

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
UNSKO-SANSKI KANTON
GRAD BIHAĆ
GRADONAČELNIK

Broj: _____

Bihać, 20.11.2017. godine

Na osnovu člana 183. stav (2) Poslovnika Gradskog vijeća Bihać („Službeni glasnik Grada Bihaća“ broj 3/16) Gradonačelnik Bihaća u svojstvu predlagača propisa i drugih akata

ODREĐUJE

Izjestioca: Edina Zanačić, dipl.prav.,na sjednici Gradskog vijeća i radnim tijelima po prijedlogu tačke dnevnog reda:

Prijedlog Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora

Gradonačelnik
Šuhret Fazlić

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
UNSKO-SANSKI KANTON
GRAD BIHAĆ
GRADONAČELNIK

Služba za imovinsko-pravne poslove i katastar nekretnina

Broj: _____

Bihać, 20.11.2017. godine

Gradsko vijeće Bihać

- o v d j e -

Predmet: Prijedlog Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora, dostavlja se

Na osnovu člana 52 tačka a) Statuta Grada Bihaća („Službeni glasnik Grada Bihaća“ broj 13/15), dostavljam vam Prijedlog Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora.

Pravni osnov za donošenje:

Pravni osnov za donošenje Prijedloga Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora, sadržan je:

- u članu 12. stav (3) tačka e) Zakona o lokalnoj samoupravi Unsko-sanskog kantona („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“ broj 8/11), a u vezi sa članom 21. stav (1), tačka ć) kojim je utvrđena nadležnost jedinice lokalne samouprave da utvrđuje politiku upravljanja i raspolaganja imovinom jedinice lokalne samouprave, te da donosi odluke o upravljanju i raspolaganju istom.

- u članu 35. tačka j) Statuta Grada Bihaća („Službeni glasnik Grada Bihaća“ broj 13/15), kojim je propisano da Gradsko vijeće, u okviru samoupravnog djelokruga, donosi odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom Grada.

Razlozi donošenja:

Na 12.sjednici Gradskog vijeća održanoj dana 20.07.2017. godine razmatran je Nacrt Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora, te je donešen je Zaključak o prihvatanju i stavljanju na javnu raspravu Nacrta navedene Odluke broj GV-23-4-5156 od 20.07.2016. godine. Navedenim Zaključkom je određeno da će se Nacrt Odluke staviti na uvid u prostorijama Grada Bihaća-Info pult, objavom na web.stranici Grada Bihaća, dostavljanjem Nacrta Odluke Klubovima vijećnika, Privrednoj komori USK-a, Obrtničkoj komori USK-a, Mjesnim zajednicama Grada Bihaća i drugim zainteresiranim pravnim i fizičkim licima, da se primjedbe, prijedlozi, mišljenja i sugestije na Nacrt Odluke mogu dostaviti u pismenoj formi Službi za imovinsko-pravne poslove i katastar nekretnina, do 31.08.2017. godine, te da će

predlagač uzimajući u obzir dostavljene primjedbe, prijedloge, mišljenja i sugestije, te primjedbe iznesene u toku rasprave o Nacrtu Odluke na sjednici Vijeća, utvrditi prijedlog Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora i podnijeti je Gradskom vijeću na razmatranje i donošenje.

U vezi sa gore navedenim Zaključkom, Nacrt Odluke je stavljen na uvid u prostorijama Grada Bihaća-Info pult, objavljen je na web stranici Grada Bihaća i dostavljen Klubovima vijećnika, Privrednoj komori USK-a, Obrtničkoj komori USK-a, Mjesnim zajednicama Grada Bihaća i drugim zainteresiranim pravnim i fizičkim licima. Iako Zaključkom nije navedeno Nacrt je dostavljen Gradskom pravobranilaštvu Bihać.

Od gore pobrojanih, koji su obavješteni o javnoj raspravi i načinu provođenja iste primjedbe, prijedloge i sugestije dostavilo je samo Gradsko pravobranilaštvo Bihać.

Prilikom izrade Prijedloga Odluke razmatrane su primjedbe, prijedlozi i sugestije, koje su prilikom razmatranje Nacrta iste iznijeli gradski vijećnici: Zulfikar Handukić, Adis Šušnjar, Nedin Dedić, Adnan Habibija, Amra Čehajić, Irman Alijagić, Hamdija Abdić, Edin Felić Davor Župa, Asmir Budimlić i Fatka Kulenović. Također su razmatrani prijedlozi koje su u svojstvu zainteresiranog lica dostavili zakupci poslovnih postora: d.o.o. „Orion“ Bihać i d.o.o. „Elektronik“ Bihać.

Primjedbe, prijedlozi, mišljenja i sugestije na Nacrt Odluke Organizacije ratnih vojnih invalida Bihać, Organizacije porodica šehida i poginulih boraca Bihać i Udruženja dobitnika najvećih ratnih priznanja i odlikovanja Bihać dostavljene su nakon proteka roka za javnu raspravu

Primjedbe, prijedlozi i sugestije koje je predlagač smatrao opravdanim ugrađene su u predloženi tekst Odluke:

- Prijedlozi vijećnika Zulfikara Handukića koji se odnose:

- na dopunu čl. 7. u smislu da se u javni poziv navede namjena poslovnog prostora (samo za poslovne prostore u prvoj zoni)

- dopunu čl. 8. tačka g), da prijava na javni poziv, između ostalog, treba da sadrži potvrdu nadležnih organa o izumirenim poreskim obavezama, tj, da nije poreski obveznik i potvrdu da račun aplikanta nije blokiran tri mjeseca, računajući od dana objave javnog poziva

- dopunu čl. 36. u smislu da se zakupac u okviru troškova tekućeg održavanja, obaveže i na plaćanje komunalne naknade, ugrađen je u čl. 35 predložene Odluke, iako je je obaveza plaćanja komunalne naknade regulisana Odlukom o komunalnoj naknadi („Službeni glasnik Općine Bihać“ broj 3/14). Navedenom Odlukom je, između ostalog, utvrđeno da su obveznici plaćanja komunalne naknade fizička i pravna lica, vlasnici, odnosno korisnici stambenog, poslovnog, proizvodnog, garažnog i drugog pomoćnog prostora koji se koristi u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti.

- Primjedbe vijećnika Irmana Alijagića i Hamdije Abdića koje se odnose na obavezu vraćanja depozita, ukoliko javno nadmetanje ne uspije je uvažena i ugrađena u čl. 14 stav (4) predložene Odluke

- Prijedlozi vijećnika Davora Župe i Asmira Budimlića i vijećnice Amre Čehajić da se odrede kriteriji za dodjelu poslovnih prostora novoosnovanim preduzećima mladih su prihvaćeni i ugrađeni u čl. 20. predloženog teksta Odluke. (radi se o preduzećima koja se prvi put osnivaju, registrovanim u oblasti kreativne industrije i to: izrada softwarea, arhitekture, dizajna mode, muzičke produkcije, scenske umjetnosti izdavaštva , oglašavanja i digitalnog medija)

Primjedbe vijećnika Nedima Dedića, Edina Felića, Hamdije Abdić i Asmira Budimlić, te d.o.o. „Orion“ Bihać i d.o.o. „Elektronik“ Bihać (kao zainteresiranih lica), koje se odnose na preveliko povećanje visine, odnosno početnog iznosa zakupnine, te na visinu, odnosno početni iznos zakupnine za poslovne prostore na spratu prihvaćene su i ugrađene u čl. 31. predložene Odluke, na način da je za prvu zonu visina određena u iznosu od 15 KM/m², a za drugu zonu u iznosu od 12 KM/m² (dosadašnja visina zakupnine je bila za prvu zonu je bila 12 KM/m², a za drugu zonu 10 KM/m²), te da se visina, odnosno početni iznos zakupnine za poslovne prostore na spratu koje se daju u zakup fizičkim licima (samostalni privrednik) i pravnim licima umanjuje za 10%.

Primjedbe vijećnica Fatke Kulenović i Amre Čehajić, koje se odnose na uvećanje zakupnine za neprofitne organizacije, ukoliko koriste poslovni prostor čija je površina veća od 50 m², uvažene su i ugrađena u čl.31 stav (3) predložene Odluke na način da je bez obzira na površinu koja se daje u zakup, visina zakupnine za poslovne prostorije i poslovne zgrade koje se daju u zakup političkim strankama, koje participiraju u Gradskom vijeću Bihać, udruženjima, organizacijama i vjerskim zajednicama, organima Države Bosne i Hercegovine, Federacije Bosne i Hercegovine i Kantona, iznosi 2 KM/m², u svim zonama određena u iznosu od 2 KM/m².

Primjedbe vijećnice Amre Čehajić i vijećnika Edina Felića koja se odnosi na pojašnjenje kojoj zoni grada pripadaju pojedine ulice u kojima se nalaze poslovni prostori je prihvaćena i ugrađena u član 32. predložene Odluke i to za zone u kojima se nalaze poslovni prostori kojima Grad Bihać raspolaže, obzirom da u IV i V zoni nema poslovnih prostora.

Primjedbe vijećnika Adisa Šušnjara, Nedima Dedića, Irmana Alijagića i vijećnice Amre Čehajić koje se odnose na neslaganje u smislu ograničavanja površine poslovnih prostora koje se daju u zakup mjesnim zajednicama su prihvaćene, te ugrađene u čl. 33., na način da su mjesne zajednice oslobođene plaćanja zakupnine, bez obzira na površinu poslovnog prostora koju koriste.

Primjedba vijećnika Asmira Budimlića da nisu navedene početne cijene, analiza stanja poslovnih prostora, te kakvi se finansijski efekti očekuju od povećanja zakupnine je prihvaćena, U prilogu ovog materijala dostavljena je tabela sa visinom zakupnine koja se obračunava po važećoj Odluci i predložene visine zakupnine, iz kojih je vidljivo da se predloženim povećanjem prihod od zakupnina povećava za oko 15 % u odnosu na dosadašnji prihoda od zakupnine.

- Primjedbe Gradskog pravobranilaštva Bihać i Orion d.o.o. Bihać, koje se odnose na važenje već zaključenih ugovora o podzakupu, prihvaćene su i ugrađene u čl.44. predložene Odluke.

Odgovor na pitanje vijećnika Irmana Alijagića koje se odnosi na situaciju šta ako bude više ponuđača koji nisu licitirali i nije postignuta minimalna cijena, koga će GV izabrati kao zakupoprimeca, sadržan je u čl.16. predložene Odluke, kojim je propisano da takvim slučajevima prednost ima ponuda koja je vremenski ranije zaprimljena.

Odgovor na pitanje vijećnice Amre Čehajić: „Kako i na koji način riješiti zaostala dugovanja sa zakupoprimecem koji ne izmiruje obaveze bez utuženja, obzirom da sudski postupci traju godinama i ne bi se isplatila tužba za naplatu duga?“ sadržan je u čl. 38. i 39. predložene Odluke kojim je propisano da zakupoprimec, između ostalog, može odustati od ugovora o zakupu, ako zakupac ne plati zakupninu dva mjeseca, te da može odustati od ugovora o zakupu, odrediti rok do kojeg zakupac mora predati ispražnjeni poslovni prostor, te ukoliko zakupac u ostavljenom roku ne preda ispražnjeni poslovni prostor, zakupodavac Gradskom pravobranilaštvu dostavlja prijedlog za pokretanje postupka radi iseljenje iz poslovnog prostora kod nadležnog suda.

Odgovor na pitanje Asmira Bumimlić: Da li će političke stranke za poslovni prostor preko 50 m² plaćati stvarnu cijenu zakupa sadržan je u čl.31 stav (3) predložene Odluke, kojim je, između ostalog, propisano da je visina zakupnine za političke stranke koje participiraju u Gradskom vijeću Bihać iznosi 2 KM/m², u svim zonama.

Odgovor na pitanje vijećnice Amre Čehajić: Šta ako renoviranje košta više od zakupnine za jednu godinu, na koji način će se rješavati ovi slučajevi?“ sadržan je u čl. 30. stav 7. predložene Odluke. Navedenim članom je prihvaćena i uvažena primjedba vijećnika Irmana Alijagića da davanje u zakup poslovnih prostora na period od jedne godine nije dobro, obzirom da ima devastiranih i neuslovnih prostora za koje treba duži period da se stave u funkciju. Navedenim članom je propisano da se ugovor o zakupu zaključuje i produžava na period od jedne godine, sve do otplate sredstava utvrđenih pravosnažnim rješenjem o priznatim ulaganjima.

Primjedbe, prijedlozi i sugestije koje predlagač nije smatrao opravdanim i nije ugradio u predloženi tekst Odluke:

Primjedbe vijećnika Nedima Dedića, Adnana Habibije, Irmana Alijagića, Hamdije Abdića i vijećnice Amre Čehajić, koje se odnose na period trajanje zakupnog odnosa od jedne godine, nisu prihvaćene iz razloga što predloženi period omogućava kontrolu i lakše i redovito praćenje izmirenja obaveza. Međutim, čl.23. stav (2) predložene Odluke ostavljena je mogućnost da se zakup može produžiti, na zahtjev zakupca, ukoliko zakupac redovno izmiruje obaveze u pogledu plaćanja mjesečnih zakupnina.

- Primjedbe vijećnika Nedima Dedića, Adnana Habibije i Edina Felića da bi se trebala propisati mogućnost davanja u podzakup poslovnih prostora u vlasništvu i pod upravom grada Bihać, ukoliko ne ide na štetu Grada, odnosno da se formira komisija, radi kontrolisanja procedure davanja u podzakup, nije prihvaćena iz razloga što se smatra ekonomski

neoprihvatljivim za zakupodavca, odnosno za Grad Bihać da poslovne prostore u vlasništvu i pod upravom daju u podzakup.

- Primjedba vijećnika Irmana Alijagića da se Nacrt Odluke povuče na doradu nije prihvaćena iz razloga što je čl.142. Poslovnika Gradskog vijeća Bihać („Službeni glasnik Grada Bihaća“ br. 3/16) nije propisana mogućnost da se nacrt odluke može vratiti predlagачu na doradu, već se o nacrtu odluke obavlja pretres na sjednici vijeća, zaključkom se utvrđuje da se prihvata nacrt odluke i po potrebi stavlja se na javnu raspravu, kao što je učinjeno prilikom razmatranja nacrta predmetne odluke, te su svi prijedlozi, mišljenja i primjedbe mogli iznijeti u toku provođenja javne rasprave.

Također nisu prihvaćene primjedbe navedenog vijećnika da su odredbe predložene Odluke koje se odnose na ulaganja u priznavanje ulaganja u poslovne prostore neće moći provoditi u praksi i da su loše urađene. Naime, u predloženoj odluci postupak priznavanja ulaganja u poslovne prostore je detaljno obrađen iz razloga što ranije Odluke nisu detaljno regulisali predmetno pitanje, što je dovodilo do nejasnoća, spornih situacija i sudskih postupaka u postupku priznavanja ulaganja u poslovne prostore za zakupca.

- Prijedlog d.o.o. „Elektronik“ Bihać da se donese akt o deficitarnim djelatnostima, da se deficitarnim zanimanjima zakupnina umanjí za 50 % i da se licima koja obavljaju deficitarne djelatnosti davanje u zakup poslovnih postora vrši neposrednom dodjelom nije prihvaćen iz razloga što su deficitarna zanimanja određena odlukom kantona, te što državnim, federalnim i kantonalnim propisom nije utvrđena obaveza lokalne zajednice da utvrde određene olakšice za lica koja obavljaju deficitarna zanimanja, na načina kako je to regulisano Zakonom o obrtu i srodnim djelatnostima za tradicionalne i stare zanate.

Odgovor na pitanje vijećnika Adnana Habibije: „Koja će biti početna cijena kada bude raspisan javni poziv?“, sadržan je u čl.31. stav (1) predložene Odluke, kojim je određena visina, odnosno početni iznos zakupnine po m², zavisno od zone u kojoj se poslovni prostor nalazi.

Odgovor na pitanja vijećnice Fatke Kulenović:

- „Zbog čega se radi nova Odluka, kada se mijenja samo 8 stavova u 6 članova?“ sadržan je u činjenici da je prilikom razmatranja i rasprave o Informaciji o stanju zakupa poslovnih prostorija i stanova u vlasništvu grada Bihaća i javnih ustanova, čiji je osnivač Grad Bihać, na sjednici Gradskog vijeća ukazano na potrebu izmjene važeće Odluke o davanju u zakup poslovnih prostorija („Službeni glasnik općine Bihać“ broj 8/13 i 14/13). Također je trebalo izvršiti izmjene radi terminološkog usklađivanja u pogledu korištenja termina Grad Bihać, Gradonačelnik, Gradsko vijeće umjesto termina Općina Bihać, Općinski načelnik i Općinsko vijeće.

- „Kada je u pitanju sklapanje ugovora na godinu dana za iznajmljivanje poslovnog prostora, da li to znači da će zakupoprímec u odana potpisivanja ugovora početi teći vrijeme zakupa ili od dana kada prostor bude u upotrebi?“ sadržan je u čl. 22. stav (2) predložene Odluke.

Primjedbe i pitanja vijećnika koje nisu predmet Odluke, a odnose se na:

- oslobađanje plaćanja zakupnine, u slučajevima kada gradski organi, javne ustanove i javna preduzeća koriste prostore drugih javnih ustanova i javnih preduzeća, u svhu obavljanja djelatnosti od javnog interesa,

- evidentiranje svih poslovnih prostora u kojima su smještene mjesne zajednice, te da se pokuša riješiti smještaj mjesnih zajednica koje nemaju prostor

- zabranu davanja u podzakup poslovnih prostora, koje su vlatitim sredstvima izgradili mještani mjesnih zajednica

- mogućnost izrade odluke koja se odnosi na zakup poslovnih prostora javnih ustanova i javnih preduzeća

Uzimajući u obzir gore navedeno dostavljam vam Prijedlog Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora, na razmatranje i usvajanje kao u predloženom tekstu.

Finansijska sredstva:

Za realizaciju prijedloga Odluke o zakupu poslovnih prostora nije potrebno obezbijediti finansijska sredstva iz Budžeta Grada Bihaća, ali se uplatama dospjelih mjesečnih zakupnina povećavaju prihodi Grada Bihaća.

Prilog:

1. Prijedlog Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora

Gradonačelnik
Šuhret Fazlić

**UPOREDNI POKAZATELJ PROFITABILNI ZAKUPCI POSLOVNIH
PROSTORA**

R/B	Zakupac	Adresa površina zona	Mjesečna sadašnja zakupnina sa PDV-om	Mjesečna predložena zakupnina sa PDV- om
1	D.o.o. „Pogy“ Bihać	Vedro Polje 523,00 m ² VI zona	2.201,94 KM	
2.	Doo «Elektronic» Bihać vl. Delić Asim	Dana državnosti 48,00m ² I zona	673,92 KM	842,40 KM
3.	D.o.o. «Sanoinvest» «Caffe bar Macao» vl. Dedić Sead	Bihačkih branilaca 80,54 m ² III zona	753,85 KM	
4.	Advokatska kancelarija Cerić Nazif i Emina	Gazihusrefbegova 3 25,38m ² I zona	356,33 KM	445,42 KM
5.	UR Caffe bar «Kaffe Blue» vl. Šabulić Senad	Gazihusrefbegova 3 58,83m ² I zona	825,97 KM	1.032,47 KM
6.	„Aura Osiguranje“ a.d. Banja Luka	Ul. V korpusa II zona	351,00 KM	421,20 KM
7.	SZR FS «Sport» vl. Džambegović Mensur	Trg slobode 12,00 m ² I zona	168,48 KM	210,60 KM
8.	SZR»Optika Nuno» vl. Kosatica Imesa	Kralja Tvrtka 23,92 m ² I zona	335,80 KM	419,80 KM
9.	Alagić Maida SZR „Maida“ Bihać	Bihačkih branilaca «Mandića kuća» 20,00 m ² III zona	187,20 KM	
10.	SZR «Urar» Bihać vl. Hadžić Dinko	Bosanska bb 13,00m ² I zona	182,52 KM	228,15 KM
11.	Sparkasse bank d.d.	Kloster 92,74 m ² I zona	1.302,06 KM	1.627,59 KM
12.	DOO »Orion» Bihać vl. Skopljak Mirzet	Gazihusrefbegova 9 125,60m ² I zona	1.763,42 KM	2.204,28 KM
13.	„AM“ d.o.o. –vlasnik Muminović Ajka	Sarajevska bb; Lokalitet 2 Ozimice I 18,25 m ² II zona	213,50 KM	256,23 KM

14.	ZU»Gradska apoteka» Bihać	Kralja Tvrtka 4 85,00 m ² I zona	1.194,80 KM	1.491,75 KM
15.	DOO «Grafičar» Bihać vl. Felić Ismet	Kralja Tvrtka 38,00 m ² I zona	533,52 KM	666,90 KM
16.	DOO «Grafičar « Bihać vl. Felić Ismet	Kralja Tvrtka br. 2 20,00 m ² I zona	280,80 KM	351,00 KM
17.	UR«Gradska pivnica» vl.Šimić Domagoj	Bosanske državnosti 17,69 m ² I Zona	273,19 KM	310,46 KM
18.	DOO «WU-TANG» Bihać vl.Alagić Fikret	Bihaćkih branilaca 73,00 m ² III zona	683,28 KM	
19.	D.o.o. „Poljoprom“ Bihać vl. Tatarević Osman	Trg slobode 53,00 m ² I zona	744,12 KM	930,15 KM
20.	Šimić Domagoj	Bosanske državnosti 18,70 m ² I zona	262,55 KM	328, 19 KM
21.	Vuković Fuad	Trg slobode br. 5 101,40 m ² I zona	1.423,65 KM	1.779,57 KM
22.	„iNovine BH“ d.o.o Sarajevo	Prizemlje zgrade Općine Bihać 6,72 m ²	353,80 KM	
23.	«UniCredit» Zagrebačka banka	prizemlje zgrade Općine Bihać 7,98 m ² I zona	112,04 KM	140,05 KM
24.	„Uni Credit“ Zagrebačka banka (Bankomat)	Turističkazajednica (instaliranje bankomata na posl. Objektu) I zona	351,00 KM	
25.	SZR „Optika“ Bihać vl.Janjičić Slobodan	Ul. V Korpusa 18 m ² I zona	252,72 KM	315,90 KM
26.	Radiotelevizija BiH	Ul. Krupska bb 146,62 m ² II zona	1.644,61 KM	2.055,74 KM
27.	RTV F BiH- Područni centar Bihać	Ul.Krupska bb 21,10 m ² II zona	246,87 KM	296,24 KM
28.	D.o.o. za zapošljavanje invalida „BIFON“	Ul.V Korpusa 27/1 15,20 m ² III zona	147,42 KM	

29.	Bitići Avdi-Pekara „Ozimice I“ Bihać	Bihaćkih Branilaca 37,69 m2 III zona	352,78 KM	
30.	Bitići Avdi-Pekara „Ozimice I“ Bihać	Bihaćkih Branilaca 16,80 m2 III zona	188,69 KM	383,29 KM
31.	d.o.o. „Opal“ Bihać	Trg Slobode 21,84 m2 I zona	264,14 KM	777,64 KM
32.	JP Nacionalni park „Una“ Bihać	Bosanska br.1 44,31 m2 I zona	622,11KM	777,64 KM
33.	Butik „MODA IN“ d.o.o. VI.Sijamhodžić Suad	Bihaćkih branilaca 76,90 m2 III zona	863,74 KM	
34.	Butik „MODA IN“ d.o.o. VI.Sijamhodžić Fuad	Bihaćkih branilaca 65,00 m2 III zona	730,08 KM	
36.	Doo N&A Bihać	u ulici Pape Ivana Pavla II 150 m ² I zona	3.545,10 KM	

UKUPNO: 24.429,49 KM

27.873,90 KM

Na osnovu člana 12. stav (3) tačka e) Zakona o lokalnoj samoupravi Unsko-sanskog kantona („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“, broj 8/11) i člana 35. tačka j) Statuta Grada Bihaća („Službeni glasnik Grada Bihaća“, broj 13/15) Gradsko vijeće Grada Bihaća na _____sjednici održanoj dana _____donosi

ODLUKU O DAVANJU U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA

DIO PRVI - OSNOVNE ODREDBE

Član 1.

(Predmet Odluke)

Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora (u daljem tekstu: Odluka), utvrđuje se način i postupak davanja u zakup poslovnih prostora na kojima pravo raspolaganja i upravljanja ima Grad Bihać (u daljem tekstu: zakupodavac), zasnivanje zakupnog odnosa, ulaganje u poslovne prostore, visina zakupnine, način plaćanja zakupnine, prestanak zakupnog odnosa, vršenje nadzora nad primjenom odredaba ove Odluke i prelazne odredbe.

Član 2.

(Pojam poslovnih prostora)

(1) Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatra se jedna ili više prostorija namjenjenih vršenju poslovnih djelatnosti koje po pravilu čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz.

(2) Poslovni prostori u smislu stava (1) ovog člana su poslovni prostori u vlasništvu i pod upravom Grada Bihaća.

(3) Poslovnim prostorima u smislu stava (1) ovog člana smatraju se poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i skladišta.

Član 3.

(Evidencija poslovnih prostora)

Evidenciju poslovnih prostora u vlasništvu i pod upravom Grada Bihaća vodi Služba za imovinsko-pravne poslove i katastar nekretnina Grada Bihaća.

Član 4.

(Zakupci poslovnih prostora)

Poslovni prostori iz člana 2. ove Odluke daju se u zakup za vršenje djelatnosti:

- a) fizičkim licima (samostalni privrednik) i pravnim licima
- b) političkim strankama
- c) udruženjima, organizacijama i vjerskim zajednicama
- d) organima Države Bosne i Hercegovine, Federacije Bosne i Hercegovine, Kantona i Grada Bihaća
- e) mjesnim zajednicama
- f) javnim preduzećima i ustanovama čiji je osnivač Grad Bihać.

DIO DRUGI – NAČIN I POSTUPAK DAVANJA POSLOVNIH PROSTORA U ZAKUP

Član 5.

(Davanje poslovnih prostora u zakup)

Poslovni prostori iz člana 2. stav (3) ove Odluke daju se u zakup putem javnog poziva za javno nadmetanje ili neposrednom dodjelom, uz prethodnu saglasnost Gradskog vijeća.

POGLAVLJE I - Davanje poslovnih prostora u zakup putem javnog poziva za javno nadmetanje

Član 6.

(Javni poziv)

(1) Gradonačelnik Bihaća objavljuje javni poziv radi davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu i pod upravnom Grada Bihaća putem javnog nadmetanja (u daljem tekstu: javni poziv).

(2) Javni poziv radi davanja u zakup poslovnih prostora iz stava (1) ovog člana objavljuje se u jednom od dnevnih listova i na internet stranici Grada Bihaća.

(3) Pravo prijave na javni poziv imaju fizička lica (samostalni privrednik) i pravna lica.

(4) Javni poziv se objavljuje za one poslovne prostore koje se prvi put daju u zakup, kao i za poslovne prostore koji su ostali upražnjeni, odnosno iz kojih je iseljen dosadašnji zakupac.

Član 7.

(Sadržaj javnog poziva)

(1) Javni poziv sadrži:

- a) lokaciju i površinu poslovnih prostora,
- b) namjena poslovnih prostora (samo za poslovne prostore u prvoj zoni),
- c) početnu cijenu zakupnine,
- d) period na koji se poslovni prostori daju u zakup,
- e) rokove i način podnošenja prijave za učešće u javnom nadmetanju,
- f) iznos depozita za učešće u javnom nadmetanju,
- g) vrijeme i mjesto održavanje javnog nadmetanja.

(2) Depozit ne može biti manji od 10% početnog iznosa polugodišnje zakupnine za poslovne prostore koje su predmet javnog nadmetanja.

(3) O tačnom vremenu održavanja javnog nadmetanja, učesnici mogu biti naknadno obaviješteni putem internet stranice Grada Bihaća.

Član 8.

(Prijava na javni poziv)

(1) Prijava na javni poziv se podnosi u roku od sedam dana od dana objavljivanja javnog poziva.

(2) Prijava na javni poziv mora da sadrži:

- a) podatke o podnosiocu prijave,
- b) dokaz o uplaćenom depozitu,
- c) rješenje o upisu u sudski registar (za pravna lica),

- d) rješenje o obavljanju samostalne djelatnosti nadležnog gradskog organa uprave (za fizička lica),
 - e) uvjerenje Službe za budžet i trezor da nema neizmirenih obaveza prema Gradu Bihaću (za fizička i pravna lica).
 - f) izjavu o prihvatanju početne cijene zakupnine.
 - g) potvrda nadležnih organa o izmirenim poreskim obavezama
 - h) ovjerenu izjavu da podnosilac prijave ima otvoren račun u jednoj banci
 - i) potvrdu banke da račun podnosioca prijave nije blokiran posljednja 3 mjeseca, računajući od dana objave javnog poziva.
- (3) Neblagovremene i nepotpune prijave na javni poziv neće se razmatrati.

Član.9.

(Komisija)

- (1) Provođenje javnog nadmetanja vrši Komisija za provođenje javnog nadmetanja radi davanja u zakup poslovnih prostora putem javnog nadmetanja (u daljem tekstu: Komisija). Komisiju imenuje Gradonačelnik.
- (2) Komisija ima predsjednika i dva člana.
- (3) Zadatak Komisije je:
- a) otvaranje ponuda prispjelih na javni poziv
 - b) provođenja postupka javnog nadmetanja
 - c) sačinjavanje zapisnika i donošenje zaključaka o rezultatima javnog nadmetanja
- (4) O radu Komisije vodi se zapisnik.

Član 10.

(Javno nadmetanje)

- (1) Javno nadmetanje se održava ako se na javni poziv prijavi najmanje dva učesnika.
- (2) Na početku javnog nadmetanja predsjednik Komisije iz člana 9. Odluke objavljuje imena lica prijavljenih na javno nadmetanje i početnu cijenu za zakup poslovnih prostora.
- (3) Ukoliko je istaknuta ponuda za početnu cijenu, predsjednik Komisije povećava početnu cijenu za 10% i poziva učesnike da istaknu svoje ponude.
- (4) Proces povećanja cijene po 10% traje sve dok učesnici javnog nadmetanja ističu ponude.
- (5) Ukoliko ni nakon trećeg poziva predsjednika Komisije nema veće ponude, najboljim ponuđačem se smatra učesnik koji je istakao posljednju ponudu.
- (6) Ukoliko su dva ili više učesnika istakli isti iznos zakupnine, prednost ima onaj učesnik koji je prvi istakao ponudu.

Član 11.

(Zapisnik o javnom nadmetanju)

Nakon završetka javnog nadmetanja sačinjava se zapisnik u dva primjerka, od kojih jedan ostaje Komisiji za provođenje javnog nadmetanja, a drugi učesniku koji je ponudio najvišu cijenu.

Član 12.

(Zaključenje ugovora sa najpovoljnijim ponuđačem)

- (1) Poslije okončanog postupka javnog nadmetanja Grad Bihać, zastupan po Gradonačelniku, kao zakupodavac zaključuje sa najboljim ponuđačem kao zakupcem, ugovor o zakupu poslovnih prostora .

(2) Ukoliko najpovoljniji ponuđač odustane od zaključivanja ugovora o zakupu poslovnih prostora, pravo zaključivanja ugovora o zakupu stiče slijedeći najpovoljniji ponuđač.

Član 13.

(Neuspjelo javno nadmetanje)

(1) Ukoliko nijedan učesnik javnog nadmetanja nije istakao ponudu iznad početne cijene zakupnine, predsjednik Komisije proglašava javno nadmetanje neuspjelim, o čemu se sačinjava zapisnik.

Član 14.

(Povrat depozita)

(1) Ponuđaču čija je ponuda ocijenjena kao najpovoljnija iznos uplate depozita će se uračunati u cijenu zakupnine.

(2) Ostali učesnici javnog nadmetanja imaju pravo na povrat depozita, o čemu rješenje donosi Gradonačelnik.

(3) Ukoliko najpovoljniji ponuđač odustane od zaključivanja ugovora o zakupu poslovnog prostora nema pravo na povrat depozita.

(4) U slučaju iz člana 13. ove Odluke učesnici javnog nadmetanja imaju pravo na povrat uplaćenog depozita.

POGLAVLJE II - Davanje u zakup poslovnih prostora neposrednom dodjelom uz prethodnu saglasnost Gradskog vijeća

Član 15.

(Neposredna dodjela)

(1) Davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Bihaća vrši se neposrednom dodjelom uz saglasnost Gradskog vijeća i to: političkim strankama, udruženjima, organizacijama i vjerskim zajednicama, organima Države Bosne i Hercegovine, Federacije Bosne i Hercegovine, Kantona i Grada Bihaća, mjesnim zajednicama, te javnim preduzećima i ustanovama čiji je osnivač Grad Bihać.

Član 16.

(Neposredna dodjela nakon neuspjelog javnog nadmetanja)

(1) Ukoliko davanje u zakup poslovnih prostora putem prvog javnog nadmetanja fizičkim licima (samostalni privrednik) i pravnim licima ne uspije, davanje u zakup će se izvršiti neposrednom dodjelom, i to na njihov zahtjev, uz saglasnost Gradskog vijeća, po početnoj cijeni utvrđenoj članom 31. ove Odluke.

(2) U slučaju da se nakon neuspjelog javnog nadmetanja zaprima dva ili više zahtjeva za davanje u zakup poslovnih prostora, prednost ima ponuda koja je vremenski ranije zaprimljena.

Član 17.

(Stari i tradicionalni zanati)

(1) Davanje u zakup poslovnih prostora licima koji obavljaju stare i tradicionalne zanate, vrši se neposrednom dodjelom, uz prethodnu saglasnost Gradskog vijeća.

(2) Lica iz stava (1) ovog člana moraju imati odobrenje nadležnog organa za

obavljanje tradicionalnog i starog zanata, koji je kao takav utvrđen Uredbom o zaštiti tradicionalnih i starih zanata („Službene novine FBiH“, broj 66/09, 38/10 i 16/12/i 16/13).

Član 18.

(Uži član porodičnog domaćinstva zakupca)

(1) Davanje u zakup poslovnih prostora neposrednom dodjelom uz saglasnost Gradskog vijeća će se izvršiti užem članu porodičnog domaćinstva zakupca koji trajno prestaje sa obavljanjem djelatnosti u poslovnom prostoru datom u zakup. Visina zakupnine koju plaća uži član porodičnog domaćinstva, kao novi zakupac, odgovara zakupnini koju je plaćao prethodni zakupac.

(2) Davanje u zakup na način opisan u stavu (1) ovog člana će se izvršiti pod uslovom da zakupac poslovni prostor koristi duže od 5 godina i redovno izmiruje obavezu u pogledu plaćanja zakupnine, a uži član porodičnog domaćinstva nastavlja sa obavljanjem iste djelatnosti u poslovnom prostoru.

(3) Pod užim članom porodičnog domaćinstva smatra se bračni drug, roditelj i dijete.

Član 19.

(Poslovni prostori u suvlasništvu)

(1) Poslovni prostori u suvlasništvu Grada Bihaća i drugog fizičkog ili pravnog lica daju se u zakup neposrednom dodjelom, uz prethodnu saglasnost Gradskog vijeća, uz dogovor sa suvlasnikom, s tim da zakupac poslovnog prostora ugovor o zakupu može zaključiti sa svakim suvlasnikom, kao zakupodavcem, za pripadajuću poslovnu prostoriju.

(2) Ukoliko suvlasnik, kao drugi zakupodavac, nije zainteresovan da sa zakupcem, zaključi ugovor za pripadajuću poslovnu prostoriju, dužan je o tome obavijestiti Grad Bihać.

Član 20.

(Poduzetnici – početnici)

(1) Davanje u zakup poslovnih prostora neposrednom dodjelom uz saglasnost Gradskog vijeća izvršit će se poduzetnicima početnicima registrovanim u oblasti kreativnih industrija.

(2) Djelatnosti iz oblasti kreativnih industrija su: izrada računarskih programa (software), arhitektura, dizajn, moda, video i muzička produkcija, scenske umjestnosti, izdavaštvo, oglašavanje i digitalni mediji.

DIO TREĆI - ZASNIVANJE ZAKUPNOG ODNOSA

Član 21.

(Ugovor o zakupu poslovnih postora)

(1) Zakup poslovnih prostora zasniva se ugovorom između zakupodavca i zakupca.

(2) Ugovor o zakupu poslovnih prostora zaključuje Gradonačelnik.

(3) U postupku zaključenja Ugovora o zakupu obavezno se pribavlja mišljenje Gradskog pravobranioca.

Član 22.

(Sadržaj ugovora o zakupu poslovnih prostora)

(1) Ugovorom o zakupu se regulišu međusobna prava i obaveze koje se odnose na zakup poslovnih prostora u skladu sa odredbama ove Odluke i Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija, a posebno:

- a) naznačenje ugovornih strana,
- b) naznačenje poslovnog prostora i zgrade u kojoj se one nalaze,
- c) period na koji se poslovni prostor daje u zakup
- d) visina i način plaćanja zakupnine,
- e) obaveza zakupca po pitanju troškova tekućeg održavanja i ostalih troškova nastalih eventualnim oštećenjem poslovnog prostora krivicom zakupca
- f) otkazni rokovi,
- g) obaveza zakupca da preda prostor u stanju kakvom ga je primio, odnosno u stanju u koje je dovedeno nakon priznatih ulaganja i izvršenih radova,
- h) nadležnost suda u slučaju spora,
- i) mjesto i datum zaključenja ugovora i potpis ugovornih strana.

(2) Nakon zaključenja ugovora o zakupu, zakupac se uvodi u posjed poslovnog prostora, od kada počinje teći obaveza plaćanja zakupnine.

(3) Prilikom useljenja u poslovni prostor sastavlja se zapisnik o primopredaji koji potpisuju predstavnici zakupodavca i zakupoprimca.

Član 23.

(Trajanje zakupnog odnosa)

(1) Zakup poslovnog prostora zasniva se na period od 1 (jedne) godine.

(2) Ukoliko zakupac redovno izmiruje dospelje mjesečne zakupnine zakup se na zahtjev zakupca može ponovno produžiti na period iz stava (1) ovog člana.

Član 24.

(Podzakup)

Poslovni prostori ili dio poslovnih prostora zakupac ne može dati u podzakup.

DIO ČETVRTI - ULAGANJE U POSLOVNE PROSTORIJE

Član 25.

(Predračun i premjer planiranih radova)

(1) Ukoliko je, radi privođenja funkciji, u poslovnom prostoru neophodno izvršiti nužna i opravdana ulaganja (popravak zidova, plafona, krova i podova, ugradnja ili zamjena električnih, vodovodnih, kanalizacijskih instalacija i instalacija za grijanje, ukoliko ranije nisu postojali ili su oštećeni, kao i ostale neophodne radove i popravke za dovođenje prostora u funkcionalno stanje), zakupac može izvršiti vlastitim sredstvima.

(2) U slučaju iz stava (1) ovog člana, zakupac je dužan, prije otpočinjanja radova podnijeti zahtjev Službi za imovinsko-pravne poslove i katastar nekretnina, sa predračunom i predmjerom planiranih nužnih i opravdanih radova.

(3) Služba za imovinsko-pravne poslove i katastar nekretnina će zahtjev zakupca i dostavljeni predračun i predmjer planiranih radova dostaviti Komisiji za procjenu nužnosti i visine ulaganja u poslovne prostore (u daljem tekstu: Komisija), radi dobijanja stručnog nalaza.

Član 26.

(Komisija za procjenu nužnosti i visine ulaganja u poslovne prostore)

- (1) Komisiju imenuje rješenjem Gradonačelnik na period od dvije godine.
- (2) Komisija ima predsjednika i dva člana. Predsjednik i članovi Komisije se imenuju iz reda stručnjaka građevinske, arhitektonske i elektro struke.
- (3) Zadatak Komisije je da:
 - a) daje stručni nalaz o opravdanosti i nužnosti planiranih radova u poslovnom prostoru, odnosno o promjeni namjene poslovnog prostora i
 - b) vrši procjenu visine ulaganja u poslovni prostor koji se daje u zakup

Član 27.

(Stručni nalaz Komisije).

Na osnovu dostavljenog predračuna i predmjera planiranih radova i nakon izvršenog pregleda poslovnog prostora, Komisija daje stručni nalaz o opravdanosti i nužnosti planiranih radova, te u stručnom nalazu ukazuje na obavezu zakupca da za planirane radove pribavi neophodnu urbanističko-tehničku dokumentaciju.

Član 28.

(Saglasnost)

- (1) Na osnovu stručnog nalaza Komisije o opravdanosti i nužnosti ulaganja, Gradonačelnik daje saglasnost za izvođenje građevinskih radova.
- (2) Zakupac nema pravo da bez saglasnosti Gradonačelnika vrši građevinske radove u poslovnom prostoru niti da vrši promjenu namjene poslovnog prostora.

Član 29.

(Pravo na kompenzaciju)

- (1) Zakupac koji je uz prethodnu saglasnost Gradonačelnika izvršio nužna i opravdana ulaganja u poslovni prostor kao i promjenu namjene poslovnog prostora, ostvaruje pravo na kompenzaciju uložениh sredstava kroz zakupninu.
- (2) Ukoliko zakupac izvrši građevinske radove bez saglasnosti Gradonačelnika, ne ostvaruje pravo na kompenzaciju uložениh sredstava kroz zakupninu i zakupodavac može odustati od ugovora o zakupu.

Član 30.

(Priznavanje ulaganja u poslovne prostorije)

- (1) Nakon izvedenih građevinskih radova zakupac Službi za imovinsko-pravne poslove i katastar nekretnina podnosi zahtjev za priznavanje ulaganja u poslovni prostor.
- (2) Uz zahtjev je dužan dostaviti:
 - a) dokaz o izvršenom ulaganju, (zaključen ugovor sa izvođačima radova, dokaz o plaćanju izvršenih radova i dr.) i
 - b) urbanističko – tehničku dokumentaciju, ukoliko je bio u obavezi da je pribavi prema mišljenju Komisije.
- (3) Komisija prema dostavljenoj dokumentaciji i nakon izvršenog pregleda izvedenih radova, vrši procjenu visine ulaganja i nalaz o istom dostavlja Službi za imovinsko - pravne poslove i katastra nekretnina.
- (4) Na osnovu dostavljenog nalaza Komisije, Gradonačelnik odlučuje o zahtjevu za priznavanje ulaganja u poslovni prostor.
- (5) Nakon pravosnažnosti rješenja o priznatim ulaganjima Služba za budžet i trezor će izvršiti kompenzaciju uložениh novčanih sredstava kroz zakupninu.

(6) Do donošenja pravosnažnog rješenja o priznavanju ulaganja u poslovni prostor zakupac je u obavezi da uplaćuje dospjele mjesečne iznose zakupnine.

(7) Ukoliko visina uloženi sredstva u poslovni prostor prelazi iznos godišnje zakupnine, ugovor o zakupu se zaključuje i produžava na period od jedne godine, sve do otplate sredstava utvrđenih pravosnažnim rješenjem o priznatim ulaganjima.

(8) Ukoliko zakupac u toku trajanja ugovora o zakupu poslovne prostorije po osnovu kompenzacije zakupnine iz stava (7) ovog člana jednostrano raskine ugovor o zakupu, ne može tražiti povrat uloženi sredstava od Grada Bihaća.

DIO PETI - ZAKUPNINA

Član 31.

(Visina zakupnine)

(1) Visina, odnosno početni iznos zakupnine po 1m² utvrđuje se po zonama građevinskog zemljišta u kojoj se poslovni prostor nalazi iznosi:

a) za poslovne prostorije i poslovne zgrade

1) I građevinska zona..... 15,00 KM/m²

2) II građevinska zona 12,00 KM/m²

3) III građevinska zona8,00 KM/m²

4) IV građevinska zona5,00 KM/m²

5) V građevinska zona4,00 KM/m²

6) VI građevinska zona 3,00 KM/m²

b) za garaže i skladišni prostor , u svim zonama 3 KM/m²

(2) Visina zakupnine za poslovne prostorije na spratu, koje se daju u zakup licima iz čl. 4 tačka a), umanjuje se za 10%.

(4) Visina zakupnine za poslovne prostorije i poslovne zgrade koje se daju u zakup političkim strankama koje participiraju u Gradskom vijeću Bihać, udruženjima, organizacijama i vjerskim zajednicama, organima Države Bosne i Hercegovine, Federacije Bosne i Hercegovine i Kantona, iznosi 2 KM/m², u svim zonama.

Član 32.

(Zone)

U skladu sa Odlukom o građevinskom zemljištu ("Službeni glasnik Općine Bihać" broj: 6/09, 1/10 i 4/13), poslovni prostori u vlasništvu i pod upravom Grada Bihaća, nalaze se u prvoj, drugoj, trećoj i šestoj zoni građevinskog zemljišta, i to:

a) u prvoj zoni – poslovni prostori u: ul. Bosanska, ul.Pape Ivana Pavla II, ul.Bosanske državnosti, ul.Gazihusrefbegova, ul.Kralja Tvrtka i Trg maršala Tita,

b) u drugoj zoni – poslovni prostori u: ul. 5. korpusa (od raskrsnice sa ul. Harmanska do raskrsnice sa ul. Fra Joze Valentića), ul. Krupska, ul.Sarajevska, ul. Ešrefa Kovačevića

c) u trećoj zoni – poslovni prostori u ul. Bihaćkih branilaca

d) u šestoj zoni - poslovni prostor u naselju Vedro polje.

Član 33.

(Oslobađanja)

(1) Gradski organi, javne ustanove i javna preduzeća, čiji je osnivač Grad Bihać i mjesne zajednice kojima se poslovni prostori daju u zakup, oslobođeni su plaćanja zakupnine.

(2) Zakupci iz čl. 20. ove Odluke kojima se poslovni prostori daju prvi put u zakup oslobođeni su plaćanja zakupnine:

- za prvih šest mjeseci prve godine zakupnog odnosa - 100%
- za drugih šest mjeseci prve godine zakupnog odnosa - 75%
- druga godine zakupnog odnosa (ukoliko je zakupni odnos produžen) - 50%.

DIO ŠESTI - NAČIN PLAĆANJA ZAKUPNINE

Član 34.

(Način plaćanja zakupnine)

(1) Zakupac je dužan plaćati zakupninu unaprijed i to najkasnije do 5-tog u mjesecu za tekući mjesec.

(2) Uz iznos visine zakupnine, zakupac je obavezan plaćati porez na dodanu vrijednost.

Član 35.

(Obaveza plaćanja naknada za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade)

(1) Zakupci preuzimaju obavezu plaćanja naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

(2) Primjerak ugovora o zakupu zakupodavac će dostaviti Upravitelju.

Član 36.

(Troškovi tekućeg održavanja)

Zakupac snosi sve troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora (plaćanja električne energije, komunalnih usluga, komunalne naknade, grijanja i sl.), kao i troškove koji nastanu zbog oštećenja na zgradi i imovini u kojoj se nalazi prostor do kojeg je došlo obavljanjem djelatnosti zakupca.

Član 37.

(Uplata zakupnine)

Sredstva zakupnine uplaćuju se na Depozitni račun Grada Bihaća i predstavljaju prihod Grada Bihaća.

DIO SEDMI - PRESTANAK ZAKUPNOG ODNOSA

Član 38.

(Prestanak istekom vremena).

(1) Ugovor o zakupu poslovnih prostora prestaje istekom vremena na koji je zaključen.

(2) Ukoliko zakupac namjerava koristiti poslovni prostor nakon proteka ugovorenog roka, dužan je dostaviti pismeni zahtjev za produženje zakupa, najkasnije 30 dana prije isteka roka, uz uslov prethodnog izmirenja dospjele zakupnine.

(3) Ukoliko zakupac ne podnese zahtjev iz stava (2) ovog člana, smatrat će se da nema interes za daljnje korištenje poslovnog prostora i dužan je istekom ugovora o zakupu, poslovni prostor predati zakupodavcu.

(4) U slučaju iz stava (3) ovog člana, zakupac će se smatrati bespravnim korisnikom, o čemu će se donijeti rješenje iz čl.41. Odluke.

Član 39.

(Odustanak od ugovora o zakupu)

(1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora može se raskinuti na osnovu odustanka bilo zakupodavca ili zakupca i to bez obzira na odredbe o trajanju zakupa, ako stranke iz zakupnog odnosa ne ispunjavaju svoje obaveze.

(2) Strana koja odustaje od zakupnog odnosa dužna je drugoj strani pismenim putem dati izjavu o odustanku, kao i odrediti joj rok do kojeg se moraju predati, odnosno primiti ispražnjeni prostor

(3) Otkazni rok je 30 dana od dana prijema obavijesti o otkazu ugovora o zakupu.

(4) Ako zakupac kome je uručena izjava o odustanku od ugovora, ne preda ispražnjeni poslovni prostor u roku određenom u stavu (3) ovog člana, zakupodavac će Gradskom pravobranilaštvu Bihać dostaviti prijedlog za pokretanja postupka radi iseljenja iz poslovnog prostora kod nadležnog suda.

Član 40.

(Razlozi odustanka od ugovora o zakupu)

(1) Zakupodavac može odustati od ugovora o zakupu poslovnog prostora iz slijedećih razloga:

a) ako zakupac, i poslije opomene od strane zakupodavca, koristi poslovni prostor protivno ugovoru, ili im nanosi znatniju štetu koristeći ih bez potrebne pažnje,

b) ako zakupac ne plati zakupninu dva mjeseca uzastopno,

c) ako zakupac u roku od 2 mjeseca bez opravdanih razloga ne otpočne obavljati djelatnosti, tj. ne stavi poslovni prostor u funkciju,

d) ako zakupac bez opravdanog razloga prestane koristiti poslovni prostor duže od 2 mjeseca,

e) ako zakupac izgubi pravo na obavljanje registrovane djelatnosti,

f) ako poslovni prostor pod upravom Grada Bihaća bude nužno vratiti vlasniku,

g) ako zakupac poslovni prostor ili dio poslovnog prostora daje u podzakup,

h) ako zakupac bez prethodne saglasnosti iz člana 28. ove Odluke izvrši ulaganja u poslovni prostor ili izvrši promjenu namjene poslovnog prostora

(2) Otkazni rok je 30 dana od dana prijema obavijesti o otkazu ugovora o zakupu.

Član 41.

(Bespravni korisnik)

(1) Korisniku koji poslovne prostore koriste bez valjanog pravnog osnova (bespravni korisnik) rješenjem će se naložiti iseljenje i ispražnjenje poslovnog prostora u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema rješenja, s tim da žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

(2) Rješenje iz stava (1) ovog člana donosi Gradonačelnik.

DIO OSMI - NADZOR NAD PRIMJENOM ODLUKE

Član 42.

(Nadzor)

Nadzor nad primjenom ove Odluke vrši Gradonačelnik putem Službe za imovinsko-pravne poslove i katastra nekretnina.

Član 43.

(Napлата zakupnine)

(1) Služba za budžet i trezor dužna je do petog u mjesecu dostaviti Službi za imovinsko-pravne poslove i katastar nekretnina pregled dugovanja po osnovu zakupa poslovnih prostora za prethodni mjesec.

(2) Na osnovu mjesečnih izvještaja Službe za budžet i trezor o stanju dugovanja po osnovu zakupa poslovnih prostora, Služba za imovinsko-pravne poslove i katastar nekretnina dostavlja Gradskom pravobranilaštvu prijedloge za podizanje tužbe, radi naplate dugovanja putem nadležnog suda.

DIO DEVETI - PRELAZNE ODREDBE

Član 44.

(Važenje zaključenih ugovora o zakupu)

(1) Ugovori o zakupu poslovnih prostorija zaključeni do stupanja na snagu ove Odluke, uskladit će se sa odredbama ove Odluke u roku od 90 dana, od dana stupanja na snagu iste.

(2) Odredbe u visini zakupnine utvrđene u Ugovorima o zakupu poslovnih prostorija koji su zaključeni do stupanja na snagu ove Odluke, a nakon provedenog postupka javnog nadmetanja, ostaju nepromjenjene dok traje zakupni odnos.

(3) Stupanjem na snagu ove Odluke prestaju da važe saglasnosti Gradonačelnika /Općinskog načelnika/ o davanju poslovnih prostorija u podzakup.

(4) Ugovori o podzakupu poslovnih prostora zaključeni prije stupanja na snagu ove Odluke ostaju na snazi do isteka ugovorenog perioda podzakupa.

DIO DESETI -ZAVRŠNE ODREDBE

Član 45.

(Primjena Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija)

Na sve što nije regulisano ovom Odlukom primjenjuje se Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Službeni list SRBiH" br. 33/77 i 30/90 i „Službeni list R BiH broj 3/93 i 13/94)

Član 46.

(Prestanak važenja Odluke)

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o davanju u zakup poslovnih prostorija („Službeni glasnik Općine Bihać», broj 8/13 i 14/13).

Član 47.

(Stupanje na snagu Odluke)

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Grada Bihaća", a početak će se primjenjivati od 01.01.2018. godine.

Gradsko vijeće

Broj: _____

Bihać, _____

Predsjedavajući Gradskog vijeća

Davor Župa