

3.

Na osnovu odredi člana 13. stav 2. alineja 5. i 35. stav 3. Zakona o principima lokalne samouprave ("Službene novine FBiH", broj 49/06 i 51/09), Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Službeni list SR BiH", broj: 33/77, 12/87, 30/90 i "Službeni list R BiH", broj: 7/92, 3/93 i 13/94), Zakona o zaštiti i korištenju kulturno-istorijskog i prirodnog nasljeđa („Sl. list SR BiH“ broj: 20/85, 12/87, 3/93 i 13/94), člana 6. stav 1. tačka 7. Statutarne odluke o organizaciji Grada Gradačac u skladu sa Zakonom o Gradu Gradačac ("Službeni glasnik Grada Gradačac", broj 1/19), Gradsko vijeće Grada Gradačac na prijedlog Gradonačelnika, na 7. redovnoj sjednici održanoj 22.07.2021. godine, donosi

ODLUKU**o uslovima i načinu izdavanja u zakup poslovnih zgrada i prostorija u vlasništvu Grada Gradačac****I - OPĆE ODREDBE****Član 1.**

Odlukom o uslovima i načinu izdavanja u zakup poslovnih zgrada i prostorija u vlasništvu Grada Gradačac, kao i cjelokupnog objekta „Gradine“, kruga „Gradine“, objekta „Lovac“ sa parking prostorom ispred „Gradine“ (u daljem tekstu : Odluka) utvrđuju se kriteriji i mjerila, uslovi, način i postupak dodjele u zakup, zasnivanje, trajanje i prestanak zakupa, visina i način plaćanja zakupnine, te ostala pitanja iz zakupa, kao obligaciono-pravnog odnosa.

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", broj: 33/77, 12/87, 30/90 i "Službeni list R BiH", broj: 7/92, 3/93 i 13/94).

Član 3.

Poslovne prostorije se dodjeljuju u zakup za obavljanje djelatnosti pravnih i fizičkih lica, državnih organa i organizacija, političkih stranaka koje participiraju u radu Gradskog vijeća Grada Gradačac, boračkih udruženja, humanitarnih organizacija, kao i udruženja i organizacija od posebnog kulturnog i društvenog interesa koje djeluju na području grada Gradačac, udruženja

građana i samostalnih privrednika.

U odluci o raspisivanju javnog oglasa za dodjelu u zakup svakog poslovnog prostora pojedinačno, nadležna služba će odrediti u svrhu obavljanja koje djelatnosti se prostor izdaje.

Pravo učešća po raspisanom javnom oglasu, imaju sva fizička i pravna lica, uz ispunjavanje uslova iz člana 9. ove odluke.

Član 4.

Stručne, administrativno-tehničke i druge poslove vezano za zasnivanje, trajanje i prestanak zakupa, vrši Gradska služba za geodetske i imovinsko-pravne poslove (u daljem tekstu: nadležna služba), koja vodi i redovno ažurira interni registar zakupaca.

II - POSTUPAK IZDAVANJA POSLOVNIH PROSTORIJA**Član 5.**

Poslovne prostorije iz člana 2. ove Odluke daju se u zakup na osnovu Odluke o raspisivanju javnog oglasa za davanje u zakup poslovnih prostorija, koju donosi Gradsko vijeće.

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

Izuzetno, davanje u zakup se može izvršiti neposrednom pogodbom, bez prethodno objavljenog javnog oglasa i održavanja postupka licitacije, u sljedećim slučajevima:

- državnim i vojnim institucijama i njihovim organima, radi obavljanja njihovih djelatnosti;
- stranim diplomatskim i konzularnim predstavništvima, njihovim organizacijama i specijaliziranim agencijama, kao i organizacijama i specijalizovanim agencijama UN;
- vjerskim zajednicama;
- komunalnim ustanovama za potrebe izgradnje objekata komunalne infrastrukture

U slučaju iz stava 3. ovog člana nadležna služba će po zaprimljenom zahtjevu predložiti Gradskom vijeću dodjelu prostorije u zakup neposrednom pogodbom.

Član 6.

Javni konkurs (oglas) o davanju u zakup poslovnih prostorija objavljuje Gradonačelnik putem nadležne službe, a provodi ga komisija koju imenuje Gradonačelnik iz reda državnih službenika, za svaki oglas pojedinačno.

Komisija za provođenje javnog oglasa sastoji se od predsjednika i dva člana, a svaki od članova ima zamjenika.

Komisija vodi zapisnik o postupku licitacije, u koji se unosi cijeli tok postupka i sve ponude stavljene od pojedinih učesnika, kao i stavljene prigovori.

Poslije zaključenja zapisnika o postupku licitacije učesnici ne mogu ulagati prigovore.

Članovi komisije odgovaraju za svoj rad Gradonačelniku.

Postupak licitacije putem usmenog javnog nadmetanja provodi komisija, shodno odredbama Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu

FBiH, kantona, općine i gradova („Službene novine FBiH“, broj:17/2014).

Član 7.

Tekst javnog konkursa (oglasa) objavljuje se putem oglasa najmanje u jednom dnevnom listu koji se izdaje u FBiH, na radio stanici Gradačac, web stranici i oglasnoj ploči Grada Gradačac kao i u drugim sredstvima informisanja, ako se ukaže potreba za tim.

Sadržaj javnog konkursa (oglasa) priprema nadležna služba, i objavljuje isti najkasnije 15 (petnaest) dana prije dana određenog za dan licitacije.

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 1 m² ili cijela zakupnina);
- odredbe ko može biti učesnik u postupku;
- podatke o dokumentaciji koju treba priložiti;
- vrijeme i mjesto održavanja licitacije;
- odredbu o najpovoljnijoj ponudi;
- odredbu da se ne mogu prihvatiti prijave

pravnih i fizičkih lica koji su po bilo kom osnovu

dužnici prema Gradu Gradačac i Poreznoj upravi FBiH;

- 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 ako najpovoljniji ponuđač ne zaključi ugovor u roku od 5 dana od zaključenja postupka licitacije, smatra se da je odustao od ponude;

- odredbu koja sredstva obezbjeđenja za plaćanje zakupnine je zakupac dužan priložiti prije potpisivanja ugovora

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 Gradu Gradačac i Poreznoj upravi FBiH imaju neizmireno dugovanje po bilo kom osnovu, kao i pravnih lica u vlasništvu fizičkih lica koja imaju neizmirena dugovanja prema Gradu Gradačac i Poreznoj upravi FBiH, i fizičkih lica čiji obrt ili pravno lice čiji su osnivač/suosnivač imaju neizmirenih dugovanja prema Gradu Gradačac i Poreznoj upravi FBiH.

Zakupcu, fizičkom i pravnom licu, koji već ima u zakupu prostoriju Grada, a koji ima dug po osnovu dospjelih neplaćenih zakupnina i komunalnih usluga za predmetni prostor, ne mogu se dodijeliti druge prostorije Grada, niti razmatrati drugi zahtjevi zakupca iz zakupodavnog odnosa.

III - USLOVI ZA ODRŽAVANJE POSTUPKA LICITACIJE, KRITERIJI I MJERILA ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJEG PONUĐAČA

Član 10.

Licitacija se može održati samo ako u njoj učestvuju najmanje dva učesnika.

Ako se na licitaciju javi samo jedan učesnik, Komisija će licitaciju proglasiti bezuspješnom.

Ukoliko ne uspije prva licitacija, licitacija će se ponoviti.

U slučaju ponovne bezuspješne licitacije tj. ako se pojavi samo jedan ponuđač, Komisija može pristupiti dodjeli nekretnine u zakup neposrednom pogodbom, pod uslovom da ponuđena cijena zakupnine ne može biti niža od početne cijene, objavljene u oglasu.

Član 11.

U postupku javnog nadmetanja-licitaciji osnovni kriterij za odabir najpovoljnijeg ponuđača je najveća ponuđena zakupnina za zakup poslovne prostorije.

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

Uslovi za određivanje najpovoljnije ponude po javnom konkursu (oglasu) za izdavanje u zakup poslovnih prostorija političkim strankama i partijama koje imaju formirane klubove u Gradskom vijeću, a kojima Gradsko vijeće obezbjeđuje rad u skladu sa Poslovníkom o radu Gradskog vijeća, kao i boračkim udruženjima, humanitarnim organizacijama i udruženjima i organizacijama od posebnog kulturnog i društvenog interesa, koje djeluju na području grada Gradačac, će biti određeni u Odluci o raspisivanju javnog oglasa za davanje u zakup poslovnih prostorija, koju donosi Gradsko vijeće.

IV - VISINA I NAČIN PLAĆANJA

Član 12.

Visina zakupnine po jedinici korisne površine (m²) objekta, poslovnog prostora ili poslovne prostorije u zonama 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 predstavljat će početni iznos zakupnine kod licitacije poslovnog prostora za

dodjelu u zakup, a na izlicitiranu cijenu mjesečne zakupnine, zakupac će biti dužan plaćati i PDV.

Visina zakupnine za političke stranke i partije koje imaju formirane klubove u Gradskom vijeću, a kojima Gradsko vijeće obezbjeđuje rad u skladu sa Poslovníkom o radu Gradskog vijeća, kao i boračkim udruženjima, humanitarnim organizacijama i udruženjima i organizacijama od posebnog kulturnog i društvenog interesa, koje djeluju na području grada Gradačac, će biti obračunata po cijeni iz stava 1. alineja 7. bez obzira na lokaciju poslovne prostorije.

Član 13.

Zakupodavni odnos se zasniva ugovorom između zakupodavca i zakupca.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija u ime Grada Gradačac zaključuje Gradonačelnik, uz prethodno pribavljeno mišljenje Gradskog pravobranilaštva.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija u vlasništvu Grada Gradačac zaključuje se u formi notarski obrađene izvršne isprave, a troškove notarske obrade snosi zakupac.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija u vlasništvu Grada Gradačac zaključuje se u pravilu na period od 2 (dvije) godine, a izuzetno se može zaključiti na duži rok, ali ne duži od 10 (deset) godina, što određuje Gradsko vijeće prilikom donošenja pojedinačnih odluka o raspisivanju javnog oglasa za davanje poslovne prostorije u zakup.

Ugovori o zakupu poslovnih prostorija za rad klubova vijećnika se zaključuje na period od 4 (četiri) godine, a nakon održavanja lokalnih izbora, prema kriterijima brojnosti klubova i poslovnih prostorija kojima raspolaže Grad Gradačac.

Zakupnina iz ugovora o zakupu poslovnih prostorija u vlasništvu Grada Gradačac se plaća mjesečno, unaprijed i to najkasnije do 5-og za tekući mjesec ukoliko se ugovorne strane o tome drugačije ne dogovore.

Prilikom donošenja odluke o raspisivanju javnog oglasa za konkretni poslovni prostor, ovisno o lokaciji prostora i djelatnosti koja je predviđena za isti, predvidjet će se obaveza zakupca da pribavi bankarsku garanciju u iznosu godišnje zakupnine, naplative u cijelom periodu zakupodavnog odnosa uz ugovorenu klauzulu „bez prigovora“ ili na „prvi opoziv“ ili potvrdu o izvršenoj uplati zakupnine godinu dana unaprijed.

V - PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA**Član 14.**

Nadležna služba predaje zakupcu u posjed poslovnu prostoriju, a prilikom primopredaje sastavlja se zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovne prostorije.

Zakupac je dužan u svako doba omogućiti zakupodavcu pristup imovini, radi provjere stanja u kome se nalazi, načina korištenja i održavanja.

Član 15.

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

Član 16.

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

Član 17.

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 Grada Gradačac.

VI - PRESTANAK ZAKUPA**Član 18.**

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

Član 19.

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

Nadležna služba je dužna najkasnije 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 da 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 Gradskog pravobranilaštva.

Član 20.

Grad Gradačac može u svako doba otkazati ugovor o zakupu poslovne prostorije, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupac:

- onemogućiti zakupodavcu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnih prostorija;
- u poslovnoj prostoriji ne obavlja djelatnost iz ugovora duže od 60 dana;
- ne plati dvije dospelje mjesečne zakupnine

Otkazni rok ne može biti kraći od 30 dana, računajući od dana kada je druga strana primila izjavu o odustanku od ugovora.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu ako zakupac ne plati zakupninu ni u roku od 15 dana pošto ga je zakupodavac pozvao na plaćanje, ali će ugovor ostati na snazi ako zakupac isplati iznos dužne zakupnine prije nego što mu otkaz bude saopšten.

Član 21.

Zakupac može otkazati ugovor o zakupu ne navodeći razloge.

Član 22.

Strana koja odustaje od ugovora dužna je drugoj strani pismenim putem dati izjavu o odustanku, kao i odrediti joj rok do koga se ima predati odnosno primiti ispražnjena prostorija.

Rok iz prethodnog stava ne može biti kraći od 30 dana, računajući od dana kada je druga strana primila izjavu o odustanku od ugovora.

VII - OBJEKAT „GRADINE“, KRUG „GRADINE“, OBJEKAT „LOVAC“ SA PARKING PROSTOROM ISPRED „GRADINE“**Član 23.**

Za postupak izdavanja u zakup cjelokupnog objekta „Gradine“, kruga „Gradine“, objekta „Lovac“ sa parking prostorom ispred „Gradine“ (u daljem tekstu : Gradina) koji se nalazi na zemljištu k.č. broj 1197 „Konak Zmaja od Bosne“ kuća i zgrada 337 m2, dvorište 3254 m2 k.o. Gradačac II, upisanoj u p.l.-u broj 286 i el.zk.ul.2024,

važe sve odredbe ove Odluke koje su propisane i za poslovne prostorije.

Shodno tome da je Gradina nacionalni spomenik Bosne i Hercegovine i da kao takva uživa poseban režim, te da je ista u vlasništvu države Bosne i Hercegovine, a u posjedu Grada Gradačac, prije predlaganja odluke o dodjeli u zakup Gradskom vijeću, nadležna služba je dužna pribaviti saglasnost Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika BiH.

Za cijeli objekat i krug Gradine zajedno sa objektom „Lovac“, početni iznos mjesečne zakupnine iznosi 1.260,00 KM bez uračunatog PDV-a.

Navedeni iznos predstavljat će početni iznos zakupnine u postupku javnog nadmetanja-licitacije, a na izlicitiranu cijenu mjesečne zakupnine, zakupac će biti dužan plaćati i PDV.

Član 24.

Prilikom raspisivanja javnog oglasa za Gradinu potrebno je odrediti sljedeće:

- ista se izdaje u svrhu obavljanje ugostiteljsko-turističke djelatnosti, odnosno u turističko-propagande svrhe;
- zakupac je dužan Gradu Gradačac, kao i drugim zainteresiranim licima po ovlaštenju Grada Gradačac, omogućiti održavanje kulturno-umjetničkih i naučnih radionica (održavanje književnih susreta, likovnih izložbi i sl.), kao i obrazovno-vaspitne radionice (organizovanje predavanja i drugih pogodnih oblika obrazovno-vaspitne djelatnosti);
- zakupac je dužan Gradu Gradačac omogućiti održavanje ceremonija vjenčanja;
- zakupac je dužan za potrebe Grada Gradačac obezbijediti nesmetano korištenje bosanske sobe;
- Komisija formirana od strane Gradonačelnika je dužna najmanje jedanput godišnje, Gradskom 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 dobra u općoj upotrebi, te predlagati mjere za očuvanje i upotrebu dobra;
- Zakupac je dužan zakupodavcu u svako doba omogućiti pristup imovini, radi provjere stanja u kome se nalazi, načina korištenja i održavanja.

VIII - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 25.

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

Član 26.

Na zaključene ugovore o zakupu, u svim pitanjima koja nisu uređena ovom odlukom, primjenjivat će se odredbe Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Službeni list SR BiH", broj: 33/77, 12/87, 30/90 i "Službeni list R BiH", broj: 7/92, 3/93 i 13/94), Zakona o obligacionim odnosima („Sl. list SFRJ“ , broj: 29/1978, 39/1985, 45/1989 - Odluka USJ i 57/1989, „Sl.list RBiH“, broj: 2/1992, 13/1993 i 13/1994 i „Sl. novine FBiH“, broj 29/2003 i 42/2011) i Pravilnika o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu FBiH, kantona, općina i gradova („Sl.novine FBiH“, broj 17/2014).

Član 27.

Stupanjem na snagu ove odluke stavlja se van snage : Odluka o uslovima i načinu izdavanja u zakup poslovnih zgrada i prostorija u vlasništvu Grada Gradačac ("Službeni glasnik Grada Gradačac", broj 5/2020 i 2/2021).

Član 28.

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

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

**Broj:01-04-275/21
Datum:22.07.2021.god.
G r a d a č a c**

**PREDSJEDAVAJUĆI
GRADSKOG VIJEĆA
Mehanović Hajrudin, prof.s.r.**