

U skladu sa odredbama Zakona o preuzimanju izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 14/97, 29/09 i 40/15), člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“ br. 49/06 i 51/09), člana 55. Statuta Općine Ilijaš –prečišćeni tekst ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 20/09) te člana 99. Poslovnika Općinskog vijeća Ilijaš („Službene novine Kantona Sarajevo“ br. 2/10 i 18/15) Općinsko vijeće Ilijaš, na svojoj xvii sjednici održanoj dana 22.02.2018. donijelo je :

**ODLUKU  
O DODJELI U ZAKUP POSLOVNIH  
PROSTORIJA U VLASNIŠTVU OPĆINE ILIJAŠ**

**I - OPĆE ODREDBE**

Član 1.

Odlukom o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostora (u daljem tekstu : Odluka) utvrđuju se kriteriji, uvjeti, način i postupak dodjele u zakup poslovnih zgrada i prostorija (u daljem tekstu : poslovni prostori), zasnivanje, trajanje i prestanak zakupa, visina i upravljanje na kojima pravo raspolaganja ima Općina Ilijaš (u daljnjem tekstu Općina).

Odredbe ove Odluke odnose se i na zakup garaža, skladišnih prostora, javnih skloništa i društvenih objekata (domovi kulture, društveni domovi, škole i sl.).

Član 2.

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

Član 3.

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

Član 4.

Evidenciju, nadzor, administrativne, tehničke, pravne i druge poslove vezane za zasnivanje, trajanje i prestanak zakupa poslovnih prostorija vrši Služba za privredu i finansije (u daljnjem tekstu: Služba).

**II - NAČIN I POSTUPAK DODJELE POSLOVNIH PROSTORIJA**

Član 5.

Poslovne prostorije dodjeljuju se putem javnog oglasa ili neposredno, u skladu i na način utvrđen ovom Odlukom.

## Član 6.

Dodjelu poslovnih prostorija, po provedenoj proceduri javnog oglasa, kao i u slučajevima neposredne dodjele, vrši Općinski načelnik na prijedlog Komisije za dodjelu poslovnih prostorija ( u daljnjem tekstu: Komisija).

Komisiju imenuje Općinski načelnik na period od četiri (4) godine, a čine je predsjednik i dva (2) člana.

Komisija iz stava 1. ovog člana, u saradnji sa nadležnom Općinskom službom :

- priprema javni oglas za dodjelu u zakup poslovnih prostora, te provodi postupak po oglasu,
- razmatra i daje prijedlog za neposrednu dodjelu,
- utvrđuje prijedloge akata o dodjeli poslovnih prostora i iste dostavlja Općinskom načelniku,
- utvrđuje ispunjavanje uvjeta za obavljanje, odnosno produženje ugovora sa dosadašnjim zakupcima,
- razmatra pojedinačne zahtjeve zakupca i drugih stranaka, te po istim daje preporuke i prijedloge Općinskom načelniku,
- vodi registar poslovnih zgrada i poslovnih prostora,
- analizira stanje u oblasti poslovnih prostora, priprema prijedloge u cilju racionalnog korištenja fonda poslovnih prostora, poboljšanje naplate kroz sve vidove mjera u skladu sa propisima koji regulišu predmetnu oblast, te predlaže Općinskom načelniku daljnje mjere po istom,
- razmatra i sva druga pitanja u vezi sa stavljanjem u funkciju i korištenje poslovnih prostora, i predlaže Općinskom načelniku donošenje općih i pojedinačnih akata.

## Član 7.

Javni oglas za prikupljanje ponuda za dodjelu u zakup poslovnih prostorija objavljuje Općinski načelnik, putem Službe u jednom od dnevnih listova na području Federacije Bosne i Hercegovine, koji je odabran u skladu sa zakonom propisanom proceduri za oglašavanje, na web stranici i oglasnoj ploči Općine.

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

## Član 8.

Tekst javnog oglasa sadrži sljedeće podatke:

1) O poslovnom prostoru :

- adresu i površinu poslovnih prostorija,
- namjenu, odnosno djelatnost za koju se dodjeljuje poslovni prostor,
- početni nivo zakupnine po m<sup>2</sup> iskazanu u zvaničnoj valuti BiH,
- dužinu trajanja zakupnog odnosa,
- stanje uslovnosti poslovnog prostora,
- zonu u kojoj se poslovni prostor nalazi,
- iznos sredstava koji su kandidati na javnom oglasu dužni uplatiti na ime troškova javnog oglasa, uz naznaku da se ista vraćaju u slučaju da kandidat ne uspije na oglasu i
- rok za podnošenje prijave na javni oglas.

2) Potrebnu dokumentaciju koju su ponuđači dužni priložiti uz popunjeni propisani obrazac prijave na oglas:

- dokaz o identitetu podnosioca prijave – kopija lične karte, prijava mjesta prebivališta, aktuelni izvod iz sudskog registra ili rješenje o obavljanju samostalne djelatnosti ( ovjerena kopija ne starija od šest mjeseci),
- dokaz o izmirenim ugovorenim i drugim obavezama prema Općini / izdaje Služba za privrede i finansija /,
- dokaz o uplati sredstava za ozbiljnost ponude.

Tekst javnog oglasa sadrži i podatak o mjestu i vremenu javnog otvaranja ponuda.

#### Član 9.

Pravo učešća na javnom oglasu imaju sva pravna i fizička lica koja uplate 100,00 KM (jednustotinu kovertibilnih maraka) u korist depozitnog računa Općine, kao osiguranje za ozbiljnost ponude. Dokaz o izvršenoj uplati dostavlja se uz prijavu.

Ponuđaču čija ponuda nije ocijenjena kao najpovoljnija vraća se iznos iz stava 1. ovog člana u roku od osam (8) dana od dana donošenja zaključka Komisije.

Ponuđaču čija je ponuda ocijenjena kao najpovoljnija iznos uplate osiguranja će se uračunati u cijenu zakupnine, a u slučaju odustajanja od dodjele u zakup poslovnih prostorija, uplata osiguranja se ne vraća.

#### Član 10.

Pismene prijave na javni oglas podnose se u zapečaćenoj koverti sa čitko naznačenim poslovnim prostorom, imenom i prezimenom, nazivom firme, adresom i brojem telefona podnosioca ponude, u roku od osam (8) dana od dana objavljivanja.

Svi podaci moraju biti čitko popunjeni, bez ispravki. Ponuda zakupnine po 1 m<sup>2</sup> mora glasiti na cijelu ili pola novčane jedinice valute Bosne i Hercegovine.

Ponude se predaju lično putem protokola Općine. Prijave se evidentiraju sa načinom prijema i tačnim vremenom prijema, a podnosiocu se izdaje potvrda o prijemu iste sa naznakom mjesta, datuma i vremena javnog otvaranja prispjelih prijava.

Nepotpune i neblagovremene prijave se odbacuju i neće se uzeti u razmatranje.

#### Član 11.

Komisija vrši javno otvaranje ponuda prispjelih po javnom oglasu uz prisustvo ponuđača.

O radu Komisije vodi se zapisnik.

Komisija će uzeti u razmatranje blagovremene i potpune ponude.

#### Član 12.

Najpovoljnija ponuda po javnom oglasu je ponuda koja sadrži najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Ako su dvije ili više ponuda fizičkih lica jednake i utvrđene kao najpovoljnije, prednost ima ponuda nezaposlenog lica, odnosno lica koje ima veći broj nezaposlenih članova uže porodice.

Ako su dvije ili više ponuda pravnih lica jednake i utvrđene kao najpovoljnije, prednost ima ponuda pravnog lica sa većim brojem uposlenih radnika.

Ako su dvije ili više ponuda fizičkih i pravnih lica jednake i utvrđene kao najpovoljnije, prednost ima ponuda fizičkog lica koje je nezaposleno, u suprotnom prednost ima ponuda pravnog lica.

Činjenice iz stave 2,3 i 4. ovog člana se utvrđuju na zahtjev Komisije, odgovarajućim uvjerenjima.

### Član 13.

Na osnovu ocjene Komisije o najpovoljnijoj ponudi, Općinski načelnik donosi rješenja o dodjeli u zakup poslovnih prostorija.

Žalba na rješenje o dodjeli u zakup poslovnih prostorija podnosi se u roku od osam (8) dana od dana prijema rješenja.

O žalbi protiv rješenja o dodjeli u zakup poslovnih prostorija odlučuje Drugostepena komisija Općinskog vijeća.

### Član 14.

Učesnik javnog oglasa, kojem je dodijeljen poslovni prostor dužan je u roku od petnaest (15) dana od dana pravosnažnosti rješenja iz stava 1. člana 13. ove Odluke pristupiti potpisivanju ugovora o zakupu.

Ugovor o zakupu u ime Općine zaključuje Općinski načelnik.

Ukoliko učesnik javnog oglasa, kojem je dodijeljen poslovni prostor, odustane od sklapanja ugovora, odnosno ne potpiše ugovor u roku iz stava 1. ovog člana, Općinski načelnik može drugorangiranom aplikantu po istom javnom oglasu za taj poslovni prostor, ponuditi i neposredno dodijeliti taj prostor, pod uslovima koje je dao prvi sa liste javnog oglasa. Ako aplikant ne prihvati ponudu ponovo se raspisuje javni oglas.

### Član 15.

Izuzetno o prethodnih odredbi, poslovni prostor se može dodijeliti u zakup bez javnog oglasa, neposredno, Odlukom Općinskog načelnika u sljedećim slučajevima :

- državnim, federalnim, kantonalnim, općinskim organima uprave i upravnim organizacijama ;
- javnim ustanovama iz oblasti zdravstvene i socijalne zaštite, brige o djeci, obrazovanja i odgoja, kulturnim, naučnim i sportskim organizacijama i društvima, kulturno-umjetničkim društvima, boračkim udruženjima, humanitarnim organizacijama, vjerskim institucijama, političkim subjektima, klubovima političkih subjekata za vrijeme dok participiraju u radu Općinskog vijeća, te drugim subjektima čija je djelatnost od šireg interesa za Općinu, odnosno potrebe lokalnog stanovništva ;
- korisnicima poslovnih prostora koji su imali ili imaju zaključene ugovore s općinom, pod uslovom da su isti zaključeni u skladu sa odredbama ranije odluke.

### Član 16.

Odredbe ove Odluke primjenjivat će se i na dodjelu javnih skloništa koja se nalaze na teritoriji Općine do donošenja posebnog pravilnika kojim će se u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća, detaljnije definisati uslovi, način i postupak dodjele, kao i ostala pitanja u vezi sa zakupom odnosno uvjetima korištenja javnih skloništa koja se mogu izdati u zakup.

### III – VISINA I NAČIN PLAĆANJA ZAKUPNINE

#### Član 17.

Najniža visina zakupnine mjesečno po 1 m<sup>2</sup> iznosi:

- |  |       |
|--|-------|
| - Prva poslovna zona (grad Ilijaš)                       | 12 KM |
| - Druga poslovna zona (Podlugovi, Srednje, Stari Ilijaš) | 8 KM  |
| - Treća poslovna zona (ostala naselja i mjesta)          | 5 KM  |
| - Javna skloništa  | 4 KM  |
| - Društveni objekti                                      | 4 KM  |

#### Član 18.

U cilju zaštite niskoakumulativnih, starih, deficitarnih i tradicionalnih zanata koji su utvrđeni Uredbom o zaštiti tradicionalnih i starih obrta („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“ br. 66/09, 38/10 i 16/12), minimalna visina zakupnina poslovnih prostora umanjuje se za 50% od visine zakupnine utvrđene za tu poslovnu zonu u kojoj se poslovni prostor nalazi.

#### Član 19.

Na prijedlog Općinskog Načelnika, Općinsko vijeće može utvrditi niži iznos zakupnine od one utvrđene u članu 17. ove Odluke u slučajevima kada potencijalni investitori koji obavlja neku od proizvodnih djelatnosti zaposli :

- od 5 – 10 radnika, dijela zakupnine u iznosu od 40 %
- od 10 do 20 radnika, dijela zakupnine u iznosu od 60 %
- preko 20 radnika, dijela zakupnine u iznosu od 80 %

#### Član 20.

Utvrđeni nivo zakupnine iz člana 17. ove Odluke umanjuje se za 40 % za poslovne prostore koji se nalaze u suterenskim, podrumskim prostorijama i salama te za kancelarijske prostore na spratu.

Umanjenja iz stava 1. ovog člana ne odnose se na poslovne prostore koji su dodijeljeni putem javnog oglasa - licitacije.

#### Član 21.

Od obaveze plaćanja zakupnine oslobađaju se :

- državni, federalni, kantonalni, općinski organi uprave i upravne organizacije;
- javne ustanove iz oblasti zdravstvene i socijalne zaštite, brige o djeci, obrazovanja i odgoja, kulturne, naučne i sportske organizacije i društva, kulturno-umjetnička društvima, boračka udruženja, humanitarne organizacije, vjerske institucije, klubovi političkih subjekata za vrijeme dok participiraju u radu Općinskog vijeća

## IV - PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

### Član 22.

Zakupci poslovnih prostorija dužni su plaćati zakupninu, u skladu sa ugovorom o zakupu, najkasnije do 10. (desetog) u mjesecu, za tekući mjesec.

Plaćanje se vrši u korist depozitnog računa Općine.

Ako zakupac nije izvršavao ugovorom preuzetu obavezu plaćanja zakupnine za korištenje prostora i vodi se sudski postupak za naplatu duga od četiri i više nenaplaćenih zakupnina, zakupodavac ima pravo otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora, odnosno i prije sudske presude izvršiti iseljenje zakupca iz svog poslovnog prostora uz asistenciju nadležnih organa Ministarstva unutrašnjih poslova Kantona Sarajevo. Nadležna općinska služba će rješenjem naložiti zakupcu iseljenje iz općinskog poslovnog prostora u roku od osam (8) dana od dana prijema rješenja. Žalba izjavljena protiv rješenja Službe ne odlaže izvršenje rješenja.

### Član 23.

Zakupac je dužan plaćati sve komunalne troškove koji terete poslovni prostor prema računima davatelja usluga, a ako se poslovni prostor nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi dužan je plaćati i naknadu za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade i prostorija u skladu sa zakonom.

### Član 24.

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

### Član 25.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključuje se na određeno vrijeme od godinu dana, a najduže u trajanju od pet (5) godina.

Najmanje mjesec dana prije isteka ugovora o zakupu poslovnih prostorija Služba će obavijestiti zakupca o isteku ugovora o zakupu, te eventualno o uvjetima i načinu daljeg korištenja poslovnih prostorija, te ga obavijestiti da je dužan podnijeti zahtjev za produženje ugovora o zakupu.

Produženje ugovora o zakupu vrši se u roku iz stava 2.ovog člana, pod uslovom da zakupac redovno izmiruje mjesečnu zakupninu i prostor koristi u skladu sa ugovorom.

Ako zakupac ne podnese zahtjev iz stava 2.ovog člana smatra se da nema interesa za dalje korištenje poslovnih prostorija i dužan je istekom ugovora o zakupu predati poslovne prostorije zakupodavcu.

Ako zakupac ne preda poslovni prostor šalje se opomena i pokreće sudski postupak za naplatu eventualnog dugu i vraćanje poslovnog prostora.

### Član 26.

Zakupac je dužan poslovne prostorije koristiti isključivo za obavljanje djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu.

Zakupac može podnijeti zahtjev za promjenu poslovne djelatnosti utvrđene ugovorom, o čemu odlučuje Općinski načelnik.

Zakupac bez prethodne saglasnosti iz stava 2.ovog člana ne može vršiti promjenu djelatnosti, niti vršiti, značajnije prepravke u prostoru. Prije otpočinjanja

bilo kakvih radova, zakupac je obavezan dostaviti zakupodavcu projektnu dokumentaciju radi dobivanja saglasnosti.

Troškove uređenja i opremanja poslovnih prostora snosi zakupac bez mogućnosti kompenziranja istih sa zakupninom. Ako zakupac postupi suprotno ograničenju iz stava 1. i 3., zakupodavac će raskinuti ugovor i zahtijevati od zakupoprimca da izvrši povrat u pređašnje stanje ili da učinjeno i postavljeno ostane u poslovnim prostorijama bez naknade.

Za poslovne prostorije koje su funkcionalno oštećene preko 50 %, zakupac ima pravo na kompenzaciju zakupnine sa uložnim sredstvima u sanaciju prostorija za sredstva uložena za izvođenje građevinsko-zanatskih radova, neophodnih za stavljanje poslovnih prostorija u funkciju, a što utvrđuje Komisija imenovana od strane Općinskog načelnika.

U slučaju iz prethodnog stava međusobni odnos će se regulisati ugovorom o zakupu, koji, pored ostalog, mora sadržavati sljedeće elemente:

- da će se 60 % uložnih sredstava za izvođenje građevinsko-zanatskih radova neophodnih za stavljanje poslovnih prostorija u funkciju vratiti putem zakupnine,
- da je zakupac dužan izvršiti sanaciju poslovne prostorije u roku od tri (3) mjeseca od dana potpisivanja ugovora, s tim da se period sanacije ne računa u zakup,
- da će prije uvođenja zakupca u poslovni prostor Komisija imenovana od strane Općinskog načelnika u saradnji sa zakupcom izvršiti procjenu građevinsko-zanatskih radova neophodnih za stavljanje poslovnog prostora u funkciju,
- da će Komisija pratiti tok sanacije poslovnih prostorija, te po okončanju sačiniti zapisnik kojim će se utvrditi tačan iznos uložnih sredstava, a što će biti osnov za kompenzaciju zakupnine za vrijeme trajanja zakupa.

Zakupac kome je utvrđen iznos zakupnine od 1,00 KM do 5,00 KM po m<sup>2</sup> (uključujući i 5,00 KM) nema pravo na naknadu sredstava po osnovu kompenzacije zakupnine sa uložnim sredstvima u sanaciju poslovnih prostorija.

## **V - PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU**

### **Član 27.**

Ugovor o zakupu prestaje istekom vremena na koji je zaključen.

Ugovor o zakupu može prestati i prije isteka vremena na koje je zaključen, na osnovu :

- otkaza,
- na osnovu sporazuma ugovornih strana,
- u slučaju da je poslovni prostor potreban zakupodavcu radi usklađivanja namjene pojedinih poslovnih prostora sa potrebom razvoja Općine, s tim da se zakupcu obezbijedi drugi adekvatan zamjenski prostor, uz uslov da je izmirio sve obaveze po osnovu ugovora o zakupu.

### **Član 28.**

Općinski načelnik može jednostrano raskinuti ugovor, pored slučajeva predviđenih zakonom i iz sljedećih razloga:

1. ako zakupac u roku od 3 mjeseca od dana zaključivanja ugovora ne stavi poslovni prostor u upotrebu,

2. ako zakupac u roku od 4 mjeseca od dana dospelosti ne izvrši obavezu plaćanja zakupnine,
3. ako iz razloga propisanih zakonom, zakupac izgubi pravo obavljanja ugovorom utvrđene djelatnosti,
4. ako zakupac, bez opravdanog razloga prestane koristiti poslovni prostor duže od 3 mjeseca,
5. ako zakupac koristi poslovni prostor suprotno namjeni određenoj ugovorom,

Otkazni rok je 60 dana.

## **VI - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Član 29.**

Prelazni period za usklađivanje svih ugovora o zakupu poslovnih prostorija je šest (6) mjeseci od dana stupanja na snagu ove Odluke.

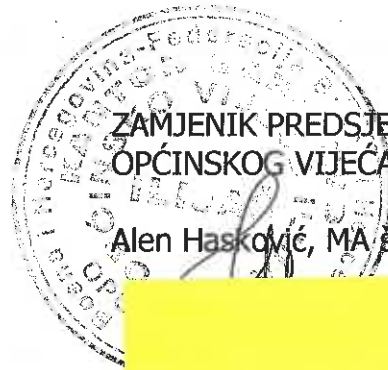
### **Član 30.**

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o općim i jedinstvenim kriterijima dodjele u zakup poslovnih zgrada i prostorija kojima pravo raspolaganja ima općina Ilijaš („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 2/00) i Odluka o načinu i visini plaćanja zakupnine poslovnih prostora na području općine Ilijaš („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 2/00).

### **Član 31.**

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u „Službenim novinama Kantona Sarajevo“.

Broj: 01 / 1- 02 – 402 - 5 / 18  
Ilijaš, 22.02.2018.god.



**ZAMJENIK PREDSEDavajućEG  
OPĆINSKOG VIJEĆA**

Alen Hasković, MA sum.

