: Odluka) utvrđuju se kriteriji i mjerila, uslovi, način i postupak dodjele u zakup poslovnih zgrada i prostorija (u daljem tekstu: poslovna prostorija), zasnivanje, trajanje i prestanak zakupa, visina i način plaćanja zakupnine, te ostala pitanja iz odnosa zakupa poslovnih zgrada i prostorija u vlasništvu Općine Gradačac.

Član 2.

Poslovna prostorija u smislu ove odluke je poslovna zgrada ili poslovna prostorija sa značenjem koje im propisuje Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija («Službeni list SR BiH», br. 33/77,12/87 i 30/90) i («Službeni list R BiH», br.13/94).

Član 3.

Poslovne prostorije se dodjeljuju u zakup za obavljanje djelatnosti pravnih i fizičkih lica, državnih organa i organizacija, političkih stranaka, udruženja građana i samostalnih privrednika.

Član 4.

Stručne, administrativno-tehničke i druge poslove vezano za zasnivanje, trajanje i prestanak zakupa, vrši Služba za geodetske i imovinsko-pravne poslove, za poslovne prostore koji su u vlasništvu općine Gradačac (u daljem tekstu nadležna služba).

Služba vodi i redovno ažurira interni registar poslovnih prostorija u vlasništvu Općine Gradačac.

II POSTUPAK IZDAVANJA POSLOVNIH PROSTORIJA

Član 5.

Poslovne prostorije iz člana 1.odluke daju se u zakup na osnovu Odluke o raspisivanju javnog oglasa za davanje u zakup poslovnih prostorija, koju donosi Općinsko vijeće.

Davanje u zakup objavljuje se putem javnog konkursa (oglasa), a vrši se putem licitacije -usmenim javnim nadmetanjem.

Izuzetno, davanje u zakup se može izvršiti neposrednom pogodbom, na način utvrđen ovom odlukom.

Član 6.

Javni konkurs (oglas) o davanju u zakup poslovnih prostorija objavljuje Općinski načelnik putem Službe za geodetske i imovinsko-pravne poslove, a provodi ga komisija koju imenuje Općinsko vijeće iz reda državnih službenika, na period od dvije godine.

Komisija za provođenje javnog oglasa sastoji se od predsjednika i dva člana, a svaki od članova ima zamjenika.
Komisija vodi zapisnik o svom radu prilikom otvaranja i razmatranja prijava.
Članovi komisije odgovaraju za svoj rad Općinskom vijeću.

Postupak licitacije putem usmenog javnog nadmetanja provodi komisija, shodno odredbama Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu F BiH, kantona, općine i gradova («Službene novine F BiH», broj:17/2014).

Zapisnik o radu sa prijedlogom najpovoljnijeg ponuđača, komisija dostavlja nadležnoj službi.

Član 7.

Tekst javnog konkursa (oglasa) objavljuje se na radio stanici Gradačac, web stranici i oglasnoj ploči općine Gradačac kao i u drugim sredstvima informisanja, ako se ukaže potreba za tim.

Sadržaj javnog konkursa (oglasa) priprema nadležna služba, a isti ostaje otvoren 8 dana od dana objavljivanja.

Član 8.

Javni konkurs (oglas) sadrži sljedeće:
-podatke o poslovnom prostoru (adresa, površina i namjena),
-vrijeme na koje se poslovni prostor izdaje u zakup,
-početni iznos mjesečne zakupnine po m2,
-odredbe ko može biti učesnik u postupku,
-podatke o dokumentaciji koju treba priložiti,
-mjesto, način i rok za podnošenje prijave, odnosno vrijeme i mjesto održavanja licitacije,
-odredbu koje se prijave neće razmatrati,
-odredbu o najpovoljnijoj ponudi,
-odredbu da se ne mogu prihvatiti prijave pravnih i fizičkih lica koji su po bilo kom osnovu dužnici prema općini Gradačac,
-način polaganja pologa,
-odredbu da se učesniku čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, uplaćeni polog uračunava u zakupninu, a učesnicima čije ponude nisu prihvaćene, polog će biti vraćen,
-odredbu da se uplaćeni polog ne vraća najpovoljnijem ponuđaču, ako odustane od zaključenja ugovora o zakupu,
-odredbu da ugovor o zakupu poslovne prostorije mora biti notarski obrađen u formi izvršne isprave, a troškove notarske obrade ugovora snosi zakupac,
-odredbu da ako najpovoljniji ponuđač ne zaključi ugovor u roku od 5 dana od zaključenja postupka licitacije, smatra se da je odustao od ponude.

Javni konkurs (oglas) može sadržavati i druge posebne uslove davanja u zakup, ovisno o predmetu zakupa.

Član 9.

Pravo učešća na javnom konkursu (oglasu) imaju sva fizička i pravna lica, osim fizičkih i pravnih lica koja prema Općini Gradačac imaju neizmireno dugovanje po bilo kom osnovu.

III KRITERIJI I MJERILA

Član 10.

Najpovoljnija ponuda po javnom konkursu (oglasu) je ponuda koja sadrži najviši ponuđeni iznos zakupnine.
Ne može se prihvatiti ponuda čiji je ponuđeni iznos niži od početne zakupnine navedene u javnom konkursu (oglasu).

Član 11.

Ukoliko nije bilo zainteresovanih učesnika nakon dva oglašavanja postupka javnog nadmetanja, odnosno ako se pojavi samo jedan učesnik, poslovni prostor se može dati u zakup neposrednom pogodbom, pod

uslovom da zakupnina ne može biti niža od početnog iznosa zakupnine iz javnog oglasa.

Član 12.

Općinsko vijeće može na prijedlog nadležne službe, neposrednom pogodbom dati u zakup poslovne prostorije, u sljedećim slučajevima:
-političkim subjektima koji imaju obrazovane klubove vijećnika u Općinskom vijeću,
-javnim preduzećima i javnim ustanovama čiji je osnivač općina Gradačac, za obavljanje registrovane djelatnosti,
-humanitarnim i boračkim organizacijama i udruženjima.

IV VISINA I NAČIN PLAĆANJA

Član 13.

Visina zakupnine po jedinici korisne površine (m2) objekta i zemljišta pod objektom u zoni gradskog građevinskog zemljišta, određuje se u KM i mjesečno iznosi:
-u zoni I ..... 10, 00 KM
-u zoni II ..... 8,00 KM
-u zoni III ..... 6,00 KM
-u zoni IV ..... 4,00 KM
-u zoni V ..... 3,00 KM
-u zoni VI ..... 2,00 KM
-za objekte koji se nalaze na ostalom građevinskom zemljištu, visina zakupnine po 1 m2 iznosi ..1,00 KM
-za poslovne prostorije koje se nalaze u objektima u ostalim naseljima općine Gradačac, visina zakupnine po 1 m2 iznosi ..... 2,00 KM.

Navedeni iznosi predstavljati će početni iznos zakupnine, u slučaju licitacije poslovnog prostora za dodjelu u zakup.

Visina zakupnine za lica iz člana 12. iznosi 1 KM/m2, bez obzira na lokaciju poslovne prostorije.

Na navedene iznose nije obračunat PDV.

Član 14.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija u ime Općine Gradačac zaključuje Općinski načelnik ili lice koje on ovlasti, uz prethodno pribavljeno mišljenje Općinskog pravobranilaštva.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija u vlasništvu Općine Gradačac će se zaključiti u formi notarske obrađene izvršne isprave, a troškove notarske obrade snosi zakupac.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija u vlasništvu Općine Gradačac zaključuje se na period od 2 (dvije) godine.
Zakupnina iz ugovora o zakupu poslovnih prostorija u vlasništvu Općine Gradačac se plaća mjesečno, unaprijed i to najkasnije do 5-og za tekući mjesec ukoliko se ugovorne strane o tome drugačije ne dogovore.
Ukoliko najpovoljniji ponuđač ne zaključi ugovor u roku od 5 dana od zaključenog postupka licitacije, smatraće se da je odustao od ponude, nakon čega će se pristupiti zaključivanju ugovora sa sljedećim najpovoljnijim ponuđačem.
Ako se u skladu sa prethodnim stavom ne izvrši dodjela u zakup poslovnih prostorija, raspisuje se novi javni oglas.

V PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Član 15.

Nadležna služba predaje zakupcu u posjed poslovnu prostoriju, a prilikom primopredaje sastavlja se zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovne prostorije.
Komisija formirana od strane općinskog načelnika i zakupac su dužni najmanje jedanput godišnje, Općinskom vijeću podnositi izvještaj o načinu korištenja i stanju u kome se nalazi predmet zakupa.
Komisija ima pravo i obavezu pregledati dokumentaciju od interesa za raspolaganje i očuvanje, te predlagati mjere za očuvanje i upotrebu predmeta zakupa.
Zakupac je dužan u svako doba omogućiti zakupodavcu pristup imovini, radi provjere stanja u kome se nalazi, načina korištenja i održavanja.

Član 16.

Zakupac je dužan plaćati zakupninu, troškove redovnog održavanja, troškove električne energije i komunalnih usluga.

Član 17.

Zakupac ne može poslovni prostor izdavati u podzakup, bez pisane saglasnosti zakupodavca.

Član 18.

Zakupac ne može vršiti investiciona ulaganja u poslovni prostor bez pisane saglasnosti zakupodavca.
Ukoliko zakupac izvrši investiciona ulaganja u prostor bez saglasnosti zakupodavca, ista se ne mogu prebijati kroz zakupninu.
Zakupac ne može za izvršena investiciona ulaganja tražiti naknadu, ne može odnijeti ugrađene uređaje, niti oštetiti poslovnu prostoriju, a po proteku zakupodavnog odnosa sva ulaganja ostaju u vlasništvu općine.

VI PRESTANAK ZAKUPA

Član 19.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način propisan zakonom, ovom odlukom i ugovorom o zakupu.

Član 20.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključen na određeno vrijeme, prestaje istekom vremena na koje je zaključen.

Nadležna služba je dužna u roku od 30 dana, prije isteka zakupodavnog odnosa, pisanim putem obavijestiti zakupca o datumu isteka roka na koji je ugovor zaključen, te zatražiti da zakupac do datuma isteka zakupodavnog odnosa oslobodi poslovnu prostoriju od lica i stvari, kao i izmiri sve obaveze.

Ukoliko zakupac ne postupi na način naveden u stavu 2. ovog člana, na zahtjev nadležne službe tužbom će biti pokrenut postupak za predaju ispražnjenih prostorija, putem općinskog pravobranilaštva.

Član 21.

Općina Gradačac može u svako doba otkazati ugovor o zakupu poslovne prostorije, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupac:
-onemogući zakupodavcu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnih prostorija,
-u poslovnoj prostoriji ne obavlja djelatnost iz ugovora duže od 60 dana,
-ne plati dvije dospjele mjesečne zakupnine.

Otkazni rok iznosi 30 dana.

Član 22.

Zakupac može otkazati ugovor o zakupu ne navodeći razloge.

VII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 23.

Postojeći ugovori o zakupu će biti na snazi do isteka roka na koji su zaključeni.

Nakon isteka ovog roka, postojeći ugovori se moraju uskladiti sa odredbama ove odluke, tako što će nadležna služba postupiti u skladu sa članom 20. ove odluke.

Član 24.

Za postojeće ugovore o zakupu koji su zaključeni na neodređeno vrijeme, zaključiće se aneksi na ugovor sa periodom trajanja od 2 godine i obračunatom zakupninom, u skladu sa ovom odlukom.

Ukoliko aneks na ugovor iz stava 1.ovog člana ne bude zaključen u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ove odluke, na zahtjev nadležne službe tužbom će biti pokrenut postupak za predaju ispražnjenih prostorija, putem općinskog pravobranilaštva.

Član 25.

Na ugovorne odnose iz ugovora o zakupu poslovnih prostorija u vlasništvu Općine Gradačac, primjenjivaće se odredbe Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija u svim pitanjima koja nisu uređena ovom odlukom.

Član 26.

Stupanjem na snagu ove odluke stavljaju se van snage:Odluka o visini zakupnine za izdavanje u zakup poslovnih zgrada i prostorija za 2017. («Službeni glasnik općine Gradačac», br:2/17)
Odluka o dopuni odluke o visini zakupnine za izdavanje u zakup poslovnih zgrada i prostorija za 2017. godinu («Službeni glasnik općine Gradačac», br:5/17) i Odluka o davanju na korištenje poslovnih prostorija («Službeni glasnik općine Gradačac», broj:5/2013).

Član 27.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Općine Gradačac".

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
OPĆINA GRADAČAC
- Općinsko vijeće -

Broj:01-05-477/2017.
Datum: 27.12.2017.god.
G r a d a č a c

PREDSJEDAVAJUĆI
OPĆINSKOG VIJEĆA
Šakić Enir, prof. s.r.