

Na osnovu člana 115. stav 2. Zakona o organizaciji organa uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 35/05) i člana 16. stav 2., a u vezi sa članom 3. stav 2. Zakona o Vladi Zeničko-dobojskog kantona („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj: 7/10), na prijedlog Službe za zajedničke poslove, Vlada Zeničko-dobojskog kantona, na 3. sjednici, održanoj dana 25.04.2019. godine, d o n o s i

ODLUKU

o postupku davanja u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostora u vlasništvu Zeničko-dobojskog kantona

DIO PRVI – OSNOVNE ODREDBE

Član 1.

(Predmet odluke)

Ovom odlukom uređuju se postupak davanja u zakup poslovnih zgrada, poslovnih prostora i garaža (u daljem tekstu: poslovni prostor), zaključenje, trajanje i prestanak ugovora o zakupu, visina i način plaćanja zakupnine, prava i obaveze ugovornih strana, kao i ostala pitanja iz odnosa zakupa poslovnih prostora u vlasništvu Zeničko-dobojskog kantona, kao i poslovnih prostora na kojima pravo raspolaganja, upravljanja ili korištenja ima Vlada Zeničko-dobojskog kantona (u daljem tekstu: Vlada).

Član 2.

(Definicije)

(1) Poslovnom zgradom koja se daje u zakup u smislu ove odluke, smatra se zgrada namijenjena za obavljanje poslovne djelatnosti, ako se pretežno koristi u tu svrhu.

(2) Poslovnim prostorom koji se daje u zakup u smislu ove odluke, smatra se jedna ili više prostorija namijenjenih za vršenje poslovnih djelatnosti koje, po pravilu čine građevinsku cjelinu, imaju zaseban ulaz, bez obzira da li se nalaze u poslovnoj ili stambenoj zgradi, kao i prostor koji se rekonstrukcijom može dovesti u tu funkciju.

(3) Garaža je objekat namijenjen za smještaj motornih vozila.

(4) Zakupodavac, u smislu ove odluke, je Zeničko-dobojski kanton.

(5) Zakupac je fizičko ili pravno lice, koje sa Zeničko-dobojskim kantonom ima zaključen ugovor o zakupu.

(6) Zakupnina je ugovorom utvrđeni iznos naknade za korištenje poslovnog prostora.

(7) Poslovnom djelatnosti, u smislu ove odluke, smatra se svaka privredna i druga djelatnost određena u skladu sa standardnom Klasifikacijom djelatnosti Bosne i Hercegovine, koju donosi Agencija za statistiku Bosne i Hercegovine.

Član 3.

(Ravnopravnost spolova)

Izrazi koji se koriste u ovoj odluci, a imaju rodno značenje, koriste se neutralno i odnose se jednako na muški i ženski rod.

Član 4.

(Davanje u zakup i korištenje poslovnog prostora)

(1) Poslovni prostor daje se u zakup za obavljanje poslovne djelatnosti.

(2) Poslovni prostor se koristi na osnovu ugovora o zakupu koji se zaključuje u skladu sa zakonom

i odredbama ove odluke.

(3) Izmjene postojećeg ugovora o zakupu, kao i ostala prava i obaveze ugovornih strana, do zaključenja novog ugovora, regulišu se aneksom ugovora o zakupu.

Član 5.

(Zakupnina za korištenje poslovnog prostora)

Zakupnina za korištenje poslovnog prostora plaća se u skladu sa odredbama ove odluke.

Član 6.

(Administrativno-tehnički i pravni poslovi)

Administrativno-tehničke, pravne i druge poslove vezane za davanje, zasnivanje, trajanje i prestanak zakupa poslovnih prostora, poslove evidencije i nadzora poslovnih prostora i zakupaca vrši Služba za zajedničke poslove Zeničko-dobojskog kantona (u daljem tekstu: Služba).

DIO DRUGI – POSTUPAK DAVANJA U ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Član 7.

(Načini dodjele u zakup)

(1) Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog poziva i to provođenjem postupka prikupljanja pismenih ponuda u zatvorenim kovertama.

(2) U slučaju da postupak javnog poziva ne uspije (nijedna ponuda nije dostavljena u određenom krajnjem roku, nijedna ponuda nije kvalificirana za odabir, nijedna od primljenih ponuda nije prihvatljiva jer sadrži ponuđenu zakupninu nižu od početne ili zbog razloga iz člana 17. stav (6) ove odluke, postupak javnog poziva će se ponoviti.

(3) Izuzetno, bez provođenja postupka javnog poziva, Vlada može poslovni prostor dodijeliti u zakup neposrednom pogodbom u sljedećim slučajevima:

- a) radi zaštite tradicionalnih i deficitarnih zanata i očuvanja kulturne baštine,
- b) udruženjima i organizacijama od posebnog interesa za Zeničko-dobojski kanton,
- c) ustanovama i institucijama od javnog interesa za građane Zeničko-dobojskog kantona,
- d) za proizvodne projekte i novo zapošljavanje.

(4) Postupak davanja u zakup neposrednom pogodbom biće propisan posebnom odlukom Vlade.

Član 8.

(Odluka o raspisivanju javnog poziva)

(1) Odluku o raspisivanju javnog poziva za dodjelu u zakup donosi Vlada, na prijedlog Službe.

(2) Odluka iz stava (1) ovog člana naročito sadrži:

- a) podatke o poslovnom prostoru (adresu, namjenu i površinu) koji se daje u zakup,
- b) period na koji se poslovni prostor daje u zakup,
- c) početni iznos mjesečne zakupnine po m², u skladu sa propisima općine ili grada na čijoj teritoriji se nalazi poslovni prostor,
- d) kriterije i mjerila na osnovu kojih će se izvršiti izbor najpovoljnijeg zakupca,
- e) iznos avansnih sredstava za garanciju ozbiljnosti ponude radi učestvovanja u postupku,
- f) uslove i dokaze koje ponuđači moraju ispunjavati odnosno dostaviti radi učestvovanja u pozivu,
- g) rok za podnošenje prijave,
- h) posebne kriterije za davanje u zakup poslovnih prostora.

Član 9.

(Imenovanje Komisije za dodjelu u zakup poslovnog prostora)

- (1) Postupak za dodjelu u zakup poslovnog prostora provodi Komisija za dodjelu u zakup poslovnog prostora (u daljem tekstu: Komisija) koju imenuje Vlada, na prijedlog direktora Službe.
- (2) Komisija iz stava (1) ovog člana ima karakter stalnog tijela i imenuje se na period od dvije godine.
- (3) Komisiju čine predsjedavajući i dva člana, pri čemu treba voditi računa da se u Komisiju imenuju stručna lica pravne, ekonomske i tehničke struke.

Član 10. (Zaduženja Komisije)

- (1) Komisija je zadužena da:
 - a) pripremi javni poziv na osnovu Odluke o raspisivanju javnog poziva,
 - b) provede postupak javnog otvaranja ponuda pristiglih po javnom pozivu,
 - c) sačini zapisnik sa javnog otvaranja ponuda,
 - d) razmotri prispjele ponude i odbaci sve neblagovremene, nepotpune i ponude koje nisu u skladu sa uslovima javnog poziva,
 - e) komparativnom analizom svih ponuda međusobno, cijeneći svaku ponudu pojedinačno, izvrši analizu kvalificiranih ponuda i sačini rang listu ponuđača,
 - f) sačini zapisnik o ocjeni ponuda i rezultatima javnog poziva,
 - g) sačini prijedlog Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača i dodjeli u zakup poslovnog prostora,
 - h) sačini prijedlog Ugovora o dodjeli u zakup poslovnog prostora,
 - i) vrši druge poslove i zadatke vezane za provođenje postupka javnog poziva.
- (2) O radu Komisije vodi se zapisnik u koji se unose podaci o mjestu i vremenu otvaranja ponuda, imenu i prezimenu članova Komisije, poslovnom prostoru, početnom iznosu zakupnine, učesnicima javnog poziva, podnesenim ponudama, konačno postignutoj visini zakupnine, te odabranom zakupcu.

Član 11. (Javni poziv za dodjelu u zakup poslovnog prostora)

- (1) Sadržaj javnog poziva priprema Komisija, u skladu sa zakonom, ovom odlukom i Odlukom o raspisivanju javnog poziva iz člana 8. ove odluke.
- (2) Javni poziv o dodjeli u zakup poslovnog prostora sadrži:
 - a) naziv i sjedište organa uprave,
 - b) lokaciju na kojoj se poslovni prostor nalazi,
 - c) zonu u kojoj se nalazi poslovni prostor,
 - d) površinu poslovnog prostora,
 - e) uslovnost poslovnog prostora,
 - f) način dodjele u zakup poslovnog prostora,
 - g) početni iznos zakupnine mjesečno po m², u skladu sa propisima općine ili grada na čijoj teritoriji se nalazi poslovni prostor,
 - h) period na koji se poslovni prostor daje u zakup,
 - i) period za koji se traži plaćanje zakupnine unaprijed,
 - j) iznos i rok za uplatu avansnih sredstava radi garancije za ozbiljnost ponude, koja se moraju uplatiti virmentskim nalogom ili opštom uplatnicom u novcu,
 - k) kriterije odabira najpovoljnije ponude za zakup,
 - l) uslove za učestvovanje u javnom pozivu,
 - m) način i rok podnošenja pismenih ponuda,
 - n) vrijeme kada se može pogledati poslovni prostor,
 - o) vrijeme i mjesto otvaranja pismenih ponuda,

- p) rok i način objavljivanja rezultata javnog poziva,
- r) ostale uslove.

Član 12.

(Objava javnog poziva)

Javni poziv objavljuje Služba, a isti se objavljuje u najmanje jednom od dnevnih listova na području Federacije Bosne i Hercegovine i na službenoj web stranici Zeničko-dobojskog kantona www.zdk.ba, a po potrebi i u drugim sredstvima javnog informisanja.

Član 13.

(Način dostavljanja ponude za učestvovanje u javnom pozivu)

- (1) Postupak se provodi na osnovu pismene ponude, koja se dostavlja na protokol Zeničko-dobojskog kantona, ili poštom preporučeno u roku navedenom u javnom pozivu.
- (2) Prijava sa ponudom se podnosi u zatvorenoj koverti sa obaveznom naznakom: „Prijava na poziv za dodjelu u zakup poslovnog prostora“.
- (3) Rok za podnošenje ponuda je 15 dana od dana objavljivanja javnog poziva.
- (4) Neblagovremene i nepotpune ponude i ponude podnesene suprotno uslovima poziva neće se uzeti u razmatranje.

Član 14.

(Sadržaj ponude)

- (1) Ponuda za učestvovanje u javnom pozivu mora sadržavati:
 - a) prijavu za javni poziv koja mora sadržavati podatke o identitetu: ime, prezime, tačnu adresu, kontakt telefon i potpis (za fizičko lice), odnosno puni naziv firme, sjedište, ID i PDV broj, podatke o odgovornom licu (ime, prezime, tačna adresa i kontakt telefon), potpis odgovornog lica i pečat ponuđača (za pravno lice),
 - b) preciznu oznaku poslovnog prostora na koji se odnosi ponuda,
 - c) naznaku djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
 - d) iznos ponuđene zakupnine koju nudi u KM po m² (iskazano u brojkama i slovima), koji ne može biti manji od najnižeg iznosa određenog javnim pozivom, ne može se ispravljati i mora glasiti na cijelu ili pola jedinice važeće valute,
 - e) dokaz o uplati avansa za garanciju ozbiljnosti ponude,
 - f) uvjerenje o registraciji ID i PDV broja (ovjerena fotokopija) za pravna lica, odnosno ovjerena fotokopija lične karte i potvrda prebivališta/boravišta – CIPS obrazac, koja nije starija od 3 mjeseca od dana raspisivanja javnog poziva (original ili ovjerena fotokopija) za fizička lica,
 - g) potvrda nadležnog organa poreske uprave da zainteresovano lice nema dospjelih i neizmirenih obaveza po osnovu direktnih i indirektnih poreza (original ili ovjerena fotokopija), odnosno da nije poreski obveznik, koja nije starija od 3 mjeseca od dana raspisivanja javnog poziva,
 - h) uvjerenje ili potvrdu od strane nadležnog suda (original ili ovjerena fotokopija), da zainteresovano lice nije osuđeno u sudskom postupku za kršenje zakona u smislu njegovog poslovnog ponašanja, te da nije proglašeno krivim za ozbiljan profesionalni prekršaj od strane nadležnog suda, u periodu od pet godina od dana podnošenja ponude – za pravna lica, odnosno uvjerenje suda da se protiv zainteresovanog lica ne vodi kazneni postupak (original ili ovjerena kopija) – za fizička lica, koje nije starije od 3 mjeseca od dana raspisivanja javnog poziva,
 - i) izjavu o garanciji plaćanja zakupnine prilikom potpisivanja ugovora o zakupu u iznosu koji je tražen javnim pozivom, pri čemu se pod garancijom podrazumijeva bankovna garancija ili uplata gotovinskog pologa u korist Budžeta Zeničko-dobojskog kantona,

j) ostalu dokumentaciju traženu javnim pozivom.

(2) Javnim pozivom može se od ponuđača zahtijevati da dokaže svoju registraciju u odgovarajućim profesionalnim ili drugim registrima, odnosno da dostavi dokaz kojim se dokazuje njegovo pravo da obavlja profesionalnu djelatnost koja je u vezi sa javnim pozivom za dodjelu u zakup poslovnog prostora.

(3) U slučaju iz stava (2) ovog člana, kao dokaz kojim se dokazuje pravo obavljanja profesionalne djelatnosti, uz ponudu za učestvovanje u javnom pozivu zainteresovano lice dostavlja i rješenje o upisu u sudski registar ili aktuelni izvod iz sudskog registra koji nije stariji od 3 mjeseca od dana raspisivanja javnog poziva (original ili ovjerena fotokopija) za pravna lica, odnosno rješenje o obavljanju samostalne djelatnosti (original ili ovjerena fotokopija) za fizička lica.

Član 15.

(Garancija za ozbiljnost ponude)

(1) Pravo učestvovanja na javnom pozivu ima svako pravno i fizičko lice koje kao garanciju za ozbiljnost ponude uplati avans u iznosu definisanom javnim pozivom, u korist budžeta Zeničko-dobojskog kantona.

(2) Avansna sredstva za garanciju ozbiljnosti ponude koja su uplatili ponuđači čije ponude nisu prihvaćene, vratiće se ponuđačima nakon okončanja postupka javnog poziva, a najkasnije u roku od 15 dana računajući od dana konačnosti Odluke o dodjeli u zakup poslovnog prostora.

(3) Ponuđaču čija je ponuda ocijenjena kao najpovoljnija iznos uplate avansnih sredstava će se uračunati u cijenu zakupnine, a u slučaju odustajanja od zakupa avansna sredstva se ne vraćaju.

Član 16.

(Otvaranje ponuda)

(1) Ponude se otvaraju na javnom otvaranju ponuda, u vrijeme i na mjestu koji su naznačeni u javnom pozivu.

(2) Ponude primljene nakon isteka roka za prijem ponuda navedenog u javnom pozivu neotvorene se vraćaju ponuđačima.

(3) Javnom otvaranju ponuda imaju pravo prisustvovati svi ponuđači koji su na vrijeme dostavili ponude ili njihovi ovlašteni predstavnici, uz predočenje identifikacionog dokumenta i pismenog ovlaštenja.

(4) Prilikom otvaranja ponuda prisutnim ponuđačima saopštava se: naziv ponuđača, lokacija i namjena prostora na koji se odnosi ponuda, površina prostora koji se dodjeljuje u zakup i ponuđena cijena po m².

(5) Prilikom javnog otvaranja ponuda ponuđači imaju mogućnost da odustanu od date ponude, o čemu je ponuđač dužan dostaviti pismenu izjavu u roku od 2 dana od dana otvaranja ponuda, što se konstatuje zapisnikom sa otvaranja ponuda.

(6) Rezultati postupka javnog otvaranja ponuda unose se u zapisnik, čija se kopija dostavlja svim ponuđačima odmah nakon otvaranja ponuda ili u roku od tri dana od dana otvaranja ponuda.

(7) Analiza i poređenje ponuda vrši se na zatvorenom sastanku Komisije.

Član 17.

(Ocjena ponuda)

(1) Na zatvorenom sastanku nakon javnog otvaranja ponuda, Komisija utvrđuje formalnu ispravnost dostavljenih ponuda, te utvrđuje najpovoljniju ponudu prema kriterijima i mjerilima utvrđenim javnim pozivom i o tome sačinjava zapisnik.

(2) U razmatranje, Komisija uzima blagovremene, potpune i ponude koje su u skladu sa uslovima navedenim u javnom pozivu.

- (3) Nakon izvršene analize i ocjene svih kvalificiranih ponuda, sačinjava se rang lista ponuđača.
- (4) Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda koja ispunjava formalno-pravne uslove, tj. ponuda u prilogu koje je dostavljena sva dokumentacija tražena javnim pozivom i koja sadrži najveći ponuđeni iznos zakupnine po m².
- (5) Ukoliko dva ili više ponuđača ponude isti iznos zakupnine, prednost ima onaj ponuđač koji je ranije dostavio ponudu.
- (6) U slučaju da ponuđač koji je ocijenjen kao najpovoljniji odustane od svoje ponude nakon provedenog postupka otvaranja i ocjene ponuda, poslovni prostor se dodjeljuje sljedećem ponuđaču sa rang liste.
- (7) Za provođenje postupka javnog poziva dovoljna je jedna kvalificirana ponuda.

Član 18.

(Pravo prečeg zakupa)

Ukoliko se na javni poziv za dodjelu u zakup poslovnog prostora javi raniji zakupac ili korisnik poslovnog prostora, te ukoliko isti udovoljava uslovima javnog poziva i prihvati iznos jedinične zakupnine objavljen u javnom pozivu, isti ima pravo prečeg zakupa na zaključenje ugovora o zakupu.

Član 19.

(Donošenje odluke o dodjeli u zakup poslovnog prostora)

- (1) Komisija će konstatovati najpovoljniju ponudu, ili ponudu sa pravom prečeg zakupa u skladu sa članom 18. ove odluke, u roku od 15 dana od javnog otvaranja ponuda.
- (2) Komisija sačinjava Zapisnik o ocjeni ponuda, te priprema prijedlog Odluke o dodjeli u zakup poslovnog prostora (u daljem tekstu: Odluka), koji Služba dostavlja Vladi na razmatranje i donošenje.
- (3) Nakon donošenja Odluke od strane Vlade, Služba sačinjava obavijest za ponuđače – učesnike u postupku javnog poziva.
- (4) Obavijest o dodjeli u zakup poslovnog prostora sa Odlukom o dodjeli u zakup dostavlja se svim učesnicima poziva u roku od 3 dana od dana donošenja Odluke.

DIO TREĆI – UGOVOR O ZAKUPU

Član 20.

(Zaključenje i sadržaj ugovora o zakupu)

- (1) Ugovor o zakupu zaključuje Služba, u ime Zeničko-dobojskog kantona kao zakupodavca, uz prethodno pribavljeno mišljenje Kantonalnog pravobranilaštva.
- (2) Prijedlog Ugovora o zakupu poslovnog prostora dostavlja se na mišljenje Kantonalnom pravobranilaštvu najkasnije u roku od 3 dana od donošenja odluke o dodjeli u zakup poslovnog prostora.
- (3) Sa najuspješnijim ponuđačem Služba za zajedničke poslove zaključuje ugovor u pisanoj formi, u skladu sa zakonom i ponudom ponuđača izabranoj u postupku javnog poziva, u roku od 15 dana od donošenja odluke o dodjeli u zakup, odnosno po pribavljanju mišljenja Kantonalnog pravobranilaštva.
- (4) Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora sadržavati:
- a) naznaku ugovornih strana (osnovni podaci o ugovornim stranama),
 - b) podatke o poslovnom prostoru (adresa, površina poslovnog prostora, uslovnost i sl.),
 - c) djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
 - d) odredba o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihovog plaćanja (ukoliko postoje),
 - e) rok predaje poslovnog prostora zakupcu,

- f) period trajanja zakupa,
- g) iznos zakupnine i rokovi plaćanja, te instrumenti naplate zakupnine,
- h) odredbe o prestanku ugovora posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
- i) odredbu da zakupac uzima poslovni prostor u viđenom stanju, te da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku,
- j) odredbu da zakupac ne smije preinačiti poslovni prostor bez pisane saglasnosti zakupodavca,
- k) odredba o plaćanju komunalnih i drugih troškova korištenja poslovnog prostora, te ukoliko se poslovni prostor nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi i odredba o plaćanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrada i prostorija,
- l) odredba o obavezi održavanja poslovnog prostora koji je u funkcionalnoj upotrebi,
- m) odredba o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup bez pisane saglasnosti zakupodavca,
- n) mjesto i vrijeme zaključenja ugovora i potpis ugovornih strana,
- o) po potrebi i druge odredbe.

Član 21.

(Trajanje ugovora o zakupu)

- (1) Trajanje ugovora o zakupu definiše se pojedinačno za svaki javni poziv.
- (2) U slučaju dodjele u zakup nedovršenog ili oštećenog poslovnog prostora, kada zakupac ulaže svoja sredstva u adaptaciju poslovnog prostora, ugovor o zakupu zaključuje se najkraće na period potreban za kompenzaciju uložених sredstava.

Član 22.

(Početak trajanja ugovora o zakupu)

- (1) Zakup poslovnog prostora počinje teći od dana navedenog u ugovoru o zakupu.
- (2) Zapisničku primopredaju poslovnog prostora koji je predmet ugovora o zakupu vrši komisija imenovana od strane direktora Službe.
- (3) Ukoliko Služba ne uvede zakupca u posjed na dan naveden u zaključenom ugovoru o zakupu, obaveze na ime zakupnine će teći od dana primopredaje poslovnog prostora, što se dokazuje zapisnikom o primopredaji.

Član 23.

(Način prestanka ugovora o zakupu)

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje:

- a) istekom ugovorenog roka,
- b) na osnovu otkaza ili raskida ugovora,
- c) na osnovu odustanka,
- d) po osnovu sporazuma ugovornih strana,
- e) zbog primjene drugih zakonskih propisa.

Član 24.

(Prestanak ugovora o zakupu istekom ugovorenog roka)

- (1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je zaključen.
- (2) Ugovor o zakupu kojem ističe rok može se obnoviti najkasnije 30 dana prije isteka roka, u skladu sa odredbama člana 29. ove odluke.

Član 25.

(Prestanak ugovora o zakupu na osnovu otkaza ili raskida ugovora)

- (1) Ugovor o zakupu može otkazati zakupodavac i zakupac.
- (2) Zakupodavac može jednostrano raskinuti ugovor o zakupu ako zakupac:
 - a) koristi poslovni prostor u namjenu koja nije predviđena ugovorom,
 - b) bez opravdanog razloga, u roku od tri mjeseca ne otpočne sa korištenjem poslovnog prostora,
 - c) bez opravdanog razloga, prestane koristiti poslovni prostor duže od dva mjeseca,
 - d) izgubi pravo na obavljanje djelatnosti iz zakonom predviđenih razloga,
 - e) ne plati dospjelu zakupninu ni u roku od 15 dana od dana dostavljanja opomene od strane zakupodavca,
 - f) i poslije opomene zakupodavca, koristi poslovne prostorije protivno ugovoru, ili im nanosi znatniju štetu koristeći ih bez potrebne pažnje,
 - g) u drugim slučajevima predviđenim ugovorom o zakupu.
- (3) Otkazni rok za otkaz ugovora o zakupu poslovnog prostora iznosi 30 dana od dana kada je izvršena uredna dostava obavijesti o raskidu ugovora.
- (4) Ukoliko zakupac nakon prestanka prava korištenja poslovnog prostora ne preda poslovni prostor zakupodavcu u skladu sa odredbama ove odluke, zakupodavac će rješenjem odrediti postupak iseljenja iz poslovnog prostora lica koje taj poslovni prostor koristi bez ugovora.

Član 26.

(Prestanak ugovora o zakupu na osnovu odustanka)

- (1) Zakupac može odustati od ugovora o zakupu u svako vrijeme, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju ugovora o zakupu, pod uslovom da je u cjelosti izmirena zakupnina, te komunalni i drugi troškovi korištenja poslovnog prostora.
- (2) Zakupac je dužan zakupodavcu dostaviti pisanu izjavu o odustanku i navesti rok do koga će poslovni prostor predati zakupodavcu, koji ne može biti kraći od 30 dana od dana prijema izjave o odustanku.

Član 27.

(Prestanak ugovora o zakupu po osnovu sporazuma ugovornih strana)

Zakupodavac i zakupac mogu sporazumno raskinuti ugovor u bilo koje vrijeme.

Član 28.

(Prestanak ugovora o zakupu zbog primjene drugih zakonskih propisa)

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje po sili zakona kada se na osnovu pravosnažne odluke nadležnog organa utvrdi:

- a) da je poslovni prostor eksproprijatisan,
- b) da poslovni prostor predstavlja opasnost po život i zdravlje ljudi, saobraćaj ili okolne objekte,
- c) da se zgrada ili dio zgrade u kojoj se nalazi poslovni prostor mora rušiti.

Član 29.

(Obnova ugovora o zakupu)

- (1) Iznimno od odredbi člana 7. ove odluke, zakupodavac će zakupcu koji u potpunosti izvršava obaveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 40 dana prije isteka ugovora o zakupu, ponuditi obnovu ugovora o zakupu, uz prethodno pribavljeno mišljenje Kantonalnog pravobranilaštva.
- (2) Ako zakupac ne prihvati ponudu iz stava (1) ovog člana u roku od 10 dana, Služba će Vladi dostaviti prijedlog Odluke o raspisivanju javnog poziva za dodjelu u zakup poslovnog prostora u kojem će početni iznos zakupnine biti onaj koji je ponuđen zakupcu iz stava (1) ovog člana.

Član 30.

(Izmjena zakupca)

(1) Iznimno od odredbi člana 7. ove odluke, zakupodavac može odobriti stupanje u prava i obaveze iz postojećeg ugovora o zakupu sljedećim licima:

- a) bračnom drugu ili djeci zakupca, ili suvlasniku, ili radniku koji je u radnom odnosu preko tri godine sa dosadašnjim zakupcem, ako zakupac umre ili ode u penziju, pod uslovom da ispunjava uslove za nastavak obavljanja ugovorene djelatnosti,
- b) pravnom licu čiji je osnivač ili direktora fizičko lice iz osnovnog ugovora o zakupu, pod uslovom da osnovano pravno lice ispunjava uslove za nastavak obavljanja ugovorene djelatnosti,
- c) pravnom licu koje nastane statusnom promjenom dosadašnjeg zakupca, pod uslovom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu i da ispunjava uslove za nastavak obavljanja ugovorene djelatnosti.

(2) U slučaju spremnosti i pristanka trećeg lica za preuzimanje duga zakupca, isti se vrši ugovorom između dužnika – zakupca i preuzimaoca duga, na koji je pristao zakupodavac.

(3) Zakupodavac će nakon ispunjenja uslova iz stava (2) ovog člana, zaključiti ugovor o zakupu sa preuzimaocem duga.

(4) Ugovor sa licima iz stava (1) i (3) ovog člana zaključuje se na preostali period zakupa do isteka roka na koji je zaključen raniji ugovor o zakupu, uz prethodno pribavljeno mišljenje Kantonalnog pravobranilaštva.

(5) U slučajevima iz stava (1) ovog člana ugovor o zakupu može se zaključiti samo pod uslovom da zakupac nema duga po osnovu dospelje zakupnine za poslovni prostor koji je predmet zakupa.

DIO ČETVRTI – PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Član 31.

(Primopredaja i početak korištenja poslovnog prostora)

(1) Služba je dužna predati zakupcu poslovni prostor na korištenje u roku utvrđenom ugovorom, u skladu sa članom 22. ove odluke.

(2) Zakupac ne smije početi koristiti poslovni prostor prije zaključenja ugovora o zakupu i potpisivanja zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

(3) Potpisom ugovora o zakupu i zapisnika o primopredaji poslovnog prostora zakupac potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju.

Član 32.

(Namjena poslovnog prostora)

Zakupac poslovni prostor može koristiti samo za namjenu koja mu je data, a koja je u skladu sa odlukom općine ili grada na čijem području se poslovni prostor nalazi.

Član 33.

(Plaćanje troškova korištenja poslovnog prostora)

Zakupac je obavezan redovno i na vrijeme plaćati troškove električne energije, vode, odvoza smeća, telefona, grijanja, komunalnu naknadu i naknadu za korištenje građevinskog zemljišta, te ukoliko se poslovni prostor nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi zakupac plaća i održavanje zajedničkih dijelova zgrada i prostorija u skladu sa zakonom.

Član 34.

(Osiguranje poslovnog prostora od osnovnih rizika)

Zakupac je obavezan da izvrši osiguranje poslovnog prostora od osnovnih rizika, kod osiguravajuće kuće po vlastitom izboru.

Član 35.

(Plaćanje troškova tekućeg održavanja poslovnog prostora)

- (1) Zakupac snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.
- (2) Pod tekućim održavanjem smatra se: čišćenje, sitniji popravci na instalacijama i sl.
- (3) Zakupac je dužan o svom trošku vršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupca.

Član 36.

(Prepravka ili adaptacija poslovnog prostora)

- (1) Zakupac nema pravo vršiti bilo kakve prepravke ili adaptaciju poslovnog prostora bez saglasnosti zakupodavaca.
- (2) Pod prepravkom ili adaptacijom poslovnog prostora podrazumijevaju se radovi kojima se mijenjaju konstruktivni elementi poslovnog prostora; uvode nove instalacije ili ugrađuje nova oprema u poslovni prostor, mijenja raspored, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora, te mijenjaju uslovi pod kojima je, na osnovu građevinske dozvole, izgrađen poslovni prostor.
- (3) Prepravka ili adaptacija poslovnog prostora izvedena na traženje zakupca, a uz saglasnost zakupodavca, pada na teret zakupca.
- (4) Pravo zakupodavca je da vrši kontrolni nadzor nad izvođenjem radova na prepravci i adaptaciji poslovnog prostora dodijeljenog u zakup.

Član 37.

(Podzakup)

Zakupac ne može zakupljeni poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup drugom licu bez saglasnosti zakupodavca.

Član 38.

(Promjena poslovne djelatnosti)

- (1) Zakupac može podnijeti zahtjev za promjenu poslovne djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu.
- (2) O zahtjevu iz stava (1) odlučuje Vlada, na prijedlog Službe, u skladu sa odlukom općine ili grada o djelatnostima koje se mogu obavljati u pojedinim zonama na prostoru na kojem se nalazi poslovni prostor koji je dodijeljen u zakup.
- (3) Na osnovu odluke Vlade, Služba zaključuje aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora u roku od 15 dana od donošenja odluke o davanju saglasnosti na promjenu poslovne djelatnosti.

Član 39.

(Primopredaja poslovnog prostora nakon prestanka ugovora o zakupu)

- (1) Nakon prestanka zakupa zakupac je dužan predati Službi prostor u stanju u kojem ga je primio, s tim da uređaje koje je ugradio u poslovni prostor može odnijeti ako se time ne oštećuje poslovni prostor.
- (2) Prilikom predaje ispražnjenog poslovnog prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

DIO PETI – VISINA I NAČIN PLAĆANJA ZAKUPNINE

Član 40.

(Utvrdjivanje početnog iznosa zakupnine)

(1) Početna visina zakupnine određuje se prema zoni poslovnog prostora – ulici u kojoj se nalazi poslovni prostor, a u skladu sa odlukom općine ili grada na čijoj se teritoriji nalazi poslovni prostor.

(2) U slučaju produženja ugovora o zakupu, visina zakupnine mora biti najmanje u visini zakupnine utvrđene osnovnim ugovorom.

(3) U slučaju da se odlukom općine ili grada na čijoj teritoriji se nalazi poslovni prostor, a u vezi sa stavom (2) ovog člana, utvrdi početna zakupnina u iznosu većem od ugovorenog, zakupac je dužan plaćati na takav način utvrđenu veću zakupninu.

(4) Od obaveze plaćanja zakupnine u punom iznosu mogu se osloboditi neprofitni pravni subjekti, te ustanove i institucije od javnog interesa za građane Zeničko-dobojskog kantona, o čemu u svakom konkretnom slučaju Vlada donosi posebnu odluku, na prijedlog Službe.

Član 41.

(Garancija za plaćanje zakupnine)

(1) Zakupac je dužan dati garanciju za plaćanje zakupnine u visini jednogodišnje zakupnine.

(2) Garancija se obezbjeđuje na jedan od sljedećih načina:

a) bankovna garancija,

b) plaćanjem pologa u korist Budžeta Zeničko-dobojskog kantona.

(3) Garancija iz stava (2) ovog člana ne isključuje plaćanje mjesečne zakupnine određene ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

(4) Obaveza iz stava (1) ovog člana odnosi se i na zakupce koji obnavljaju ugovor o zakupu, kada se kao garancija za plaćanje zakupnine dostavlja bankovna garancija, obzirom da je njeno trajanje ograničeno trajanjem ugovora o zakupu.

Član 42.

(Plaćanje zakupnine)

(1) Zakupac poslovnog prostora dužan je plaćati zakupninu u skladu sa odredbama ugovora o zakupu.

(2) Zakupnina se plaća unaprijed za tekući mjesec, a najkasnije do petog u mjesecu za tekući mjesec.

(3) Zakupnina se plaća u korist Budžeta Zeničko-dobojskog kantona, o čemu se vodi evidencija.

(4) Dvije neplaćene zakupnine, koje nisu plaćene u roku iz člana 25. stav (2) tačka e), su uslov za jednostrani raskid ugovora od strane zakupodavca i pokretanje sudskog postupka.

DIO ŠESTI – ZAKUP OŠTEĆENOG ILI NEDOVRŠENOG POSLOVNOG PROSTORA

Član 43.

(Nužna ulaganja u poslovni prostor)

(1) Zakupodavac je dužan da preda zakupcu poslovni prostor u stanju u kome se on može koristiti, odnosno da ima ispravne instalacije: električne, vodovodne, kanalizacione, instalacije za grijanje, uslovne portale i vanjsku stolariju, da nema vlage i značajnijih oštećenja na zidovima.

(2) U slučaju neispravnosti i neuslovnosti poslovnog prostora koji se daje u zakup, uložena sredstva za dovođenje poslovnog prostora u stanje ispravnosti i uslovnosti smatraju se nužnim ulaganjima.

(3) U slučaju davanja u zakup oštećenog ili nedovršenog poslovnog prostora troškove privođenja poslovnog prostora u funkciju snosi zakupac, s pravom kompenzacije uložених sredstava sa iznosom mjesečne zakupnine.

Član 44.

(Troškovi nužnih ulaganja u poslovni prostor)

Troškovi nužnih ulaganja u poslovni prostor, odnosno troškovi za dovođenje poslovnog prostora u funkciju su:

- a) troškovi popravke zidova i zidnih otvora,
- b) troškovi popravke krova, plafona i podova,
- c) troškovi popravke ili razvođenja električnih, vodovodnih, kanalizacijskih i instalacija grijanja, ukoliko ranije nisu postojale ili su oštećene.

Član 45.

(Određivanje visine troškova nužnih ulaganja)

(1) Uslovnost poslovnog prostora u skladu sa članom 43. stav (1) ove odluke utvrđuje se na osnovu nalaza i mišljenja vještaka odgovarajuće tehničke struke, kojeg angažuje Služba.

(2) Na osnovu svog nalaza i mišljenja, vještak sačinjava specifikaciju nužnih radova sa procjenom potrebnih finansijskih sredstava prema trenutno važećim cijenama na tržištu, te utvrđuje i okvirni rok za izvršenje potrebnih radova.

Član 46.

(Priznavanje troškova za nužna ulaganja)

(1) Po završenim radovima zakupac je dužan zakupodavcu podnijeti zahtjev za priznavanje i povrat uložених sredstava, te uz zahtjev dostaviti okončane situacije i račune za izvedene radove sa dokazom o plaćanju istih.

(2) Priznavanje troškova vršiće se u skladu sa stvarno izvedenim količinama radova prema trenutno važećim cijenama na tržištu.

(3) Iznos priznatih sredstava vraća se zakupcu poslovnog prostora kroz kompenzaciju zakupnine za vrijeme trajanja zakupa poslovnog prostora, što se reguliše aneksom ugovora o zakupu.

(4) Aneks ugovora o zakupu iz stava (3) ovog člana zaključuje se nakon prethodno pribavljenog mišljenja Kantonalnog pravobranilaštva.

(5) Pravo na naknadu uložених sredstava u adaptaciju i rekonstrukciju, odnosno dovođenje u funkciju poslovnog prostora, nema zakupac koji u skladu sa članom 43. ove odluke nije dobio u zakup poslovni prostor evidentiran kao nedovršeni ili oštećeni.

DIO SEDMI – PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 47.

(Primjena Odluke)

(1) Odredbe ove odluke primjenjuju se na zakupce kojima su poslovne prostorije date u zakup nakon stupanja na snagu ove odluke.

(2) Ugovori koji su zaključeni prije stupanja na snagu ove odluke, izvršavaće se na ugovoreni način.

Član 48.

(Stupanje na snagu Odluke)

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Zeničko-dobojskog kantona“.

Broj: 02-14-7176/19

Datum, 25.04.2019. godine

Z e n i c a

PREMIJER

Mirza Ganić

DOSTAVLJENO:

1x Služba za zajedničke poslove,

1x „Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“,

1x a/a.

O b r a z l o ž e n j e

PRAVNI OSNOV

Zakon o organizaciji uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 35/05), Zakon o Vladi Zeničko-dobojskog kantona (Prečišćeni tekst) („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj: 7/10), Odluka o Službi za zajedničke poslove („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj: 03/05), Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija („Službeni list SR BiH“, broj: 33/77, 12/87, 30/90 i „Službeni list R BiH“, broj: 2/92, 3/93 i 13/94)

RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Vlada Zeničko-dobojskog kantona donijela je Odluku o privremenom upravljanju poslovnim prostorijama („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj: 07/18), kojom je dato ovlaštenje Službi za zajedničke poslove Zeničko-dobojskog kantona da, u ime vlasnika poslovnog prostora, privremeno upravlja poslovnim prostorijama smještenim u poslovnoj zgradi u Ulici Masarykova br. 37 u Zenici (bivša zgrada Kantonalnog tužilaštva). Navedenom odlukom Služba je zadužena da za sjednicu Vlade Kantona pripremi prijedlog odluke kojom se poslovni prostor dodjeljuje na privremeno korištenje zainteresovanim kantonalnim organima uprave, upravnim organizacijama ili službama, ili u zakup uz naknadu humanitarnim organizacijama, udruženjima građana, privrednim društvima i drugim pravnim licima.

Postupajući po Odluci Vlade, Služba je uputila obavijest, broj: 14-43-7603/18 od 09.05.2018. godine svim ministarstvima i drugim kantonalnim organima uprave da mogu dostaviti Službi zahtjeve za smještaj u prostorije navedene u Odluci. Na navedenu obavijest odgovor je dostavila samo Kantonalna uprava za šumarstvo aktom broj: 05-43-7603/18 od 16.05.2018. godine, kojim je upućen zahtjev za ustupanje 6 kancelarija na navedenoj lokaciji. Obzirom da se sa zahtjevom za dodjelu poslovnog prostora nije javio dovoljan broj zainteresovanih kantonalnih organa, upravnih organizacija i službi, po kojima bi se sav raspoloživi poslovni prostor ustupio na korištenje, Služba je pokrenula odgovarajuće aktivnosti kako bi se u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima upražnjene poslovne prostorije pokšale dodijeliti u zakup uz naknadu.

Članom 115. stav 2. Zakon o organizaciji uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine propisano je da: „Vlada Federacije, odnosno **vlada kantona** i općinski načelnik **odlučuju o raspodjeli (davanju) nepokretnih stvari** na korištenje organima uprave i upravnim organizacijama, o davanju tih stvari na privremeno korištenje, u zakup, ili na poslugu drugim organima vlasti, uz naknadu, ili bez naknade, ili uzimanju na privremeno korištenje, ili u zakup, ili na poslugu nepokretnih stvari **o čemu se donosi posebna odluka**, a prava i dužnosti utvrđuju se ugovorom.“ Da bi se poslovni prostor na navedenoj lokaciji mogao dodijeliti u zakup, potrebno je donijeti akt kojim se definišu jedinstveni uslovi, način i postupak izdavanja u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostora u vlasništvu Zeničko-dobojskog kantona, te prava i obaveze ugovornih strana, na osnovu kojeg će postupati Služba za zajedničke

poslove prilikom provođenja procedure dodjele u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostora u vlasništvu Zeničko-dobojskog kantona, kao i sačinjavanja ugovora nakon provedenog postupka.

Iz gore navedenih razloga urađen je prijedlog ove odluke. Istom je predviđen transparentan i konkurentan način dodjele u zakup poslovnih prostora uz naknadu, te se predlaže Vladi Zeničko-dobojskog kantona da usvoji ovu odluku u navedenom tekstu.

OBRAZLOŽENJE PREDLOŽENIH PRAVNIH RJEŠENJA

Prijedlog Odluke o davanju u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostora u vlasništvu Zeničko-dobojskoga kantona ima sedam dijelova, kako slijedi:

- Dio prvi – Osnovne odredbe (član 1.-6.)
- Dio drugi – Postupak davanja u zakup poslovnog prostora (član 7.-21.)
- Dio treći – Ugovor o zakupu (član 22.-31.)
- Dio četvrti – Prava i obaveze ugovornih strana (član 32.-40.)
- Dio peti – Visina i način plaćanja zakupnine (član 41.-43.)
- Dio šesti – Zakup oštećenog ili nedovršenog poslovnog prostora (član 44.-47.)
- Dio sedam – Prelazne i završne odredbe (član 48.-49.)

U **Dijelu prvom – Osnovne odredbe** utvrđen je predmet regulisanja Odluke (**član 1.**), definicije osnovnih pojmova iz zakupodavnog odnosa (**član 2.**), navedena je odredba o ravnopravnosti spolova (**član 3.**), date su osnovne odredbe vezane za davanje u zakup i korištenje poslovnog prostora (**član 4.**), zakupninu za korištenje poslovnog prostora (**član 5.**), te su utvrđene nadležnosti Službe za zajedničke poslove Zeničko-dobojskog kantona u izvršavanju administrativno-tehničkih, pravnih i drugih poslova vezanih za davanje, trajanje i prestanak zakupa poslovnih prostora, evidenciju i nadzora poslovnih prostora i zakupaca (**član 6.**).

U **Dijelu drugom – Postupak davanja u zakup poslovnog prostora** predložene su odredbe kojima se propisuje način, odnosno postupak davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Zeničko-dobojskog kantona.

U **članu 7.** definisani su načini dodjele u zakup poslovnog prostora i to putem javnog poziva ili neposrednom pogodbom. U ovom članu je propisano i postupanje u slučaju neuspjelog javnog poziva, kao i slučajevi u kojima se poslovni prostor može dodijeliti neposrednom pogodbom, bez provođenja javnog poziva.

Članom 8. propisana je nadležnost za donošenje Odluke o raspisivanju javnog poziva za dodjelu u zakup poslovnog prostora, te sadržaj navedene odluke.

Članovima 9. i 10. propisan je način imenovanja Komisije za dodjelu u zakup poslovnog prostora, sastav i zaduženja Komisije.

Članom 11. propisan je sadržaj javnog poziva za dodjelu u zakup poslovnog prostora.

U **članu 12.** propisan je način objave javnog poziva, te je predviđeno da se isti obavezno objavljuje u jednom od dnevnih listova na području Federacije Bosne i Hercegovine i na web stranici Zeničko-dobojskog kantona, a po potrebi i u drugim sredstvima javnog informisanja.

U **članu 13.** propisan je način dostavljanja pismenih ponuda za učestvovanje u javnom pozivu, rokovi za dostavljanje istih, te način postupanja sa neblagovremenim, nepotpunim i ponudama podnesenim suprotno uslovima javnog poziva.

Članom 14. propisan je sadržaj ponude za učestvovanje na javnom pozivu.

Članom 15. propisana je obaveza plate određenog novčanog iznosa kao garancije za ozbiljnost ponude, koja čini sastavni dio ponude za učestvovanje na javnom pozivu. Takođe je propisan način postupanja sa uplaćenim avansnim sredstvima za garanciju ozbiljnosti ponude koja su uplatili ponuđači čije ponude nisu prihvaćene, te koja je uplatio ponuđač čija je ponuda ocijenjena kao najpovoljnija.

Članom 16. propisan je postupak javnog otvaranja ponuda, pravo prisustva javnom otvaranju ponuda, podaci koji se saopštavaju prilikom javnog otvaranja ponuda, mogućnost odustanka ponuđača od date ponude, te obaveza dostavljanja zapisnika sa otvaranja ponuda svim ponuđačima, te rok za dostavu istog.

U **članu 17.** propisan je postupak ocjene dostavljenih ponuda po javnom pozivu, kriterij za ocjenu

najpovoljnije ponude, postupanje u slučaju da dva ili više ponuđača dostave ponudu sa istim iznosom ponuđene zakupnine, te postupanje u slučaju da izabrani ponuđač odustane od svoje ponude nakon provedenog postupka otvaranja i ocjene ponuda.

Članom 18. propisan je način postupanja u slučaju da se na javni poziv za dodjelu poslovnog prostora javi raniji zakupac ili korisnik poslovnog prostora, odnosno pravo prečeg zakupa na zaključenje ugovora o zakupu.

Članom 19. propisan je rok za donošenje Odluke o dodjeli u zakup poslovnog prostora, nadležnost za donošenje iste, te način obavješćavanja ponuđača – učesnika u postupka javnog poziva o rezultatima istog.

U **Dijelu trećem – Ugovor o zakupu** propisan je način zaključenja i sadržaj ugovora o zakupu, trajanje i početak trajanja ugovora o zakupu, načini prestanka ugovora o zakupu, postupak prestanka ugovora o zakupu, način obnove ugovora o zakupu i slučajevi u kojima se može odobriti izmjena zakupca za postojeći ugovor o zakupu.

Članom 20. propisano je da ugovor o zakupu zaključuje Služba za zajedničke poslove u ime Zeničko-dobojskog kantona kao zakupodavca, te obaveza pribavljanja prethodnog mišljenja na ugovor o zakupu od strane Kantonalnog pravobranilaštva. Ovim članom definisani su rokovi za dostavljanje prijedloga ugovora o zakupu na mišljenje Kantonalnom pravobranilaštvu, rok za zaključenje ugovora sa izabranim ponuđačem i sadržaj ugovora o zakupu.

Članom 21. sadrži odredbe o trajanju ugovora o zakupu, a u **članu 22.** propisano je od kada počinje teći ugovor o zakupu, te način primopredaje poslovnog prostora između zakupodavca i zakupca.

U **članu 23.** navedeno je na koji način može prestati ugovor o zakupu, a u **članovima 24. do 28.** propisano je postupanje u pojedinim slučajevima prestanka ugovora o zakupu. U **članu 25.** naročito su definisani pojedini slučajevi u kojima zakupodavac može jednostrano raskinuti ugovor o zakupu.

Članom 29. Propisan je slučaj u kojem zakupodavac može ponuditi obnovu ugovora o zakupu, te rokove za obnovu istog, kao i način postupanja u slučaju da zakupac ne prihvati ponudu za obnovu ugovora o zakupu.

Članom 30. propisano je u kojim slučajevima može doći do izmjene zakupca iz postojećeg ugovora o zakupu.

U **Dijelu četvrtom – Prava i obaveze ugovornih strana** predlažu se odredbe kojima se reguliše primopredaja i početak korištenja poslovnog prostora (**član 31.**), namjena poslovnog prostora (**član 32.**), plaćanje troškova korištenja, osiguranja i održavanja poslovnog prostora (**članovi 33.-35.**), mogućnost prepravke ili adaptacije poslovnog prostora (**član 36.**), davanja u podzakup i promjene poslovne djelatnosti (**članovi 37.-38.**), te način primopredaje poslovnog prostora nakon prestanka ugovora o zakupu (**član 39.**).

U **Dijelu petom – Visina i način plaćanja zakupnine** propisuje se način na koji se određuje visina zakupnine, način na koji se obezbjeđuje garancija za plaćanje zakupnine i način plaćanja mjesečne zakupnine.

Članom 40. propisano je da se visina zakupnine određuje prema zoni poslovnog prostora, odnosno ulici u kojoj se nalazi poslovni prostor, a u skladu sa odlukom općine ili grada na čijoj se teritoriji nalazi poslovni prostor. U ovom članu su navedene i odredbe koje propisuju na koji način se određuje visina zakupnine u slučaju produženja ugovora o zakupu, a predviđa se i mogućnost oslobađanja određenih subjekata plaćanja zakupnine u punom iznosu, o čemu posebnu odluku donosi Vlada.

Članom 41. definisan je iznos garancije za plaćanje zakupnine i to u visini jednogodišnje zakupnine. Takođe je propisano na koji način se obezbjeđuje garancija za plaćanje zakupnine, te obaveza produženja bankovne garancije u slučaju produženja ugovora o zakupu.

Članom 42. Propisani su rokovi za plaćanje mjesečne zakupnine, te postupanje zakupodavca u slučaju dvije neplaćene zakupnine.

U **Dijelu šestom – Zakup oštećenog ili nedovršenog poslovnog prostora** navedene su odredbe kojima se pobliže definiše postupanje u slučaju da se u zakup daje poslovni prostor koji je neispravan ili neuslovan, odnosno u koja je potrebno uložiti određena nužna ulaganja da bi se doveo u stanje pogodno za korištenje.

U **članu 43.** propisano je kada se poslovni prostor smatra prikladnim za korištenje, te obavezu zakupca da snosi troškove nužnih ulaganja u slučaju davanja u zakup oštećenog ili nedovršenog poslovnog prostora, kao i pravo kompenzacije uložениh sredstava privođenja poslovnog prostora u funkciju kroz iznos mjesečne zakupnine.

U **članu 44.** propisano je koji se troškovi smatraju troškovima nužnih ulaganja, odnosno troškovima za dovođenje poslovnog prostora u funkciju.

Članom 45. propisano je da se uslovnost poslovnog prostora utvrđuje na osnovu nalaza i mišljenja vještaka određene struke, koji na osnovu svog nalaza i mišljenja sačinjava i specifikaciju nužnih radova sa procjenom potrebnih finansijskih sredstava prema trenutno važećim cijenama na tržištu, te utvrđuje i okvirni rok za završetak nužnih radova.

U **članu 46.** propisana je procedura za priznavanje i povrat uložениh sredstava zakupcu za izvršene nužne radove. Predviđeno je da se iznos priznatih sredstava za nužne radove vraća zakupcu kroz kompenzaciju zakupnine za vrijeme trajanja zakupa poslovnog prostora, što se reguliše aneksom ugovora o zakupu, na koji je prethodno potrebno pribaviti mišljenje Kantonalnog pravobranilaštva. Takođe je propisano da zakupac koji nije u zakup dobio poslovni prostor evidentiran kao nedovršen ili oštećen nema pravo na naknadu eventualno uložениh sredstava u adaptaciju ili rekonstrukciju poslovnog prostora koji koristi na osnovu ugovora o zakupu.

U **Dijelu sedmom – Prelazne i završne odredbe** propisana je na koje se zakupce primjenjuje predložena odluka, način izvršavanja već zaključenih ugovora o zakupu (**član 47.**), te stupanje na snagu predložene odluke (**član 48.**).

FINANSIJSKA SREDSTVA

Donošenje ove odluke ne zahtijeva dodatna sredstva u Budžetu Zeničko-dobojskog kantona.