

NACRT

Na osnovu člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave („Službene novine Federacije BiH“, broj: 49/06 i 51/09), odredaba Zakona o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i poslovnih prostorija („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 14/97, 29/09 i 40/15) i člana 25. Statuta Općine Stari Grad Sarajevo - Prečišćeni tekst („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 20/13), Općinsko vijeće Stari Grad Sarajevo, na sjednici održanoj _____ oktobra 2017. godine, donijelo je

ODLUKA

O DODJELI U ZAKUP POSLOVNIH ZGRADA I PROSTORA OPĆINE STARI GRAD SARAJEVO I RASPOREDU POSLOVNIH DJELATNOSTI NA PODRUČJU OPĆINE STARI GRAD SARAJEVO

I. OPŠTE ODREDBE

Član 1.

- (1) Odlukom o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostora Općine Stari Grad Sarajevo i rasporedu poslovnih djelatnosti, podijeljenih po kategorijama ulica na području Općine Stari Grad Sarajevo (u daljem tekstu : Odluka) utvrđuju se: kriteriji, uslovi, način i postupak dodjele u zakup poslovnih zgrada i prostora, zasnivanje, trajanje i prestanak zakupa, visina, način plaćanja zakupnine i ostala pitanja iz odnosa zakupa poslovnih zgrada i prostora na kojim pravo raspolaganja ima Općina Stari Grad Sarajevo (u daljem tekstu : Općina) i određuje raspored poslovnih djelatnosti na području Općine.
- (2) Odredbe ove Odluke odnose se i na zakup skladišta i garaža.
- (3) Gramatički izrazi upotrijebljeni u ovoj Odluci, za naznačavanje ženskog ili muškog spola, podrazumijevaju oba spola.

Član 2.

Termini koji se koriste u ovoj Odluci imaju sljedeće značenje:

- a) **poslovna zgrada** je zgrada namijenjena za vršenje poslovne djelatnosti, ako se većim dijelom koristi u te svrhe;
- b) **poslovnim prostorom**, bez obzira da li se nalazi u poslovnoj ili stambenoj zgradi, smatra se jedna ili više prostorija, međusobno povezanih, koje čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz, a namijenjene su za obavljanje poslovne djelatnosti;
- c) **poslovnim djelatnostima**, smatraju se djelatnosti fizičkih ili pravnih lica, državni organa i organizacija, političkih stranaka ili udruženja i fondacija;
- d) **zakupodavac**, u smislu ove odluke, je Općina Stari Grad Sarajevo;
- e) **zakupoprimac ili zakupac** je fizičko ili pravno lice, koje sa Općinom ima zaključen ugovor o zakupu;
- f) **zakup poslovnih zgrada ili prostora** je ugovorni odnos zakupodavca i zakupca, regulisan pismenim ugovorom;

- g) **zakupnina** je ugovorom utvrđeni iznos naknada za kbrištenje poslovnih zgrada ili prostora;
- h) **aneks ugovora o zakupu** je izmjena ili dopuna, u pojedinim tačkama zaključenog ugovora o zakupu,
- i) **javni oglas** je način nuđenja i oglašavanja slobodnih poslovnih zgrada i prostora u zakup;
- j) **izdvojeni javni oglas** je način nuđenja i oglašavanja određenog broja poslovnih prostora, članovima porodica šehida i poginulih boraca ili ratnih vojnih invalida i demobilisanih boraca Armije R BiH i MUP-a;
- k) **neposredna dodjela** je način dodjele poslovnih zgrada ili prostora u zakup, koju vrši Općinsko vijeće i Načelnik Općine;
- l) **ponudač ili aplikant** je fizičko ili pravno lice, koje na osnovu podnesene prijave na javni ili izdvojeni oglas, učestvuje u dodjeli poslovne zgrade ili prostora;
- m) **registar poslovnih zgrada ili prostora** je zvanični spisak, svih poslovnih zgrada ili prostora kojim raspolaže Općina Stari Grad Sarajevo,
- n) **registarski broj poslovne zgrade ili prostora** je broj koji se nalazi na pločici ili naljepnici, postavljenoj na ulaznim vratima zgrade ili prostora, a predstavlja izvod iz registra poslovnih zgrada i prostora Općine;
- o) **novčani polog** je oblik garancije određenog iznosa zakupnine, uplaćenog u gotovini u novčanoj valuti BiH;
- p) **uložena lična sredstva** su sredstva koja je zakupac uložio u rekonstrukciju i sanaciju devastirane poslovne zgrade ili prostora, a koji iznos utvrđuje i priznaje Komisija koju imenuje Načelnik Općine;
- r) **kategorije ulica** su područja Općine u kojim se mogu obavljaju poslovne djelatnosti, propisane ovom Odlukom;
- s) **komisija za poslovne zgrade i prostore** je radno tijelo Općinskog vijeća, koja provodi konkursnu proceduru javnih i izdvojenih javnih oglasa za dodjelu poslovnih zgrada i prostora Općine (u daljem tekstu: komisija za poslovne prostore);
- t) **komisija za deložacije** je komisija koju imenuje Načelnik Općine, provodi izvršenje Rješenja nadležne općinske službe za iseljenje zakupaca iz poslovnih prostora, iz razloga propisanih u članu 29. stav 1. Zakona o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostora („Službene novine K.S.“, broj: 14/97, 29/09, 40/ 15);
- u) **komisija za procjenu devastiranosti (oštećenja) poslovnih zgrada i poslovnih prostora** je komisija koju imenuje Načelnik Općine, a koja vrši procjenu devastiranosti predmetnih objekata (u daljem tekstu: komisija za procjenu devastiranosti).

Član 3.

Evidenciju, nadzor, administrativno - pravne, tehničke i sve druge poslove, vezane za zasnivanje, trajanje i prestanak zakupa poslovnih zgrada i prostora, te rasporeda poslovnih djelatnosti po kategorijama ulica iz ove Odluke, vrši Služba za privredu Općine (u daljem tekstu: Služba za privredu).

Član 4.

Poslovni prostor dodjeljuje se u zakup: javnim oglasom, izdvojenim javnim oglasom i neposrednom dodjelom, na način propisan ovom Odlukom, za obavljanje poslovne djelatnosti

fizičkih ili pravnih lica, državnih organa i organizacija, političkih stranaka, samostalnih obrtnika, udruženja i fondacija.

Član 5.

- (1) Poslovni prostor se koristi na osnovu ugovora o zakupu, koji se zaključuje 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), (u daljem tekstu: Zakona) i odredaba ove Odluke.
- (2) Izmjene postojećeg ugovora o zakupu, do zaključivanja novog ugovora, regulišu se aneksom na ugovor o zakupu. Aneksom ugovora o zakupu regulišu se i prava ili obaveze ugovornih stranaka, nastale usljed izmjena Zakona ili ove Odluke.

Član 6.

- (1) Ugovor o zakupu poslovnih zgrada ili prostora zaključuje se na period od jedne (1) godine dana, sa mogućnošću produženja, u skladu sa Zakonom i ovom Odlukom.
- (2) Produženje ugovora o zakupu vrši se, najmanje mjesec dana prije njegovog isteka, pod uslovom da je zakupac redovno izmirivao mjesečnu zakupninu ili izuzetno, da ima sa zakupodavcem, potpisan ugovor o reprogramu duga, a prostor je koristio u skladu sa ugovorom o zakupu.
- (3) Ako se na vrijeme ne produži ugovor o zakupu krivicom zakupca, uručuje mu se pismena opomena pred raskid ugovora, sa određenim rokom za zaključenje novog ugovora i isplatu duga. Ako se ni u ostavljenom roku ne zaključi novi ugovor, pokreće se postupak za vraćanje poslovnog prostora zakupodavcu i naplatu duga.
- (4) Ugovori o zakupu zaključeni na neodređeno vrijeme ostaju i dalje na snazi u pogledu roka, na koji su zaključeni, pod uslovom da zakupac izvršava ostale obaveze iz ugovora o zakupu.
- (5) Ugovor o zakupu poslovnih zgrada ili prostora, sačinjava nadležna općinska Služba, a u ime zakupodavca potpisuje ga Načelnik Općine, poslije pribavljenog mišljenja Općinskog pravobranilaštva.
- (6) Zakupac ne može zakupljeni prostor ili dio tog prostora davati u podzakup (čl.34) ili koristiti kao svoje učešće po osnovu ugovora o poslovno-tehničkoj ili drugim oblicima saradnje sa drugim pravnim ili fizičkim licima.

II. POSTUPAK DODJELE POSLOVNIH ZGRADA I PROSTORA

II.A. Javni oglas

Član 7.

- (1) Javni oglas za dodjelu u zakup poslovne zgrade ili prostora objavljuje Načelnik Općine, posredstvom nadležne općinske Službe.

- (2) Javni i izdvojeni oglas objavljuje se: u sredstvima javnog informisanja, na oglasnoj tabli i web stranici Općine.
- (3) Sredstvima javnog informisanja iz stava (1) ovog člana smatra se dnevna štampa.
- (4) Javni oglas iz stava (1) ovog člana objavljuje se u najmanje dva različita lista dnevne štampe, a rok za prijavljivanje na javni oglas računa se od dana posljednjeg objavljivanja u dnevnoj štampi.
- (5) Ukoliko se, nakon najmanje dva uzastopna javna oglasa, ne izvrši dodjela poslovnog prostora u zakup, Načelnik Općine će, uz prethodnu saglasnost Općinskog vijeća, izvršiti neposrednu dodjelu u zakup predmetnog poslovnog prostora.
- (6) Zahtjev za neposrednu dodjelu poslovnog prostora podnosi se putem nadležne općinske Službe.
- (7) Predmetom neposredne dodjele, ne može biti poslovni prostor koji se nalazi na javnom oglasu, a procedura dodjele još nije završena.

Član 8.

Tekst javnog oglasa sadrži:

- a) tačnu lokaciju gdje se poslovna zgrada ili prostor nalazi;
- b) registarski broj;
- c) površinu i strukturu (spratnost, galerija, pasaž, suteran i sl.) poslovne zgrade ili prostora;
- d) stepen ispravnosti ili oštećenja;
- e) kategorija ulice u kojoj se nalazi;
- f) djelatnosti koje se u poslovnom prostoru mogu obavljati;
- g) početni iznos zakupnine za poslovnu zgradu ili prostor;
- h) rješenje o upisu u sudski registar ili rješenje o obavljanju samostalne djelatnosti;
- i) potvrda nadležnog organa poreske uprave o izmirenim poreskim obavezama, odnosno da nije poreski obveznik;
- j) dokaze o izmirenim ugovorenim i drugim obavezama prema Općini;
- k) obavezni iznos novčanog pologa u iznosu od tri mjesečne zakupnine, prema kategoriji u kojoj se nalazi poslovni prostor(cijena iz javnog oglasa pomnožena površinom poslovnog prostora);
- l) napomenu da se novčani polog u slučaju dodjele ne vraća ponuđaču koji odustane ili ne pristupi potpisivanju ugovora o zakupu u propisanom roku;
- m) izjavu ponuđača, daje spreman dati garanciju o plaćanju zakupnine u visini jednogodišnjeg iznosa zakupnine, sa pripadajućim PDV-om, prilikom potpisivanja ugovora o zakupu;
- n) izjavu ponuđača, da je spreman izvršiti osiguranje poslovne zgrade ili prostora od osnovnih rizika vinkularnom policom u korist Općine, koja nema franšiznog učešća u eventualno nastaloj šteti;
- o) dokaz o otvorenom računu (samo za pravna lica);
- p) napomenu, da u tok trajanja javnog oglasa, svi zainteresovani imaju mogućnost na licu mjesta da pregledaju predmetnu poslovnu zgradu / prostor;
- r) rok za podnošenje prijave na javni oglas i adresu na koju se podnosi.

Član 9.

- (1) Pismene prijave na javni oglas podnose se u zatvorenoj koverti, sa čitko ispisanim imenom i prezimenom i firmom, ako je ima, adresom i brojem telefona podnosioca prijave, te naznakom „prijava na javni oglas“ i označavanjem poslovnog prostora za koji se prijavljuje.
- (2) Koverat sa prijavom na javni oglas treba da sadrži dvije koverta: jednu sa elementima finansijske ponude, koja mora biti zatvorena, a drugu sa svim ostalim traženim elementima iz javnog oglasa.
- (3) Na koverti koja sadrži finansijsku ponudu, treba da je čitko ispisano „Finansijska ponuda“, a na drugoj „Dokumentacija propisana javnim oglasom“.
- (4) U prijavi na javni oglas, svi podaci moraju biti čitko popunjeni, bez ispravki .
- (5) Ponuda zakupnine po 1 m² mora da glasi na cijelu ili pola novčane jedinice valute BiH.
- (6) Prijave na javni oglas predaju se putem pošte ili protokola Općine. Prijave na javni oglas, koje se predaju putem protokola Općine, evidentiraju se u skladu sa propisima o kancelarijskom polsovanju.

II.B. Izdvojeni javni oglas

Član 10.

- (1) Određen broj poslovnih prostora (30% slobodnih prostora), dodjeljuje se putem Izdvojenog javnog oglasa, koji putem nadležne Službe objavljuje Načelnik Općine za članove porodica šehida i poginulih boraca ili ratnih vojnih invalida i demobilisanih boraca Armije R BiH i MUP-a.
- (2) Odredbe ove Odluke vezane za sadržaj teksta javnog oglasa, objavljivanje oglasa, podnošenje pismenih prijava na oglas, primjenjivati će se i za Izdvojeni javni oglas.
- (3) Na Izdvojeni javni oglas mogu konkurisati lica navedena u stavu (1) ovoga člana, pod uslovom da već ne koriste poslovne prostore na kojim pravo raspolaganja ima Općina.

II.C. Komisija za poslovne prostore

Član 11.

- (1) Otvaranje ponuda prispjelih na javni oglas i Izdvojeni javni oglas vrši Komisija za poslovne prostore (u daljem tekstu: Komisija), koja o svom radu vodi zapisnik. U zapisnik se konstatuje koliko je pristiglo prijava za pojedine poslovne zgrade i prostore, koje prijave ispunjavaju uslove iz javnog oglasa i Izdvojenog javnog oglasa, a koje ne. Nakon toga se pristupa utvrđivanju visine ponuđene zakupnine za predmetni poslovni prostor, odnosno utvrđivanje broja bodova po Izdvojenom javnom oglasu.
- (2) Visina ponuđene zakupnine kod Javnih oglasa je opredjeljujući faktor prilikom odlučivanja o dodjeli poslovne zgrade ili prostora. Učesnici na Javnom oglasu kojima su dodijeljene poslovne zgrade ili prostori po osnovu najpovoljnije ponude, ne mogu u periodu dok traje zakupni odnos koristiti bilo koje popuste utvrđene, u čl. 23, 24, 25,

26, 28, i 30. ove odluke, osim zakupaca iz člana 27. stav 3. i člana 29. ove odluke. Novi ugovor se sklapa i produžava pod istim uslovima kao i prethodni ugovor.

- (3) U slučaju da dva ili više učesnika Javnog ili Izdvojenog oglasa ponude istu visinu Zakupnine, cijeniti će se i druge reference ponuđača, kao vrijeme stavljanja u funkciju poslovnog prostora, djelatnost, program rada za ponuđenu djelatnost, mogućnost zapošljavanja radnika, reference firme, koje stavljaju ponudu za pravna lica, estetsko uređenje poslovnog prostora.

Član 12.

Prilikom razmatranja ponuda učesnika Izdvojenog javnog oglasa vrednovanje ponuda će se vršiti prema slijedećim kriterijima i mjerilima:

- a) visina ponuđene zakupnine za 1 KM po m² poslovnog prostora iznad početnog iznosa..... 4 boda,
- b) članovi uže porodice šehida ili poginulog borca..... 100 bodova,
- c) procenat invaliditeta, za svaki procenat..... 1 bod,
- d) Vojna priznanja:
 - 1 Zlatni ljiljan i Zlatna policijska značka..... 50 bodova,
 2. vojna priznanja utvrđena Zakonom i Općinska priznanja za doprinos u odbrani..... 30 bodova,
- e) učesnici pripreme otpora, koji taj status imaju u skladu sa zakonom..... 30 bodova,
- f) angažovanje boraca u Armiji BiH i MUP-u za vrijeme agresije, za svaki mjesec angažovanja 1,5 bodova.

Član 13.

- (1) Visina zakupnine po 1 m² poslovnog prostora, po Izdvojenom javnom oglasu, po kategorijama iznosi:

A kategorija ulica, najniža	25 KM-a, a najviša	100KM-a,
B kategorija ulica, najniža	18 KM-a, a najviša	88 KM-a,
C kategorija ulica, najniža	10 KM-a, a najviša	70 KM-a,
D kategorija ulica, najniža	6 KM-a, a najviša	30 KM-a,
E kategorija ulica, najniža	3 KM-a, a najviša	15 KM-a.

- (2) Navedene visine zakupnina izražene su bez uračunavanja PDV-a.

Član 14.

- (1) Kada se na Izdvojeni javni oglas prijavi više članova uže porodice šehida ili poginulog borca, njihovi bodovi se kumuliraju.
- (2) Za svakog radno sposobnog a nezaposlenog člana uže porodice šehida ili poginulog borca, uključujući i podnositelja ponude, broj bodova se uvećava za 5 bodova.

- (3) Pod članom uže porodice šehida ili poginulog borca, u smislu ove Odluke, smatraju se roditelji, bračni drug i djeca, koja žive u zajedničkom domaćinstvu sa podnositeljem prijave.
- (4) U slučaju da dva ponuđača imaju isti broj bodova, u prednosti je onaj ponuđač koji je ponudio veću cijenu po m² poslovnog prostora.
- (5) Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda sa najvećim brojem bodova.

Član 15.

- (1) Komisija će o izvršenom vrednovanju ponuda sačiniti poseban akt (zaključak, odluku), koji će dostaviti svim zainteresovanim strankama i Načelniku Općine, koji putem nadležne općinske Službe donosi rješenje o dodjeli u zakup predmetne poslovne zgrada ili prostora.
- (2) Prigovor na akt Komisije može izjaviti svaki učesnik na javnom oglasu ili Izdvojenom javnom oglasu, u roku od osam (8) dana, od dana primitka akta Komisije. Prigovor se podnosi Načelniku Općine, koji zaključkom, u roku od sedam (7) dana odlučuje o istom. Protiv rješenje Načelnika Općine o dodjeli poslovnog prostora, može se izjaviti žalba, u roku od osam (8) dana od dana primitka rješenja, Drugostepenoj stručnoj komisiji Općine.
- (3) Po pravomoćnosti rješenja iz stava (1) ovoga člana Načelnik Općine, putem nadležne općinske Službe, zaključuje ugovor o zakupu.

Član 16.

- (1) Učesnici na Javnom oglasu i Izdvojenom javnom oglasu, kojim je dodijeljen poslovni prostor, kao i lica kojim je dodijeljen poslovni prostor na drugi način propisan ovom odlukom, izuzev kada se radi o devastiranom poslovnom prostoru preko 65%, dužni su u roku petnest (15) dana, od dana pravomoćnosti odluke o dodjeli, zaključiti ugovor o zakupu sa zakupodavcem, u suprotnom, odluka o dodjeli poslovnog prostora će se staviti van snage.
- (2) Ukoliko učesnik, kojem je dodijeljen poslovni prostor, ne potpiše ugovor o zakupu u roku propisanom u stavu (1) ovoga člana, Načelnik Općine može, drugom najpovoljnijem učesniku, po istom oglasu za taj poslovni prostor, ponuditi i neposredno dodijeliti taj poslovni prostor, pod uslovima koje je dao prvi sa liste, a koji je odustao.
- (3) Novčani polog se ne vraća prvom sa liste, ukoliko u propisanom roku ne zaključi ugovor o zakupu poslovnog prostora. Ostalim učesnicima Javnog oglasa i Izdvojenog javnog oglasa novčani polog se vraća.

II.D. Neposredna dodjela, bez oglasa

Član 17.

- (1) Poslovni prostori se mogu dodijeliti neposredno bez oglasa, na njihovu inicijativu, sljedećim korisnicima:
 - a) boračkim udruženjima;

- b) udruženjima od posebnog interesa za BiH, Federaciju BiH, Kanton Sarajevo, Grad Sarajevo i Općinu. Poseban interes, u svakom konkretnom slučaju, na prijedlog Načelnika Općine, utvrđuje posebnim zaključkom Općinsko vijeće;
 - c) humanitarnim organizacijama, javnim zdravstvenim ustanovama, ustanovama socijalne zaštite, međunarodnim humanitarnim organizacijama za obavljanje osnovne djelatnosti;
 - d) diplomatskim i konzularnim predstavništvima za obavljanje osnovne djelatnosti;
 - e) klubovima vijećnika, koji učestvuju u radu Općinskog vijeća i parlamentarnim političkim strankama za obavljanje osnovne djelatnosti;
 - f) Vijeću mladih Općine Stari Grad Sarajevo;
 - g) vjerskim zajednicama;
 - h) udruženjima penzionera/umirovljenika;
 - i) privrednim subjektima iz pobratimskih općina i gradova, po zahtjevu općina i gradova;
 - j) izvornom vlasniku poslovnog prostora ili suvlasniku, ako ima saglasnost svih suvlasnika, ukoliko se radi o praznom poslovnom prostoru;
 - k) kad se radi o poslovnom prostoru u suvlasništvu Općine i drugog pravnog ili fizičkog lica, uz suglasnost svih suvlasnika, ukoliko se radi o poslovnom prostoru koji je prazan, a postoji zahtjev tog pravnog ili fizičkog lica;
 - l) zakupcima, koji trebaju napustiti poslovni prostor na osnovu rješenja o izgradnji drugog objekta ili poslovnog prostora Općine, pod uslovom da nemaju neizmirenih obaveza prema Općini;
 - m) zakupcima, koji moraju napustiti poslovni prostor na osnovu rješenja o rušenju poslovnog prostora izdatog im u zakup, pod uslovom da nemaju neizmirenih obaveza prema Općini;
 - n) pravnom licu, čiji je osnivač fizičko lice, koje je zakupac poslovnog prostora, a koje zbog bolesti ne može da nastavi sa daljnjim radom, a pravno lice već obavlja djelatnost u poslovnom prostoru, uz saglasnost fizičkog lica, a pod uslovom da nemaju neizmirenih obaveza prema Općini;
 - o) u cilju socijalnog zbrinjavanja radnika uposlenih radnika, ukoliko privredno društvo, zakupac poslovnog prostora ne iskazuje interes za dalje korištenje poslovnog prostora.
- (2) Odluku iz stava 1.ovoga člana donosi Općinsko vijeće, na prijedlog Načelnika Općine.
- (3) Prijedlog iz stava 2. ovoga člana treba da sadrži cijenu po 1 .m2. sa obrazloženjem.
- (4) Zakupci, kojima je dodijeljen poslovni prostor po odredbama ovoga člana, ne mogu isti ili dio istoga, izdavati u podzakup trećim fizičkim ili pravnim licima.

Član 18.

(1)Na osnovu zahtjeva, a uz saglasnost Općinskog vijeća, Načelnik Općine može neposredno dodijeliti poslovni prostor, u sljedećim slučajevima:

- a) ako ko se nakon smrti zakupca-poslodavca, ugovor o zakupu zaključuje i nastavlja obavljanje djelatnosti od strane članova porodičnog domaćinstva (djece, bračnog druga, roditelja) ili sa suvlasnikom-radnikom, koji je u radnom odnosu, preko tri godine sa dosadašnjim zakupcem, pod uslovom da je zakupnina za predmetni poslovni prostor u cijelosti izmirena;

- a) bračnom drugu ili djeci zakupca, nakon njegovog odlaska u penziju/mirovinu, ili suvlasniku- radniku, koji je u radnom odnosu, preko tri godine sa dosadašnjim zakupcem, sa obavezom nastavljanja djelatnosti zakupca i pod uslovom da je zakupnina u cijelosti izmirena;
 - b) bračnom drugu ili djeci zakupca u slučaju nemogućnosti zakupca da dalje obavlja djelatnost zbog invalidnosti ili drugog teškog oblika bolesti, kao što su: karcinomi, infarkti, TBC-e i sl., a što se dokazuje validnom medicinskom dokumentacijom, ili u drugim sličnim slučajevima koji će se rješavati pojedinačno, uz pismenu saglasnost zakupca, pod uslovom da je zakupnina u cijelosti izmirena.
- (2) Ugovor o zakupu,, u slučajevima navedenim u stavu 1. ovoga člana, zaključuje Načelnik Općine, uz prethodno pribavljenu saglasnost Općinskog vijeća za neposrednu dodjelu.

Član 19.

(1) Načelnik Općine može predložiti Općinskom vijeću, dodjelu u zakup poslovnog prostora neposredno, bez javnog oglašavanja, u cilju zaštite tradicionalnih i starih obrta, kao i u drugim slučajevima, kada je to u javnom interesu BiH, Federacije BiH, Kantona Sarajevo i Općine.

(2) Javni interes u svakom konkretnom slučaju, na prijedlog Načelnika Općine utvrđuje Vijeće Općine.

Član 20.

Stari tradicionalni zanati - obrti u smislu člana 19.ove Odluke smatraju se:

- a) zlatarska djelatnost:
 - zlatar, draguljar, filigranista, cesler i graver plemenitih metala,;
- b) krojač:
 - izrada odijela i narodnih nošnji,
 - papudžijska i saračka djelatnost,
 - izrada šešira, kapa i ostalih pokrivala za glavu, kravata,
 - jorgandžijska djelatnost,
- c) krojač krzna i kože, tašnar, remenar, sedlar,
 - obućarska djelatnost,
- d) izrađivač tekstilnih proizvoda domaće radiosti,
- e) kazandžijska djelatnost;
- f) limarska djelatnost;
- g) časovničarska djelatnost;
- h) vodoinstalaterska djelatnost;
- i) oštračka djelatnost;
- j) kovačka djelatnost;
- k) metalostrugarska djelatnost,
- l) limarska djelatnost,
- m) kazandžijska djelatnost,
- n) bravarska djelatnost,
- o) puškarska djelatnost,
- p) kalaisanje, emajliranje, eloksisiranje, niklovanje i cinkovanje;
- q) stolarska djelatnost,
- r) izrada predmeta od drveta (nanula, klompi i sl)

- s) dimnjačarska djelatnost;
- t) užarsko-metlarska i četkarska djelatnost;
- u) izrada i popravka ortopedskih pomagala;
- v) bojadisarska djelatnost;
- w) popravka sportske opreme;
- x) tapetarsko-dekoraterska djelatnost;
- y) brijačko-frizerska djelatnost,
- z) fotografska djelatnost;
- aa) izrada i presvlaka dugmadi;
- bb) optičarska djelatnost,
- cc) staklarska djelatnost,
- dd) izrada svijeća,
- ee) kaligrafska djelatnost,
- cc) kamenoklesarska djelatnost;
- ff) hemijska čistiona;
- zz) slikanje na tekstilu, tekstilnim vlaknima, staklu i keramici,
- aaa) tucanje kahve;
- bbb) izrada slastica i napitaka po tradicionalnim receptima
- ccc) pčelar i izrada plalarskog pribora
- ddd) proizvodnja bezalkoholnih pića i napitaka, po tradicionalnim receptima,

Član 21.

- (1) Izuzetno, u cilju obnove i dovođenja u funkciju devastiranih ili ruševnim poslovnih zgrada prostora u vlasništvu Općine, Općina može izdati u zakup i devastirane poslovne zgrade i prostore, pod posebnim uslovima, koji se regulišu posebnim ugovorima, a prije zaključivanja ugovora o zakupu .
- (2) Načelnik Općine imenuje Komisiju, u skladu sa članom 45. ove Odluke, koja će utvrditi stanje devastiranosti objekta ili poslovnog prostora.
- (3) Na osnovu provedenog postupka utvrđivanja stepena devastiranosti, a u skladu sa Zakonom i ovom Odlukom, Načelnik Općine predlaže Općinskom vijeću donošenje odluke o dodjeli u zakup devastiranog poslovnog prostora domaćem ili stranom ulagaču, sa prijedlogom uslova o zakupnom odnosu.
- (4) Na osnovu odluke Općinskog vijeća, Načelnik Općine zaključuje ugovor o zakupu.

Član 22.

(1) Načelnik Općine, može putem nadležne općinske službe, dodijeliti u zakup poslovni prostor fizičkim ili pravnom licu, koje na osnovu sporazuma sa postojećim zakupcem i Općinom, preuzima u cijelosti obavezu izmirenja njegovih dospjelih utuženih dugovanja po osnovu zakupnine, uz uslov da iznos duga nije manji od 20.000,00 KM-a, s tim da cijena zakupnine novom zakupcu, koji je izmirio ukupan dug do dana potpisivanja ugovora o zakupu, ne može biti manja od one koja je utvrđena u stavu (2) člana 22. ove odluke za tu kategoriju u kojoj se nalazi poslovni propstor, niti se mogu koristiti povlastice o umanjenju zakupnine ranijeg korisnika predmetnog poslovnog prostora, niti povlastice o umanjenju zakupnine, po bilo kom osnovu ove Odluke, izuzev člana 29. ove Odluke.

(2) Uslov za neposrednu dodjelu u zakup poslovnog prostora iz stava (1) ovog člana je, da novi zakupac koristi poslovni prostor koji mu se dodjeljuje za djelatnost koja je dozvoljena u prostoru koji preuzima, u skladu sa poglavljem IX. ove Odluke i da raniji zakupac nije platio zakupninu, najmanje za četiri mjeseca, te da je došlo do utuženja dužnog zakupca.

(3) Zakupcima, kojim je poslovni prostor dodijeljen po odredama ovoga člana, cijena zakupa iznosi 60% u odnosu na cijenu zakupa ranijeg korisnika, koja je ponuđena na javnom oglasu, u slučaju kada je raniji korisnik poslovni prostor dobio po osnovu javnog oglasa, s tim da ta nova cijena zakupa mora biti, najviše 20% viša od minimalne cijene zakupa po m² kategorije u kojoj se nalazi poslovni prostor.

(4) Kada se po sporazumu o preuzimanju duga izmire dospjela, utužena dugovanja po osnovu zakupnine, odnosno kada novi zakupac izmiri glavnice utuženog duga, općinsko Pravobranilaštvo će, na osnovu obavijesti nadležne općinske Službe, povući tužbu za glavni dug, a može i za kamate prethodnog zakupca.

III. VISINA I NAČIN PLAĆANJA ZAKUPNINE

Član 23.

- (1) Visina zakupnine određuje se po kategorijama ulica, propisanim ovom odlukom.
- (2) Najniža visina zakupnine po m² iznosi:
 - a) za ulice A kategorije 25,00 KM;
 - b) za ulice B kategorije 18,00 KM;
 - c) za ulicu C kategorije 10,00 KM;
 - d) za ulicu D kategorije 6,00 KM;
 - e) za ulicu D kategorije 3,00 KM, bez popusta po bilo kojem osnovu iz ove odluke.
- (3) Zakupci koji obavljaju djelatnost igara na sreću, a koji su dobili poslovni prostor po bilo kojem osnovu iz ove odluke plaćaju zakupninu po m². kako slijedi:
 - a) za poslovni prostor u ulici A kategorije 60,00 KM;
 - b) za poslovni prostor u ulici B kategorije 53,00 KM;
 - c) za poslovni prostor u ulici C kategorije 42,00 KM;
 - d) za poslovni prostor u ulici D kategorije 18,00 KM;
 - e) za poslovni prostor u ulici E kategorije 9,00 KM.
- (4) Visina zakupnine iz stava (2) i (3) ovog člana izražena je bez PDV-a.

Član 24.

(1) Zakupnina za poslovni prostor zakupcu, koji obavlja djelatnost navedenu u članu 20. ove Odluke, umanjuje se za 50% od visine zakupnine, utvrđene za kategoriju ulice u kojoj se nalazi poslovni prostor.

(2) U cilju podsticanja mladih osoba za pokretanje vlastitog biznisa, svim mladim osobama od 18 do 30 godina života umanjuje se zakupnina za 10% od visine zakupnine utvrđene u kategoriji u kojoj se nalazi poslovni prostor. Ovaj popust se odnosi na sva fizička, kao i

pravna lica, koja su u vlasništvu mlade fizičke osobe. Jedna mlada osoba može koristiti pravo iz ovoga stava samo jednom (?) i za jedan poslovni prostor.

Član 25.

Izuzetno od odredbi člana 20. i 22. ove odluke, iznos zakupnine po m² poslovnog prostora utvrđuje se kako slijedi:

- a) zakupcima poslovnog prostora iz člana 17. stav (1) tačke: a), g), e), h) i o) jedna (1,00) KM po m², bez obzira na zonu u kojoj se nalazi poslovni prostor, kao i državnim organima, kulturnim, naučnim i obrazovnim institucijama i ustanovama;
- b) zakupcima iz člana 17. stav (1) tačka: c) 10% u ovisnosti od poslovne zone u kojoj se poslovni prostor nalazi;
- c) zakupcima iz članka 17. stav (1) tačka i) 40% u ovisnosti od poslovne zone u kojoj se poslovni prostor nalazi;
- d) zakupcima iz člana 17. stav (1). tačke: b) i d) 20% do 100% o čemu odluku donosi Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika;
- e) ostali zakupci iz člana 17. stav (1) ove odluke plaćaju 100% od cijene po m² poslovne zone u kojoj se nalazi poslovni prostor.

Član 26.

Zakupci poslovnih prostora iz člana 25. tačka a) u ulici Ferhadiji, izuzetno plaćaju zakupninu, minimum u iznosu od 10% polazne cijene zakupa po m² utvrđene ovom odlukom, u toj zoni.

Član 27.

- (1) U izvanrednim situacijama Općinsko vijeće, na prijedlog Općinskog Načelnika može donijeti Odluku o smanjivanju visine zakupnine za određene poslovne prostore, na određeni vremenski period, koji ne može biti duži od 12 mjeseci.
- (2) Šta se smatra izvanrednom situacijom, u svakom konkretnom slučaju, odlučuje Općinsko vijeće.

Član 28.

- (1) Iznos zakupnine za poslovne prostore, izuzev zakupaca kojim je poslovni prostor dodijeljen po osnovu člana 21 .ove odluke, na zahtjev zakupca, umanjuje se, po osnovu doprinosa u oružanoj borbi i po drugim osnovima, kako slijedi:
 - a) 60 % od utvrđene zakupnine ratnim vojnim invalidima sa invaliditetom od 100% i nosiocima najvećih ratnih odlikovanja, u skladu sa zakonom;
 - b) 55% od utvrđene zakupnine RVI sa invaliditetom od 70% do 100%;
 - c) 50 % od utvrđene zakupnine 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 sa invaliditetom od 50% do 70% invaliditeta;
 - d) 45% od utvrđene zakupnine roditeljima šehida koji žive u zajedničkom domaćinstvu; i RVI. do 50% invaliditeta;
 - e) 40 % učesnicima pripreme otpora, kojima je taj status priznat u skladu sa zakonom;

- f) 0,90% za svaki mjesec učešća pripadnicima oružanih snaga od 08. aprila 1992. godine, sa najmanje 24 mjeseca učešća u Armiji BiH i MUP-u;
 - g) 0,80% za svaki mjesec učešća ostalim pripadnicima sa najmanje 12.mjeseci učešća u Armiji BiH i MUP-u.
 - h) Samo jedan član porodice, odnosno jedan zakupac u porodici, može koristiti popuste kao član porodice šehida, odnosno poginulog borca. Prioritet po ovom osnovu se utvrđuje: jedno dijete, roditelj, supružnik.
- (2) Popusti iz stava (1) ovog člana mogu se koristiti samo jedanput i jedan član uže porodice. Članom uže porodice smatraju se: roditelji, bračni drug i djeca.
- (3) Pravo na povlastice iz ovoga člana nemaju pravna lica čiji su vlasnici ili osnivači lica – učesnici u oružanoj borbi
- (4) Zakupac, koji se poziva na povlastice iz stava (1) ovog člana dužan je priložiti odgovarajući dokument, izdat od nadležnog organa, na osnovu koga se mogu utvrditi činjenice za priznavanje povlastica, propisanih u stavu (1) ovog člana.

Član 29.

- (1) Utvrđeni nivo zakupnine iz člana 22. ove odluke umanjuje se za 40% za poslovne prostore koji se nalaze u pasažima, dvorišnim zgradama, kancelarijske prostore iznad prvog sprata, te 50% za poslovne prostore koji se nalaze u suterenskim (podrumskim) prostorima, galerijama i skladištima.
- (2) Zakupnina za garažni prostor iznosi, najmanje 10,00 KM po m² površine.
- (3) Zakupac, koji koristi općinski poslovni prostor sa popustima, u slučaju dodjele i drugog poslovnog prostora, nema prava na popuste i povlastice, po bilo kojem osnovu za zakup drugog poslovnog prostora, izuzev popusta iz stava (1) ovoga člana.
- (4) Maksimalno umanjenje zakupnine po svim osnovima iz ove odluke, koje se može priznati zakupcu, iznosi 50%, osim zakupaca iz člana 17. ove odluke, te 60% za zakupce iz člana 28. ove odluke.

IV. PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Član 30.

- (1) Zakupac je dužan koristiti poslovni prostor za djelatnost koja je određene u ugovoru o zakupu poslovnog prostora, sa pažnjom „dobrog domaćina“.
- (2) Zakupac je dužan redovito i unaprijed, za tekući mjesec, do 5-tog u mjesecu, u punom iznosu plaćati zakupninu, određenu u ugovoru o zakupu. Zakupnina se plaća na transakcijski račun Općine ili na blagajni Općine, o čemu se vodi posebna evidencija.
- (3) Četiri naplaćene zakupnine su uslov za jednostrani raskid ugovora od strane Općine kao zakupodavca i pokretanje tužbe za naplatu duga. Prije jednostranog raskida ugovora i pokretanja sudskog postupka, zakupodavac će zakupcu poslati opomenu i

zatražiti izmirivanje dugovanja u cjelosti u roku osam (8) dana od dana primitka opomene.

- (4) Ugovorne stranke mogu zaključiti sporazum o obročnoj otplati dugujuće zakupnine, poslije čega zakupodavac ne ide na jednostrani raskid ugovora. Ako zakupac, prije donošenja sudske presude u cijelosti izmiri dugovanje, zakupodavac se može odreći potraživanja dospjelih kamata.

Član 31.

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

- (2) Garancija se osigurava na jedan od sljedećih načina:

- a) za fizička lica, garancija podrazumijeva dvije mjenice, uz jednog validnog avalistu (žiranta), ili upisom hipoteke u iznosu jednogodišnje zakupnine sa PDV-m, ili bankarskom garancijom, u skladu sa garancijom za pravna lica;
- b) za pravna lica, osim državnih organa, kulturnih, naučnih i obrazovnih institucija i ustanova, humanitarnih organizacija, javnih zdravstvenih ustanova i ustanova socijalne zaštite, političkih partija, vjerskih zajednica i udruženja, garancija podrazumijeva platežnu i neopozivu bankovnu garanciju korisnika Općine Stari Grad Sarajevo izdatu za račun zakupca, s klauzulom „bez prigovora“ ili mjenicu, koja može biti:

1. lična - akceptirana i trasirana na vlastito ime i
2. akceptirana i trasirana na drugo pravno lice.

- (3) Garancija iz stava (1) ovog člana, ne ulazi u izmirenje obaveze zakupa za poslovni prostor.

- (4) Odredba iz stava (1) ovoga člana primjenjivat će se i za buduće zakupce poslovnih prostora, kao i za zakupce sa kojim se produžava ugovor o zakupu, osim zakupaca iz člana 24. ove odluke.

Član 32.

- (1) Zakupac treba da izvrši osiguranje zakupljenog poslovnog prostora od osnovnih rizika vinkularnom policom, u korist zakupodavca, koja nema franšiznog učešća u eventualno nastaloj šteti.

- (2) Zakupac je dužan da, istovremeno sa ugovorom o zakupu, potpiše i izjavu o solidarnom izmirenju budućih novčanih obaveza po osnovu ustupanja ugovora o snabdijevanju energijom, električnom energijom, plinom i vodom.

- (3) Ukoliko se poslovni prostor nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi, zakupac je dužan zaključiti ugovor sa upraviteljem zgrade i plaćati naknadu za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade i prostorija, odvoz smeća i drugih naknada, u skladu sa zakonom.

- (4) Zakupac je dužan u objektu posjedovati ispravan protivpožarni aparat, koji mu osigurava zakupodavac.

Član 33.

(1) Zakupci poslovnih prostora u objektu Kvadrant XII. u ul. M.Bašeskije broj 7. u Sarajevu, obavezuju se na zaključenje aneksa ugovora o zakupu, kojim će refundirati zakupodavcu troškove za potrošnju energenata (električne energije, plina, vode), a koje zakupodavac, kao vlasnik plaća po ispostavljenim računima od distributera.

(2) Zakupci troškove energenata uplaćuju srazmjerno površini poslovnog prostora, koga koriste o ugovoru o zakupu.

Član 34.

(1) Nakon izvršene dodjele i uvođenja u posjed poslovnog prostora, zakupac je dužan da u roku od tri (3) mjeseca, dodijeljeni poslovni prostor stavi u funkciju i otpočne sa njegovim korištenjem. U protivnom uslijedit će raskid ugovora.

(2) Ukoliko se u poslovnom prostoru trebaju izvršiti određeni građevinsko-zanatski radovi, koji spadaju u radove rekonstrukcije poslovnog prostora, za njegovo stavljanje u funkciju, zakupac je dužan nadležnoj općinskoj Službi, podnijeti zahtjev sa opisom radova, koje treba uraditi, kako bi dobio potrebne saglasnosti.

(3) Ukoliko zakupac pristupi izvođenju radova bez odgovarajuće saglasnosti zakupca, nadležna općinska Služba zatražiti će inspekcijski nadzor, a zakupodavac raskid ugovora o zakupu.(?)

Član 35.

(1) Zakupcima, koji su pet godina aktivne, uredne i redovne platiše zakupa može se odobriti zamjenski prostor, u skladu sa ovom odlukom.

(2) Zamjena poslovnih prostora ne može se vršiti iz drugih kategorija u A-kategoriju.

(3) Odluku o zamjeni poslovnog prostora iz stava (1) ovog člana donosi Općinsko Vijeće na prijedlog Načelnika Općine.

(4) Zakupnina u zamjenskom prostoru mora biti proporcionalna zakupnini u ranijem poslovnom prostoru, uzimajući u obzir kategorije u kojem se nalaze poslovni prostori.

V. ZAKLJUČIVANJE UGOVORA O ZAKUPU

Član 36.

(1) Ugovori o zakupu poslovnih prostora zaključuju se u pismenoj formi, na period od godinu dana, sa mogućnošću produženja ili na neodređeno vrijeme, u skladu sa Zakonom i ovom Odlukom.

(2) Ugovor o zakupu poslovnog prostora, treba da sadrži:

a) ime-naziv ugovorne stranke, sa adresom i brojem telefona;

- b) ime ulice u kojoj se nalazi i broj zgrade, te registarskog broja poslovne zgrade ili prostora;
- c) spratnost i površinu poslovne zgrade ili prostora;
- d) visinu zakupnine, način i rok plaćanja;
- e) naznačenje djelatnosti, koja će se obavljati;
- f) vrijeme na koje se zaključuje ugovor o zakupu;
- g) odredbe o korištenju zajedničkih uređaja prostorija i troškovi njihovog održavanja;
- h) konstatacija u kakvom stanju se preuzima poslovna zgrada ili prostor;
- i) obaveza stavljanja u funkciju poslovnog prostora u roku od tri mjeseca od uvođenja u posjed,
- j) odredbe o otkazu i razlozima otkaza;
- k) mjesto i datum zaključenja ugovora;
- l) potpise ugovornih stranaka.

Član 37.

- (1) Zakupac preuzima poslovni prostor u stanju u kome se može upotrebljavati za svrhu određenu u ugovoru o zakupu, što se konstatuje u zapisniku o predaji poslovnog prostora, te je dužan u tom stanju i održavati za vrijeme trajanja ugovora o zakupu.
- (2) U postupku zaključivanja ugovora o zakupu, prije potpisivanja ugovora, obavezno se traži mišljenje Općinskog Pravobranioca.

- (3) Ugovor o zakupu poslovnog prostora ispred zakupodavca potpisuje Načelnik Općine na osnovu odredaba ove odluke.

VI. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

Član 38.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje:

- a) istekom ugovorenog vremena;
- b) na osnovu otkaza ugovora;
- c) zbog primjene drugih zakonskih propisa.

VI.A. Prestanak ugovora o zakupu istekom ugovorenog vremena

Član 39.

- (1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora, zaključen na određeno vrijeme, prestaje protekom vremena na koje je zaključen.
- (2) Produženje ugovora o zakupu vrši se, najkasnije mjesec dana prije isteka roka, pod uslovima da zakupac nema duga, po osnovu neplaćenog zakupa i da prostor koristi u skladu sa ugovorom o zakupu ili ima potpisan aneks na ugovor o zakupu o reprogramiranju duga po osnovu zakupa.
- (3) Zakupac, koji ima ugovor o zakupu zaključen na određeno vrijeme, dužan je, najkasnije trideset dana prije isteka toga vremena, obavijestiti zakupodavca da li želi produženje ugovora o zakupu. Ako se na vrijeme ne produži ugovor o zakupu krivicom zakupca, uručuje mu se pismerna opomena pred raskid ugovora, sa rokom za izmirenje duga.

- (4) Ako u ostavljenom roku ne plati dug, pokreće se sudski postupak za naplatu duga i povrat poslovnog prostora.
- (5) Ako se na vrijeme ne produži ugovor o zakupu, a zakupac nastavi da koristi poslovni prostor petnest (15) i više dana, po isteku toga roka, a zakupodavac se tome ne protivi i nije pismeno a ni preko suda zahtijevao predaju poslovnog prostora, smatrat će se da je ugovor o zakupu prećutno obnovljen na neodređeno vrijeme.
- (6) Ugovori o zakupu zaključeni na neodređeno vrijeme, ostaju i dalje na snazi, pod uslovom da zakupac nema duga po osnovu zakupnine i da prostor koristi u skladu sa ugovorom o zakupu.

VI.B. Prestanak ugovora o zakupu na osnovu otkaza

Član 40.

- (1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora može otkazati zakupodavac i zakupac.
- (2) Pored zakonom predviđenih slučajeva, Općinski načelnik, u ime zakupodavca, može i jednostrano raskinuti ugovor o zakupu poslovnog prostora iz sljedećih razloga:
 - a) ako zakupac ne plati zakupninu u roku propisanom u ugovoru o zakupu;
 - b) ako zakupac koristi poslovni prostor suprotno namjeni određenoj ugovorom o zakupu, o čemu redovnu kontrolu vrši nadležna općinska Služba, koja će po službenoj dužnosti utvrditi prestanak važenja rješenja o obavljanju djelatnosti;
 - c) ako zakupac u roku od tri mjeseca, bez opravdanih razloga ne otpočne obavljati djelatnost propisanu u ugovoru ili ne stavi poslovni prostor u funkciju, izuzev ako je prethodno dobio saglasnost Načelnika Općine, za produženje toga roka;
 - d) ako zakupac, bez opravdanog razloga, prestane koristiti poslovni prostor duže od dva mjeseca;
 - e) ako zakupac izgubi pravo na obavljanje djelatnosti iz zakonom predviđenih razloga;
 - f) ako zakupac ne ispuni uslove određene čl. 31; 32. i 34 ove odluke.
- (3) Otkazni rok je trideset (30) dana.
- (4) Ugovor o zakupu poslovnih prostora otkazuje se preko nadležnog suda.
- (5) Kada se ispune uslovi **iz stava (1) tačka 2. ovoga člana** rješenje o obavljanju djelatnosti prestaje da važi po sili zakona, o čemu Služba za privredu donosi rješenje po službenoj dužnosti.

Član 41.

- (1) Izuzetno, zakupodavac ima pravo otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora i uz asistenciju nadležnih organa MUP-a Kantona Sarajevo, izvršiti iseljenje zakupca iz poslovnog prostora i prije sudske presude, ukoliko zakupac ne izvršava obavezu plaćanja četiri i više zakupnina, a zakupodavac vodi sudski postupak za naplatu tog duga.
- (2) Nadležna općinska Služba će otkazati ugovor o zakupu i rješenjem naložiti zakupcu iseljenje iz poslovnog prostora u roku od osam (8) dana, od dana prijema rješenja. Žalba izjavljena protiv rješenja ne odlaže izvršenje rješenja.

- (3) Izvršenje rješenja nadležne općinske službe provodi Komisija za izvršenja, koju imenuje Općinski načelnik.
- (4) Komisija za izvršenja ima 7. članova i donosi Poslovnik o svom radu, u kojem detaljno propisuje proceduru i postupke provođenja izvršenja rješenja.
- (5) Zakupcu iz stava (1) ovog člana se ostavlja mogućnost da zatraži reprogram duga, o čemu ga pismeno obavještava nadležna općinska služba, uz dostavu rješenja o iseljenju iz poslovnog prostora.

Član 42.

Zakupac može odustati od ugovora o zakupu u svako vrijeme, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju ugovora o zakupu, s tim što je obavezan pismenim putem obavijestiti zakupodavca da odustaje od ugovora o zakupu i navesti rok do koga će poslovni prostor predati zakupodavcu. O predaji poslovnog prostora se sačinjava zapisnik.

VI.C. Prestanak ugovora o zakupu zbog primjene drugih propisa

Član 43.

Ugovor o zakupu poslovnih prostora prestaje i kada se na osnovu pravosnažnog rješenja nadležne opštinske službe utvrdi:

- a) da je poslovna zgrada ili prostor ekspropriatiran;
- b) da je poslovna zgrada ili prostor proglašen ruševnim.

VII. POSEBNE ODREDBE - LIČNO ULAGANJE ZAKUPCA

Član 44.

- (1) Kako je u članu 21. ove odluke propisano da zakupodavac može, izuzetno izdati u zakup i devastirane poslovne zgrade i prostore, pod posebnim uslovima, koji će biti regulisani posebnim ugovorom, prije zaključivanja ugovora o zakupu, to se u ovom članu propisuju ti posebni uslovi.
- (2) Zakupac ima pravo na povrat sredstava, uloženi u sanaciju poslovnih zgrada i prostora, kroz kompenzaciju sa zakupninom, koja sredstva je uložio za izvođenje grubih građevinsko zanatskih radova, neophodnih za stavljanje u funkciju poslovne prostorije, koju je Komisija za procjenu oštećenosti poslovnih prostora, proglasila ruševnom preko 65%.
- (3) U cilju realizacije naprijed navedenih prava, zakupac je dužan ispuniti posebni uslove:
 - a) podnijeti zahtjev općinskoj Službi za privredu za procjenu oštećenosti poslovne prostorije, nakon čega općinska Služba angažuje Komisiju za procjenu oštećenja poslovnog prostora, koja vrši procjenu oštećenosti;
 - b) nakon dobivanja nalaza Komisije za procjenu oštećenosti poslovnih prostora, zakupac će sačiniti projekat za izvođenje radova, sa predmjerom i predračunom,
 - c) zahtjev za rekonstrukciju - sanaciju zakupac podnosi općinskoj Službi za privredu uz koji prilaže izvedbeni projekat grubih građevinskih radova, neophodnih za stavljanje poslovnog prostora u funkciju;

- d) Služba za privredu pregleda zahtjev i konstatuje njegovu kompletnost, nakon čega istu dostavlja Općinskom pravobranilaštvu, koje kao zastupnik Općine Stari Grad u ime Općine Stari Grad Sarajevo, pokreće odgovarajući postupak, kod nadležnih općinskih službi, za dobivanje odgovarajućih odobrenja, potrebnih za sanaciju, u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju;
- e) po izdavanju rješenja od strane općinske službe za urbanizam o urbanističkoj saglasnosti i odobrenja za građenje, Komisija za procjenu oštećenosti poslovnog objekta izaći će na lice mjesta i shodno projektu i predračunu, utvrditi potrebne grube građevinsko- zanatske radove, neophodne za stavljanje poslovnog prostora u funkciju;
- f) zakupac je dužan u roku od tri (3) mjeseca od dana dobivanja neprijed navedenog rješenja završiti radove, osim u slučaju vanrednih okolnosti, koje se ne mogu staviti na teret zakupcu (kao što je dobivanje potrebnih energetske i sličnih saglasnosti);
- g) zakupac je dužan po završetku radova podnijeti zahtjev Službi za privredu za izlazak Komisije za procjenu oštećenosti poslovnog prostora, uz koji treba priložiti konačan obračun radova i uloženi sredstava, a na osnovu predmjera i predračuna, sačinjenog prije otpočinjanja radova, kao i kompletnu dokumentaciju, u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju;
- h) Komisija za procjenu oštećenosti poslovnog prostora će poslije pregleda poslovnog prostora, a u skladu sa Odlukom o kriterijima za utvrđivanje visine uloženi sredstava u grube građevinsko-zanatske radove, neophodne za stavljanje u funkciju poslovnog prostora, izvršiti kontrolu konačnog obračuna izvedenih radova i uloženi novčanih sredstava, nakon čega će ovjeriti konačni obračun radova i uloženi novčanih sredstava;
- i) ukoliko Komisija za procjenu oštećenja poslovnog prostora konstatuje da je zakupac izveo radove koji nisu odobreni građevinskom dozvolom, zatražiće putem inspeksijskog nadzora vraćanje objekta u prvobitno stanje, bez prava na priznavanje bilo kakvih troškova;
- j) troškovi luksuznih radova i tekućeg održavanja se ne priznaju i idu na teret zakupca.

Član 45.

(1)Ukoliko zakupac, protekom vremena od tri (3) mjeseca od uvođenja u poslovni prostor, ne podnese nadležnoj općinskoj Službi zahtjev za izdavanje urbanističke saglasnosti i građevinske dozvole, Općinski Načelnik, preko nadležne općinske Službe, pokreće postupak za jednostrani raskid ugovora o zakupu.

(2)Po dobivanju građevinske dozvole za izvođenje neophodnih građevinsko-zanatskih radova odgađa se fakturisanje zakupnine, za period od 4 (četiri) mjeseca, nakon čega će početi teći obaveze po osnovu zakupa.

Član 46.

Komisija za procjenu devastiranosti poslovnog prostora će zakupcu priznati lična uložena sredstva u rekonstrukciju oštećenog poslovnog prostora u visini do 60% od konačnog obračuna radova neophodnih za stavljanje u funkciju poslovnog prostora.

Član 47.

(1)Priznata lična ulaganja zakupca u rekonstrukciju poslovnih prostora Općine, direktno će se priznati i kompenzirati sa eventualnim dugom zakupca, po osnovu neplaćene zaostale zakupnine. Navedeni iznos obavezno uključuje i pripadajući iznos PDV-a.

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

Član 48.

Ukoliko zakupac i dalje ostaje dužan po osnovu zakupnine, preostali dug je moguće riješiti otplatom na odgođeno plaćanje, **shodno Zaključku Općinskog vijeća od 02.12.1999** o čemu se zaključuje Aneks ugovora o zakupu.

Član 49.

Ukoliko zakupac, po priznavanju ličnog ulaganja i kompenzacijom sa eventualnim dugom, izmiruje sve svoje obaveze po osnovu zakupnine, razliku preostalog ličnog ulaganja u rekonstrukciju poslovnog prostora će namiriti kompenzacijom sa budućom zakupninom, tako što će se 40% iznosa mjesečne zakupnine namirivati iz priznatog ličnog ulaganja, a preostalih 60% iznosa mjesečne zakupnine, dužan je redovito plaćati.

VIII. REGISTAR POSLOVNIH ZGRADA I PROSTORA

Član 50.

- (1) Općinska Služba za privredu vodi registar poslovnih zgrada i prostora, kojim raspolaže Općina Stari Grad Sarajevo.
- (2) Registar poslovnih zgrada i prostora sadrži sljedeće podatke:
 - a) lokaciju gdje se poslovni prostor nalazi;
 - b) registarski broj poslovnog prostora;
 - c) površinu i strukturu poslovnog prostora;
 - d) kategoriju u kojoj se nalazi;
 - e) da li je izdat u zakup;
 - f) ako je izdat, navesti ime i prezime zakupca;
 - g) ako je izdat, navesti mjesečni iznos zakupnine koji se treba plaćati;
 - h) ako je izdat, navesti način izdavanja (javni ili izdvojeni oglas, neposrednom dodjelom i si);
 - i) ako prostor nije izdat, navesti da li ima duga ranijeg zakupca;
 - j) ako prostor nije izdat, navesti podatak da li je dva puta uzastopno oglašavan ili ne;
 - k) navesti listu slobodnih poslovnih prostora, sa lokacijama.

Član 51.

- (1) Registar poslovnih zgrada i prostora, kojim raspolaže Općina Stari Grad Sarajevo, mora biti ažuran, javno dostupan i stalno objavljen na web-stranici Općine.
- (2) Općinska Služba za privredu dužna je u registar unijeti sve promjene u roku od tri (3) dana, od dana nastupjele promjene.
- (3) Općinska Služba za privredu, dužna je svaki poslovni prostor, kojim raspolaže Općina obilježiti na ulaznim vratima pločicom ili naljepnicom, dimenzija 15x10 cm. koja, pored registarskog broja poslovnog prostora, sadrži grb i ime Općine.

IX. RASPORED POSLOVNIH DJELATNOSTI PO KATEGORIJAMA ULICA

Član 52.

(1) Područje Općine, na kojem se obavljaju poslovne djelatnosti, podijeljen je na kategorije ulica kako slijedi:

- a) A kategorija;
- b) B kategorija;
- c) C kategorija;
- d) D kategorija;
- e) E kategorija.

(2) Poslovni prostori, koji se nalaze van područja Opštine Stari Grad Sarajevo, iznajmljivat će se po propisanim kategorijama opštine, na čijem području se nalaze. Na ostala pitanja u vezi zakupom poslovnog prostora, primjenjivaće se odredbe ove Odluke.

Član 53.

(1) A-kategorija obuhvata ulicu Ferhadija.

(2) U ulici A-kategorije mogu se obavljati slijedeće djelatnosti:

- a) bankarsko-finansijske, osiguravajuće, intelektualne i turističke usluge;
- b) predstavništva inozemnih firmi, od interesa za Općinu (o čemu odlučuje Općinsko vijeće, na prijedlog Načelnika Općine);
- c) apotekarska djelatnost i saloni za uljepšavanje;
- d) privatna praksa iz oblasti opće i specijalističke primarne zdravstvene zaštite;
- e) umjetničke galerije i ateljei;
- f) optičarska djelatnost;
- g) trgovina na malo (jednom ili skupinom srodnih proizvoda);
- h) trgovina na malo u specijaliziranim prodavnicama;
- i) odjevnim predmetima, obućom i kožnim proizvodima;
- j) satovima, nakitom i antikvitetima;
- k) kozmetičkim proizvodima;
- l) trgovina na malo računalima, posebnim softverima i telekomunikacijskom opremom;
- m) audio i video opremom i RTV aparatima;
- n) ugostiteljska djelatnost iz skupine „restorani i barovi“ (restoran, zdravljak, mliječni restoran, konoba, pizzerija, caffe bar i caffe slastičarna, i sl);

- o) poslovnice klasičnih i posebnih igara na sreću.
- (3) Poslovne prostorije, koje se, po popisnom krugu zgrade, navedenom u obrascu sa podacima o poslovnom prostoru, vode u poprečnim ulicama, a kod kojih je ulaz u poslovni prostor iz ulice Ferhadija, smatra se da se nalaze u ulici Ferhadija.
- (4) Promjena pozicije ulaza u poslovni prostor ne može se izvršiti bez saglasnosti nadležne Općinske Službe ili Ministarstva.

Član 54.

- (1) B-kategorija obuhvata slijedeće ulice: Štrosmajerova, Trg fra Grge Martića, Kvadrant XII, Bašćaršijski trg (Ulica Bašćaršija), Trg Alije Izetbegovića, Gazihusrevbegova ulica (od raskrsnice ulice Zelenih beretki do raskrsnice ulice Ferhadija i Sarači- slatko čoše), Bravadžiluk, ulica Zelelih beretki (od raskrsnice ulice Obala Kulina bana do raskrsnice ulice Ćumurija - Štrosmajerova), ulice Saliha H. Muvekite, Gajev Trg, M.M. Bašeskije (od Katedrale do Gajevog trga- Tržnice).
- (2) Poslovne prostorije, koje se po popisnom krugu zgrade, navedenom u obrascu sa podacima o poslovnom prostoru, vode u poprečnim ulicama, a kod kojih nje ulaz u poslovni prostor iz ulica navedenih u stavu (1) ovoga člana, smatra se da se nalaze u B- kategoriji.
- (3) Promjena pozicije ulaza u poslovni prostor ne može se izvršiti bez saglasnosti nadležne općinske Službe ili Ministarstva.

Član 55.

- (1) U ulicama B-e kategorije mogu se obavljati sve djelatnosti navedene u članu 54. ove Odluke, kao i sljedeće:
- a) zlatarsko-filigranska, graverska, optičarska, fotografska, sahačijska, frizerska i krojačka;
 - b) servisne usluge i opravke;
 - c) video i internet klubovi;
 - d) trgovina na malo u specijaliziranim prodavnicama: hranom, pićima i duhanskim prerađevinama, kruhom, pecivom, tjesteninom i kolačima, farmaceutskim, medicinskim, kozmetičkim i **toaletnim proizvodima**, keramičkim, staklenim i porculanskim ukrasnim predmetima, knjigama, novinama i časopisima, papirnatom robom i pisaćim priborom, uredskom opremom i računarima,
 - e) trgovina na malo namještajem (kataloška prodaja), opremom za rasvjetu i kućanskim predmetima;
 - f) trgovina na malo poljoprivrednim mašinama;
 - g) trgovina na malo igračkama i igricama;
 - h) trgovina cvijećem;

- (2) Izuzetno, od odredbe stava (1) ovog člana u ulici Sarači, cijelom dužinom, mogu se obavljati isključivo sljedeće djelatnosti: sve vrste tradicionalnim zanatskih djelatnosti, osim metalske i drvene struke,
- (3) Pored djelatnosti navedenih u stavu 1. i 2. ovoga člana, u ulici M.M. Bašeskije (od Katedrale do Gajevog trga-Tržnice) može se obavljati i trgovina na malo mesom i mesnim proizvodima, ribom, školjkama i rakovima, te ugostiteljska djelatnost iz skupine: restorani, ćevabdžinice, ašćinice, buregdžinice i fast food.

Član 56.

- (1) C-kategorija obuhvata sljedeće ulice: Ulica Čurčiluk Veliki, Kundurdžiluk, Zelenih beretki (od raskrsnice ulice Ćumurija - Štrosmajerova, do ulice Branilaca Šarajeva), Abadžiluk, Bazardžani, Bravadžiluk mali, Ćumurija, Čizmedžiluk, Čulhan, Despića, Đulagina, Halači, Hadžiristića, Gazihusrevbegova (od raskrsnice ulice Ferhadija i Sarači- Slatko ćoš, do raskrsnice sa ulicom M.M.Bašerskije), Jankovića čikma, Jelića, Kazandžiluk, Kujundžiluk, Luledžina, Mudželeti veliki, Niže banje,, Obala Kulina bana, Pehlivanuša (desnom stranom do Muzičke škole, a lijevom do ulice Patrakijina), Prote Bakovića, Safvet-bega Bašagića, do ulice Patke i Sagrdžije, do broja 17., Sime Milutinovića-Sarajlije, Tabaci, Trgovke, Velika Avlija, Vladislava Škarica i Aščiluk.
- (2) Poslovne prostorije, koje se po popisnom krugu zgrade, navedenom u obrascu sa podacima o poslovnom prostoru, vode u poprečnim ulicama, a kod kojih je ulaz u poslovni prostor iz ulica navedenih u stavu (1) ovog člana, smatra se da se nalaze u C-kategoriji.
- (3) Promjena pozicije ulaza u poslovni prostor ne može se izvršiti bez saglasnosti nadležne općinske Službe ili Ministarstva.

Član 57.

U ulicama C-kategorije mogu se obavljati sve djelatnosti iz člana 54. i 57.ove odluke, kao i sljedeće djelatnosti:

- a) trgovina na malo voćem i povrćem;
- b) ugostiteljska djelatnost iz skupine „restorani“: ćevabdžinica, ašćinica, buregdžinica i fast food, te iz skupine „barovi“: bosanska kafana;
- c) sve vrste zanatskih djelatnosti, osim, vulkanizerska, automehaničarska, auto-lakirerske, kamenoklesarske, i sličnih djelatnosti, koje mogu da budu potencijalni izvor buke ili su protivne uslovljenim ekološkim standardima.

Član 58.

D-kategorija obuhvata slijedeće ulice: Ulica Alifakovac, Avde Šahinagića, Bakarevića, Besarina čikma, Bistrik, Brodac, Džinina, Evlije Čelebije, Edhema Mulabdića, Franjevačka, Hamdije Kreševljakovića, Hadžidamjanova, Halilbašića, Isevića sokak, Jaroslava Černija, Karpuzova, Koturova, Kovači, Kračule, Logavina, M.P.Sokolovića, M.Č.Ćatića, Mula Mustafe Bašeskije (od Bašçaršije, poprečnom linijom iz pravca Bašçaršije do Katedrale), Mustafe Dovadžije, Mustajpašin Mejdan, Obala Isa-bega Ishakovića, Oprkanj, Patke, Petrakijina, Safvet-bega Bašagića (od ulice Patke), Sedrenik, Telali, Talirevića, Vratnik Mejdan.

Član 59.

E-kategorija obuhvata slijedeće ulice: Iza gaja, Iza Hrida, Mošćanica, te ulice koje nisu obuhvaćene prethodnim članovima, a nalaze se na području Općine.

Član 60.

U kategoriji ulica D. i E. mogu se obavljati sve poslovne djelatnosti iz članova: 54, 56. i 58. ove odluke i sve druge poslovne djelatnosti, koje su u skladu sa Zakonom i drugim propisima.

Član 61.

(1) Poslovne prostorije koje se nalaze na spratu u zgradama kolektivnog stanovanja, mogu se koristiti za obavljanje administrativno-kancelarijskih, pravnih poslova, agencijskih djelatnosti, privatne prakse iz oblasti opće i specijalističke, primarne zdravstvene zaštite, djelatnosti slobodnih umjetnika, prenoćišta, hostele, te video klubove.

(2) Djelatnosti igara na sreću ne mogu se obavljati u krugu od 50 metara, udaljenosti od obrazovnih i odgojnih ustanova, bez obzira na kategoriju u kojoj se poslovni prostor nalazi.

(3) Djelatnosti igara na sreću ne mogu se obavljati u historijsko-gradskom području - Sarajevska čaršija, a u skladu sa Poglavljem I Odluke Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika („Službeni glasnik BiH“, broj:42/14).

(4) Pravna i fizička lica, koja obavljaju djelatnost igara na sreću, dužna su da, u roku od šest (6) mjeseci od dana stupanja na snagu ove Odluke, svoju djelatnost usklade sa stavom 2. i 3. ovog člana.

Član 62.

Izuzetno Načelnik Općine, daje saglasnost za obavljanje djelatnosti u određenoj kategoriji ulica, koje nisu obuhvaćene ovom Odlukom.

Član 63.

Određbe ovog Poglavlja odnose se na poslovne prostore, na kojima pravo raspolaganja ima Općina Stari Grad Sarajevo i na sve ostale poslovne prostore na području Općine Stari Grad Sarajevo, u kojim se obavlja poslovna djelatnost.

X. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 64.

Svi zainteresovani građani, ukoliko uoče nepridržavanje odredaba ove Odluke od strane službenih lica Općine, mogu podnijeti žalbu Komisiji za predstavke i žalbe Općinskog vijeća Stari Grad Sarajevo, koja je obavezna istu uzeti u razmatranje i o obavijestiti Općinsko vijeće u vidu informacije.

Član 65.

(1)Zakupci poslovnih prostora, koji imaju zaključene ugovore sa preduzećem, „Sarajevostan“ na neodređeno vrijeme, dužni su u roku od 30.dana od dana stupanja na snagu ove Odluke zaključiti ugovor o zakupu sa Općinom, u suprotnom će se postupiti shodno članu 12. 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)?

(2)Ukoliko zakupci iz stava 1, ovog člana, ne pristanu na zaključenje ugovora ili aneksa ugovora o zakupu, te zakupci koji po pozivu Općine Stari Grad Sarajevo ne postupe po članu 5.stav 2 i članu 67. ove Odluke, smatrat će se bespravnim korisnicima.

(3)Postupak iseljenja bespravnih korisnika iz stava 2. ovoga člana, kao i korisnika koji bez ikakvog pravnog osnova koriste općinski poslovni prostor u smislu člana 12. 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) sprovodi, izvršava nadležni općinski organ, po službenoj dužnosti ili na zahtjev Općinskog pravobranilaštva, a istovremeno se pokreće, ako nije pokrenut sudski postupak za eventualnu naplatu duga i zahtjev za iseljenje iz poslovnog objekta.

Član 66.

Ugovori o zakupu sa Općinom Stari Grad Sarajevo, koji su u suprotnosti sa odredbama ove Odluke, uskladiti će se sa ovom Odlukom, u roku od šest mjeseci, od dana stupanja na snagu Odluke.

Član 67.

Visina uloženi sredstava u adaptaciju ruševnog poslovnog prostora ne može mijenjati vlasničku strukturu poslovnog prostora.

Član 68.

Stupanjem na snagu ove Odluke, prestaje da važi Odluka o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostora Općine Stari Grad Sarajevo i rasporedu poslovnih djelatnosti na području Općine Stari Grad Sarajevo - Prečišćeni tekst, („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 20/17).

Član 69.

Ova odluka stupa na snagu osmi dan od dana objavljivanja u „Službenim novinama Kantona Sarajevo“.

STRUČNA OBRADA

Služba za privredu

PREDLAGATELJ:

Općinski Načelnik

Općine Stari Grad Sarajevo

Mr.Ibrahim Hadžibajrić

OBRAZLOŽENJE NOVE ODLUKE O DODJELI U ZAKUP POSLOVNIH ZGRADA I POSLOVNIH PROSTORA OPĆINE STARI GRAD SARAJEVO

I. PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove Odluke je neizmijenjen, to je član 13. stav 2. Zakona o načelima lokalne samouprave u Federaciji BiH. („Službene novine Federacije BiH“, br. 49/06 i 51/09), Zakon o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostora („Službene novine Kantona Sarajevo“ broj: 14/97, 29709, 40/15,) i člana 25. Statuta Općine Stari Grad Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 20/13).

II. RAZLOZI DONOŠENJA

Postojeća Odluka je, od donošenja („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 7/16), pretrpila cio niz izmjena i dopuna („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 7/16; 16/16; 21/16; 15/17), pa je u 2017, te je donesen i usvojen „Prečišćeni tekst“ („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 20/17).

III. OBRAZLOŽENJA PREDLOŽENIH RJEŠENJA

I. OPĆE ODREDBE

Ovo Poglavlje važeće Odluke imalo je tri člana. U prijedlogu Odluke je vidljivo da je povećan broj članova iz razloga što se ukazala potreba da se izvrši dopuna Opštih odredaba, te da se pojedini članovi iz drugih poglavlja, zbog svog sadržaja, prebace u Poglavlje „Opće odredbe“ (n.p.r., čl. 4; 5; 35“).

Član 1. ostao je neizmijenjen, dok je član 2. dopunjen terminima, koji se koriste u Odluci.

Prethodna Odluka, iako je imala naslov: „Odluka o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostora“ nije sadržavala pojam „poslovna zgrada“, koji je sada sadržan u članu 2.

Takođe, u član 2. su dodati i pojmovi, koji se koriste, a nedostajali su u ovom članu, a to su „zakupodavac“, „izdvojeni javni oglas“, „komisija za deložacije“ i „komisija za procjenu devastiranosti“. Ove komisije postoje u važećoj Odluci, ali pod imenom „Komisija koju imenuje Općinski Načelnik“(čl. 40 i čl.20 Odluke).

II.POSTUPAK DODJELE POSLOVNIH PROSTORA

Naslov ovoga Poglavlja, imajući u vidu naziv Odluke izmijenjen je i sada glasi;

“POSTUPAK DODJELE POSLOVNIH ZGRADA I PROSTORA“.

Ovo Poglavlje, zbog sistematičnosti i preglednosti podijeljeno je na „odjeljke“- II.A. Javni oglas“; -II.B. Izdvojeni javni oglas;- II.C. Komisija za poslovne prostore i II.D. Neposredna dodjela-bez oglasa.

Odjeljak II.A. Javni oglas, član 7. (u važećoj Odluci čl.6) sadrži sve što je u vezi sa „Javnim oglasom“, a uglavnom sadrži preformulisani i dopunjeni član 6. iz važeće Odluke sa odgovarajućim dopunama, koje raniji član 6. nije sadržavao.

Član 8. je dopunjeni i preformulisani član 7. važeće Odluke.

Član 9. je preformulisan član 8.važeće Odluke.

Poslije ovoga člana slijedi **Odjeljak- II.B. Izdvojeni javni oglas** i član 10. koji predstavlja preformulisani član 9.važeće Odluke, sa jednom izmjenom - brisanjem tačke.1.4.stava 1.člana 9. „, privredna društva, čiji su vlasnici lica iz tačke.1.1.; 1.2.; 1.3. ovog stava“- iz razloga što je dovoljno da se povlastice daju samo fizičkim licima za određene zasluge.

Odjeljak II.C.Komisija za poslovne prostore (Komisija) počinje članom 11.koji je preformulisani član 12. važeće Odluke, gdje je, samo u tački 4.stava 1. člana 12. brisana riječ:

„komercijalnih“(javnih oglasa), jer je formulacija u Odluci „Javni oglas“.

U ovom Odjeljku sadržani su članovi 10,11,12,13,14. i 15. važeće odluke, stim što su preformulirani, dopunjeni i poredani po slijedu procedure rada Komisije. U članu 12. Prijedloga Odluke sadržan je dio člana 10.važeće Odluke, a dio ovoga člana je u članu 13. Prijedloga Odluke.Član 14.Prijedloga Odluke je preformulisani sadržaj čl.11.važeće Odluke, pomjeren u član 14. zbog redosljeda procedure.

Član 15. Prijedloga Odluke sadrži član 13. i 16. važeće Odluke, sa izvjesnim dopunama, a to je pravo prigovora na akt Komisije o vrednovanju ponuda na javni oglas i pravo žalbe na rješenje Načelnika Općine o dodjeli poslovnog prostora.

Član 16. prijedloga Odluke sadrži djelimično preformulisan član 15. važeće Odluke.

II.D. Neposredna dodjela, bez oglasa

Ovaj Odjeljak počinje članom 17. Prijedloga Odluke, koji je i član 17. važeće Odluke, ali preformulisan u redosljedu navedenih korisnika i u stavu 4. važeće Odluke brisanja riječi“ ne mogu sklapati ugovore o poslovno-tehničkoj saradnji“.

Članak 18. Prijedloga Odluke, sadržajem je identičan istom članu važeće Odluke, kao i članak 19-ti. Imajući u vidu sadržaj člana 19. Prijedloga Odluke, u narednom članu 20. su navedeni stari tradicionalni zanati-obrti, za razliku od člana 20. važeće Odluke, u kome je propisana mogućnost i procedura za dodjelu devastiranih ili ruševnih poslovnih zgrada i prostora, što je u prijedlogu Odluke sadržano u članu 21., koji je samo djelimično preformulisan.

Članak 22. Prijedloga Odluke je, sadržajem identičan sa članom 21. važeće Odluke.

III. VISINA I NAČIN PLAĆANJA ZAKUPNINE

Ovo Poglavlje počinje članom 23. koji je identičan sa članom 22. važeće Odluke, osim što je u stavu 3. ovog člana Prijedloga Odluke, brisan dio teksta, koji glasi:“ i zakupci kojim je odobren ugovor o poslovno-tehničkoj saradnji u skladu sa članom 34. stav 2. ove Odluke“.

Član 24. Prijedloga Odluke, djelimično je preformulisan, ali je sadržajem ostao identičan sa članom 24. važeće Odluke.

Član 25. Prijedloga Odluke je ostao isti, kao i u članu 25. važeće Odluke, što je i slučaj sa članom 26. Prijedloga Odluke, koji je sadržajem isti sa članom, 26. važeće Odluke.

Član 27. Prijedloga Odluke je sačinila Služba za privredu Općine i detaljno je promijenjen u odnosu na isti član 27. važeće Odluke. Razlozi za ovakvu promjenu su, što se kroz praksu pokazalo da je primjena ovih stavova člana 27. važeće Odluke, kojim se trebalo da regulišu rijetke i specifične situacije, postalo praksa kroz zahtjeve zakupaca za umanjivanje zakupnine, koja je ponuđena na javnom oglasu, a koja je veća, u odnosu na cijenu zakupa po kategoriji ulice, u kojoj se nalazi poslovni prostor. Na taj način, izuzetak je posato pravilo, što dovodi u pitanje sam smisao ovog člana.

Člana 28. Prijedloga Odluke, identičan je sa članom 28.važeće Odluke, obzirom da se njime reguliše umanj enje zakupnine po osnovu doprinosa u oružanoj borbi i u vezi sa oružanom borbom.

Član 29. Prijedloga Odluke, sadržajem je identičan sa članom 29.važeće Odluke.

U članu 30. Prijedloga Odluke u odnosu na važeći član 30.Odluke, izostavljen je stav 2.,a preformulisan je stav 1. Prijedloga Odluke, koji sadrži oba stava člana 30.važeće Odluke.

IV. PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Član 31. Prijedloga Odluke u odnosu na član 31. važeće Odluke je preformulisan i razdvojen u dva člana (čl.31. i 32.) U članu 31. Prijedloga Odluke izdvojene su obaveze zakupca, u vezi sa obavezama, vezanim za pridržavanje obaveza preuzetih iz ugovora a tiču se korištenja zakupljenog prostora. U odnosu na garancije, kojim se osigurava naplata zakupnine, pravila su propisana u narednom članu 32. Prijedloga Odluke. Sadržajno, bitno, ništa nije izmijenjeno, u odnosu na sadržaj člana 31.važeće Odluke, nego se samo dobiva na sistematičnosti i preglednosti. Ista stvar je sa članom 32.važeće Odluke, koji je u Prijedlogu Odluke, podijeljen, na član 33. 34. i 35. U član 34. Prijedloga Odluke je izdvojen stav 5. člana 32.važeće Odluke, jer se radi o izvjesnoj posebnosti, koja zaslužuje da bude u posebnom članu (objekat Kvadrant XII.), a u članu 35. Prijedloga Odluke je izdvojen stav 6. člana 32.važeće Odluke, jer i on , zbog značaja, zahtijeva da bude izdvojen u poseban član, dok je član 32.važeće Odluke, bez stava 5. i 6. sadržajno identičan članu 33. Prijedloga Odluke.

Član 36. Prijedloga Odluke, sadržajno je identičan sa članom 33.važeće Odluke.

/Član 34.važeće Odluke brisati u cijelosti jer je dio odredbe ovoga člana (nemogućnost zakupljenog prostora davati u podzakup) prebačena u Opšte odredbe, član 6. Prijedloga Odluke a poslovno - tehnička saradnja, na dosadašnji način, se potpunosti briše iz Prijedloga Odluke/.

V. ZAKLJUČIVANJE UGOVORA O ZAKUPU

Zbog značaja zaključivanja ugovora o zakupu poslovnih zgrada i prostora, izdvojene su odredbe u posebno poglavlje.

Član 37 Prijedloga Odluke sadrži preformulisan i dopunjen stav 1. člana 35. važeće Odluke, dok je stav 2. ovoga člana potpuno nov i propisuje šta ugovor o zakupu poslovnih zgrada i prostora treba da sadrži. Ostali dio člana 35. Prijedloga Odluke premješten je u Poglavlje VI. Prestanak ugovora o zakupu.

Član 38. Prijedloga Odluke sadrži preformulisanui član 36. važeće Odluke.

VI. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

Ovo Poglavlje počinje sa članom 39. u kome se propisuje način prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora, koji je u odnosu na član 37. važeće Odluke, preformulisan i podijeljen u tri odjeljka (A., B. i C.)

VI.A. Prestanak ugovora o zakupu istekom ugovorenog vremena

Ovaj Odjeljek počinje članom 40. Prijedloga Odluke i ima pet stavova. U stavu 1. ovog člana se konstatuje da ugovor o zakupu, zaključen na određeno vrijeme, prestaje protekom toga vremena. U stavu 2. ovog članka, propisuje se rok za produženje ugovora, a u stavu 3. obaveza zakupca i u stavu 4. obaveza zakupodavca. U stavu 5. ovoga člana se konstatuje da ugovori zaključeni na neodređeno vrijeme, ostaju i dalje na snazi, pod određenim uslovima.

VI.B. Prestanak ugovora o zakupu na osnovu otkaza

Odjeljek VI.B. počinje članom 41. gdje se u stavu 1. konstatuje da otkazati ugovor o zakupu može zakupodavac i zakupac, tim što se za zakupodavaca, u stavu 2. ovog člana, propisuju razlozi zbog kojih se može otkazati ugovor o zakupu. Propisan je otkazni rok i otkaz se daje preko nadležnog suda.

U članu 42. Prijedloga Odluke propisuje se izuzetak, kada zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu i izvršiti iselenje zakupca iz poslovnog prostora i prije sudske odluke. Ovaj izuzetak je propisan u Zakona o preuzimanju, izmjenama i dopunama zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija -, „Službene novine Kantona Sarajevo, broj: 40/15“.

Člankom 43. Prijedloga Odluke predviđena je mogućnost da i zakupac može odustati od ugovora o zakupu.

U Odjeljku VI.C. Prestanak ugovora o zakupu zbog primjene drugih propisa je propisano u članu 44. Prijedloga Odluke (da je poslovna zgrada ili prostorija proglašena ruševnom ili da je izvršena eksproprijacija istih).

VII. POSEBNE ODREDBE - LIČNA ULAGANJA ZAKUPACA

U Poglavlju VII. kao posebne odredbe, regulisano je pitanje ličnog ulaganja zakupca u slučaju, kada mu se izdaje u zakup devastirana (ruševna) poslovna zgrada ili prostorija.

U važećoj Odluci ovo pitanje regulisano je u članovima 41 do 49. U Prijedlogu Odluke to je regulisano u članovima 45 do 50., stim što ništa bitnije nije mijenjano, nego je u pojedinim članovima važeće Odluke, radi jasnoće, izvršena preformulacija pojedinih odredaba. Izuzetak je član 44. važeće Odluke, za koji se u Prijedlogu Odluke predlaže brisanje ovog člana. Razlog za brisanje je što se radi o poslovnom prostoru, koji je imovina Općine i što je u ovom Poglavlju (VII.) propisana procedura, koju u cijelosti kontroliše Općina, preko Komisije za procjenu oštećenosti poslovnog prostora. Sasvim je suvišno tražiti nalaz i mišljenje sudskog vještaka građevinske struke, koji je dat u alternativni sa nadležnom općinskom službom, koja je ovlaštena za te vrste procjena. U stavu 4. ovoga člana je propisano da Načelnik Općine može, na osnovu korigovanog nalaza iz stava 3. člana 44. važeće Odluke, putem Službe za privredu priznati zakupcu uložena sredstva u rekonstrukciju u visini od 60%. U Prijedlogu Odluke ovaj stav je dat kao poseban član 47. Ostali članovi iz ovog Poglavlja važeće Odluke nisu bitnije, sadržajno mijenjani, osim rednih brojeva.

VIII. REGISTAR POSLOVNIH ZGRADA I PROSTORA

Ovo Poglavlje je u cijelosti, sadržajno identično sa Poglavljem VII. važeće Odluke.

IX. RESPORED POSLOVNIH DJELATNOSTI PO KATEGORIJAMA ULICA

U ovom Poglavlju promijenjen je redni broj, u odnosu na važeću Odluku, kao i sam naslov poglavlja. U članu 53. Prijedlogu Odluke, u odnosu na, sadržajno isti član važeće Odluke -53.,

dodat je stav 2. kojim se reguliše raspored poslovne djelatnosti u poslovnim prostorima van područja Opštine Stari Grad Sarajevo.

Ovo iz razloga što Opština Stari Grad Sarajevo ima u vlasništvu poslovne prostore van područja (teritorija) Opštine Stari Grad Sarajevo. Ostali članovi iz ovoga Poglavlja Prijedloga Odluke u odnosu na članove važeće Odluke su izmijenjeni samo u broju člana Odluke.

Poglavlje IX.KAZNENE ODREDBE važeće Odluke, predlaže se brisanje, jer po sadržaju ne predstavljaju „kaznene,, odredbe, već više mogućnost kontrole javnosti u vezi sa poštivanjem odredaba ove Odluke, pa je ova odredba prebačena u naredno Poglavlje Prijedloga Odluke, kao član 65.

X. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

I u ovom Poglavlju nisu vršene nikakve sadržajne izmjene, osim neophodne u članu 69. Nacrta Odluke.

P r e d l a g a č

Sarajevo,09.10.2017. godine

Načelnik Općine

Stari Grad Sarajevo

Stručna obrada

Služba za privredu

Finansijska sredstva

Za realizaciju Odluked nisu potrebna dodatna finansijska sredstva.

