



Broj: 02-19-855/21-AP-4  
Datum: 21.09.2021. godine

Na osnovu člana 7. Zakona o zakupu poslovnih zgrada i poslovnih prostorija ("Službeni list SRBiH", broj: 11/77, 12/87 i 30/90) koji se primjenjuje kao Federalni zakon temeljem člana IX 5. Ustava Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj: 1/94, 13/97, 5/98, 16/02, 22/02, 52/02, 18/03, 63/03, 9/04, 20/04, 33/04, 71/05, 72/05 i 88/08) , člana 35. stav (1) i (3) Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj: 49/06 i 51/09), i člana 25. stav (1) alineja 7. Statuta Općine Zavidovići („Službeni glasnik Općine Zavidovići“, broj: 5/2008, 5/a/2008 i 11/2019), Općinsko vijeće Zavidovići je na \_\_. sjednici održanoj dana \_\_. \_\_. 2021. godine, donijelo je

**O D L U K U**  
o zakupu prostorija u vlasništvu Općine Zavidovići

**I - OPĆE ODREDBE**

**Član 1.**  
(Predmet)

(1) Ovom Odlukom uređuju se uslovi i način davanja poslovnih prostorija, kancelarija, stanova, garaža, magacinskih prostora, podrumskih prostorija i drugih sličnih prostora i objekata u vlasništvu Općine Zavidovići (u daljem tekstu prostorija) u zakup, visina zakupnine prostorija, održavanje prostorija, nadzor nad primjenom odluke i regulisanje statusa sadašnjih korisnika prostora.

(2) Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na zakup stanova koji je regulisan Zakonom o zakupu stana („Službene novine ZE-DO kantona“, broj: 8/12), zakup stanova koji se koriste za socijalno - neprofitno stanovanje i sportske objekte i terene.

**Član 2.**  
(Značenje termina)

(1) Termini koji se koriste u ovoj Odluci imaju sljedeća značenja:

- a) poslovna prostorija predstavlja jednu ili više prostorija namijenjenih za vršenje poslovnih djelatnosti koje mogu imati zaseban ulaz ili biti u sastavu stambeno-poslovne zgrade,
- b) kancelarija predstavlja prostor, sobu ili sličan prostor u kojem se obavljaju administrativni i slični poslovi,
- c) garaža predstavlja zatvoren prostor za parkiranje motornih vozila,
- d) magacinski prostor predstavlja prostoriju namijenjenu za smještaj robe lične upotrebe, robe za poslovnu djelatnost i drugu odogovarajuću robu koja je pogodna za skladištenje bez upotrebe posebnih uređaja skladištenja,
- e) podrumski prostor predstavlja dio prostora koji se koristi za smještaj robe koja ne smije biti izložena djelovanju sunca, visokih i niskih temperatura,

- g) sličan prostor i objekat predstavlja prostor koji se može koristiti za određenu namjenu,
- f) zakupac predstavlja pravno i fizičko lice koje koristi prostor i plaća zakupninu,
- g) nadležna služba predstavlja:
  - Službu za upravu ekonomskih poslova i poduzetništva za davanje u zakup poslovnih prostora i stanova,
  - Službu za upravu geodetskih, imovinsko - pravnih poslova i urbanizma za davanje u zakup garaža, kancelarija, magacinskih prostora, podrumskih prostorija i sličnih prostora,
  - Stručna služba općinskog načelnika za vođenje evidencije prostora datih u zakup, kontrolu korištenja prostora, kontrolu plaćanja zakupnine i održavnje prostorija koje se daju u zakup.

(2) Termini korišteni u ovoj Odluci podrazumjevaju uključivanje oba roda.

### Član 3. (Zakupci prostorija)

Prostorije se daju u zakup pravnim i fizičkim licima za obavljanje privredne djelatnosti (privredna društva, obrti, srodne djelatnosti, trgovine, ugostiteljstvo i drugo), organima uprave i upravnim organizacijama svih nivoa vlasti, javnim ustanovama, javnim preduzećima, političkim partijama koje participiraju u sastavu Općinskog vijeća Zavidovići, udruženjima građana, fondacijama i drugim pravnim i fizičkim licima koji imaju potrebu za zakupom prostorija.

## II - USLOVI I NAČIN DAVANJA POSLOVNIH PROSTORIJA U ZAKUP

### Član 4. (Odluka o pokretanju postupka)

(1) Postupak davanja prostorije u zakup pokreće se donošenjem odluke općinskog načelnika o davanju prostorije u zakup na prijedlog Stručne službe općinskog načelnika.

(2) Inicijativu za donošenje odluke iz stava (1) ovog člana mogu podnijeti općinske službe i organi, te druga zainteresovana pravna i fizička lica.

### Član 5. (Načini dodjele prostorije u zakup)

Prostorije se daju u zakup putem javnog oglasa za prikupljanje pismenih ponuda za davanje prostorija u zakup (u daljem tekstu: javni oglas) ili neposredno u skladu sa ovom Odlukom, ako drugom odlukom nije drugačije propisano.

### Član 6. (Komisija)

(1) Postupak davanja u zakup prostorija provodi Komisija za davanje prostorija u zakup (u daljem tekstu: komisija), koju imenuje općinski načelnik na prijedlog Stručne službe općinskog načelnika.

(2) Komisija se imenuje na period od 4 godine, a čine je predsjednik i dva člana.

(3) Komisija je dužna donijeti poslovnik o svom radu u roku 15 dana od dana imenovanja, te o svom radu voditi zapisnik.

(4) Predsjednik Komisije je odgovaran za njezin rad, puni sastav Komisije, te je obavezan blagovremeno poduzeti aktivnosti na popuni punog sastava Komisije u slučaju njegove odsutnosti ili odsutnosti člana Komisije u vrijeme provođenja postupka dodjele prostora u zakup.

Član 7.  
(Javni oglas)

Javni oglas se objavljuje najmanje u jednom od dnevnih listova Federacije Bosne i Hercegovine, oglasnoj tabli Općine Zavidovići i službenoj web stranici Općine Zavidovići.

Član 8.  
(Sadržaj javnog oglasa)

(1) Tekst javnog oglasa priprema nadležna služba i sadrži:

- a) adresu, površinu i sadržaj prostorije koja se daje u zakup,
- b) zonu urbanog dijela općine Zavidovići u kojoj se prostorija nalazi,
- c) namjenu odnosno djelatnost za koju se prostorija izdaje u zakup,
- d) početni iznos zakupnine izražen u mjesečnom iznosu za cijeli prostor,
- e) vremenski period na koji se prostorija daje u zakup,
- f) iznos, način, rok plaćanja i vraćanja kaucije koju su ponuđači na javnom oglasu dužni uplatiti,
- g) pravo učešća na javnom oglasu,
- h) rok i način podnošenja ponuda,
- i) mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,
- j) nacrt ugovora o zakupu prostorije,
- k) ostali uslovi davanja u zakup prostorije.

(2) Jednim javnim oglasom može biti obuhvaćeno davanje u zakup više prostorija.

Član 9.  
(Pravo učešća na javnom oglasu)

(1) Ponudu za davanje u zakup prostorije mogu podnijeti fizička i pravna lica iz člana 3. ove Odluke zavisno od namjene odnosno djelatnosti za koju se prostorija izdaje u zakup i koja do isteka posljednjeg dana za podnošenje ponuda uplate kauciju u visini jedne početne mjesečne zakupnine prostora koji se daje u zakup.

(2) Jedan ponuđač može podnijeti samo jednu ponudu za jedan prostor, u suprotnom ako jedan ponuđač podnese dvije ili više ponuda za jedan prostor sve ponude će biti odbijene.

(3) Ukoliko jedan ponuđač podosi ponudu za davanje u zakup dva ili više prostora, obavezan je za svaki prostor podnijeti odvojenu zasebnu ponudu sa zasebno uplaćenim iznosom kaucije i priložima traženim javnim oglasom.

(4) Uz pismenu ponudu ponuđači su dužni priložiti:

a) dokaz o identitetu podnosioca ponude i to: ovjerenu kopija lične karte za fizička lica, ovjerenu kopiju rješenja o upisu u sudski za pravna lica, ovjerenu kopiju rješenja o upisu u registar udruženja i fondacija za udruženja i fondacije, ovjerenu kopiju rješenja o obavljanju djelatnosti za obrte, srodne djelatnosti, trgovine, ugostiteljstvo i drugo,

b) dokaz o uplaćenju kauciji.

Član 10.  
(Vraćanje kaucije)

(1) Ponuđačima čija ponuda nije prihvaćena kao najpovoljnija ponuda kaucija se vraća u roku 8 dana od dana otvaranja ponuda.

(2) Ponuđač čija ponuda bude prihvaćena kao najpovoljnija ponuda i koji propusti da potpiše ugovor o zakupu u ostavljenom roku ili odbije da potpiše ugovor o zakupu ili odustane od podnesene ponude, kaucija se ne vraća.

Član 11.  
(Prijave na javni oglas)

(1) Pismene ponude na javni oglas podnose se neposredno putem pisarnice Općine Zavidovići ili putem preporučene poštanske pošiljke u zatvorenoj kovrti na kojoj se treba naznačiti: Ime i prezime i naziv ponuđača, adresa i sjedište ponuđača, naziv javnog oglasa na koji se podnosi ponuda, prostor za koji se podnosi ponuda ako se jednim oglasom daje u zakup više prostorija i naznaka „NE OTVARAJ – OTVARA KOMISIJA ZA ZAKUP PROSTORIJA“ u roku od 15 dana od dana objavljivanja javnog oglasa.

(2) Ponude se podnose na obrazcu iz aneksa „A“ koji je sastavni dio ove Odluke.

(3) Ponude podnesene na javni oglas evidentiraju se prijemnim štambiljom sa tačnim datumom i vremenom prijema ponude.

(4) Nepotpune i neblagovremene prijave neće se uzimati u razmatranje.

Član 12.  
(Otvaranje ponuda)

(1) Javno otvaranje ponuda podnesenih na javni oglas vrši Komisija po redoslijedu njihovog podnošenja.

(2) Prilikom javnog otvaranja ponuda Komisija je dužna pročitati ime i prezime i naziv ponuđača, adresu i sjedište ponuđača i iznos ponuđene zakupnine.

(3) O otvaranju ponuda Komisija je dužna voditi zapisnik.

Član 13.  
(Ocjena ponuda)

(1) Razmatranje ponuda Komisija vrši na zatvorenoj sjednici i dužna je utvrditi da li ponude sadrže sve priloge tražene javnim oglasom, da li je kaucija blagovremeno i pravilno uplaćena, da li ponuđači ispunjavaju uslove iz javnog oglasa i koji je ponuđač ponudio najviši iznos zakupnine.

(2) Visina ponuđene zakupnine je kriterij za utvrđivanje najpovoljnije ponude za davanje u zakup prostora.

(3) U slučaju da dva ili više učesnika na javnom oglasu ponude isti iznos zakupnine, Komisija će kao najpovoljniju ponudu prihvatiti ponudu koja je vremenski prva podnesena.

(4) Na osnovu ocjene svih podnesenih ponuda Komisija vrši izradu rang - liste ponuda za davanje prostora u zakup.

(5) Komisija prilikom razmatranja ponuda je obavezna voditi zapisnik.

Član 14.  
(Zaključak o rezultatima javnog oglasa)

(1) Na osnovu rang - liste iz člana 13. stav (4), ove Odluke Komisija donosi zaključak o izboru najpovoljnije ponude za zakup prostora, koji se objavljuje na oglasnoj tabli i službenoj web stranici Općine Zavidovići, te dostavlja svim učesnicima javnog oglasa.

(2) Zaključak iz stava (1) ovog člana potpisuje predsjednik Komisije, kao i njegovu konačnost i pravosnažnost koji sadrži:

a) Ime i prezime, naziv, sjedište i adresu najpovoljnijeg ponuđača kojem se daje u zakup prostor,

b) adresu, površinu i sadržaj prostorije koja se daje u zakup sa namjenom odnosno djelatnosti za koju prostorija izdaje u zakup,

c) visinu, rok i način plaćanja zakupnine,

d) način i rok za zaključivanje ugovora,

e) uračunavanje i ne vraćanju kaucije,

f) davanje u zakup drugoranigranom ponuđaču i ponavljanju postupka.

Član 15.  
(Prigovor i žalba)

(1) Protiv zaključka iz člana 14. stav (1) ove Odluke može se izjaviti prigovor od strane svakog učesnika javnog oglasa.

(2) Prigovor se izjavljuje općinskom načelniku u pismenoj formi u roku od 8 dana od dana dostavljanja zaključka o izboru najpovoljnije ponude.

(3) Po izjavljenom prigovoru rješava općinski načelnik u roku od 15 dana od dana podnošenja prigovora.

(4) Na postupak postupanja i rješavanja po prigovoru na odgovarajući način se primjenjuju odredbe Zakona o upravnom postupku („Službene novine FBiH“, broj: 2/98 i 48/99) koje regulišu rad prvostepenog i drugostepenog organa po žalbi.

(5) Protiv rješenja o rješavanju izjavljenog prigovora, podnosilac prigovora može izjaviti žalbu Drugostepenoj komisiji za rješavanje po žalbama izjavljenih protiv rješenja i drugih prvostepenih akata općinskog načelnika u roku 15 dana od dana dostavljanja rješenja.

(6) Postupak dodjele prostora u zakup je konačan:

a) nakon dostavljanja zaključka iz člana 14. ove Odluke svim učesnicima javnog oglasa i kad prigovor ne bude izjavljen u ostavljenom roku,

b) nakon dostavljanja rješenja po prigovoru kojim se prigovor odbija i kad podnosilac prigovora ne izjavi žalbu u ostavljenom roku,

c) nakon dostavljanja rješenja o odbijanju žalbe na rješenje po prigovoru.

Član 16.  
(Ugovor o zakupu)

(1) Nakon konačnosti postupka dodjele prostora u zakup Komisija dostavlja zaključak sa klauzulom izvršnosti nadležnoj službi radi pripreme i zaključivanja ugovora o zakupu prostora.

(2) Ponuđaču čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija ponuda dostavlja se ugovor o zakupu radi njegovog potpisivanja i zaključivanja.

(3) Ponuđač je dužan vratiti potpisane primjerke ugovora o zakupu u roku od 8 dana od dana dostavljanja ugovora.

(4) Ukoliko ponuđač ne vrati potpisane primjerke ugovora o zakupu prostora u roku iz stava (3) ovog člana smatra se da je odustao od zaključivanja ugovora.

(5) Nakon propuštanja potpisivanja ili odbijanja zaključivanja ugovora o zakupu prostora od strane ponuđača, zaključivanje ugovora će se ponuditi drugorangiranom ponuđaču.

(6) Ako drugorangirani ponuđač propusti potpisivanje ili odbije zaključivanje ugovora o zakupu prostora postupak davanja prostora u zakup se obustavlja o čemu općinski načelnik na prijedlog nadležne službe donosi zaključak u skladu sa članom 219. Zakona o upravnom postupku.

(7) Nakon zaključivanja ugovora o zakupu nadležna služba jedan primjerak ugovora o zakupu dostavlja nadležnoj službi za finansije i Stručnoj službi općinskog načelnika.

#### Član 17. (Rok davanja u zakup)

(1) Rok na koji se prostor daje u zakup iznosi maksimalno 5 godina od dana zaključivanja ugovora u zakup i uvođenja zakupca u posjed prostora.

(2) Zakupac ima pravo zaključiti novi ugovor o zakupu pod istim uslovima nakon isteka vremenskog važenja ugovora o zakupu, uz usklađivanje visine zakupnine ukoliko dođe do povećanja početne visine zakupnine u odnosu na ranije ugovorenu zakupninu.

#### Član 18. (Neposredno davanje u zakup)

(1) Ukoliko se prostor ne izda u zakup nakon dva uzastopna oglasa isti će se izdati neposrednom pogodbom pri čemu visina zakupnine ne može biti manja od početnog iznosa zakupnine.

(2) Općinski načelnik može na osnovu zahtjeva, a cijeneći u svakom konkretnom slučaju opravdanost zahtjeva neposredno dati u zakup poslovne prostorije odnosno zaključiti ugovor o zakupu i to u sljedećim slučajevima:

- a) organima uprave i upravnim organizacijama svih nivoa vlasti,
- b) javnim ustanovama, javnim preduzećima i drugim pravnim licima čiji je osnivač općina Zavidovići,
- c) mjesnim zajednicama,
- d) udruženjima građana o brizi za djecu sa posebnim potrebama sa sjedištem na području općine Zavidovići,
- e) boračkim udruženjima sa sjedištem na području općine Zavidovići,
- f) vjerskim zajednicama,
- g) političkim partijama dok participiraju u sastavu Općinskog vijeća Zavidovići,
- h) pravnom ili fizičkom licu koje ima suvlasništvo sa općinom Zavidovići na prostoru.

### III - ZAKUPNINA

#### Član 19. (Visina zakupnine)

(1) Visina početne mjesečne zakupnine određuje se zavisno od zone u kojoj se nalazi prostor i obračunavat će se mjesečno po jedinici m<sup>2</sup> neto korisne površine prostora na sljedeći način:

- |   |     |      |      |                   |
|---|-----|------|------|-------------------|
| - | I   | ZONA | 7,00 | KM/m <sup>2</sup> |
| - | II  | ZONA | 6,00 | KM/m <sup>2</sup> |
| - | III | ZONA | 5,00 | KM/m <sup>2</sup> |
| - | IV  | ZONA | 4,00 | KM/m <sup>2</sup> |

- V ZONA 3,00 KM/m<sup>2</sup>
- VI ZONA 2,00 KM/m<sup>2</sup>.

(2) Utvrđena početna mjesečna zakupnina primijenjivat će se i za neposredno davanje u zakup prostora.

(3) Visina početne mjesečne zakupnine prostora koji se nalaze izvan zona gradskog građevinskog zemljišta određuje se u iznosu od 1,00 KM/m<sup>2</sup>.

#### Član 20.

(Visina zakupa garaža i stanova)

(1) Visina početne mjesečne zakupnine za korištenje garaža na području općine Zavidovići određuje se u iznosu od 50,00 KM za cijelu garažu.

(2) Visina početne mjesečne zakupnine za korištenje stanova na cijelom području općine Zavidovići određuje se u iznosu od 100,00 KM za cijeli stan sa pripadajućim prostorijama.

#### Član 21.

(Umanjenja zakupnine)

(1) Zakupnina utvrđena na način iz člana 19. ove Odluke može se umanjiti, o čemu u svakom konkretnom slučaju odlučuje općinski načelnik cijeneći opravdanost umanjenja zakupnine i to:

- a) 70% za pravna i fizička lica iz člana 18. stav (2) ove Odluke i za udruženja građana,
- b) 50% za pravna i fizička lica kojima se daje u zakup magacinski, podrumski i sličan prostor.

(2) Mogućnosti umanjenja zakupnine za prostor koji se daje u zakup općinski načelnik je dužan navesti u javnom oglasu.

#### Član 22.

(Ostali troškovi korištenja prostorije)

(1) Ostali troškovi korištenja prostorije kao što su zagrijavanje, voda, kanalizacija, električna energija i drugo, koji se zbog tehničkih razloga ne budu mogli prenijeti na zakupca dodaju se na iznos zakupnine.

(2) Visina i način plaćaja troškova iz stava (1) ovog člana regulisat će se ugovorom o zakupu.

### IV – ODRŽAVNJE PROSTORIJA

#### Član 23.

(Zatečeno stanje prostorije)

Prostorije se daju u zakup u zatečenom stanju, a svi troškovi koji nastanu radi privođenja istih u funkcionalno stanje ne mogu se uračunati u iznos zakupnine.

#### Član 24.

(Održavnje prostorija)

(1) Zakupac je dužan vršiti tekuće održavanje prostora izazvanih redovnom upotrebom prostora i vršiti sitne popravke.

(2) Općina Zavidovići je dužna putem Stručne službe općinskog načelnika vršiti kontrolu upotrebe prostora i njegovog održavanja iz stava (1) ovog člana, te u skladu sa utvrđenim stanjem poduzima odgovarajuće postupke i radnje.

(3) Kontrolu održavanja iz stava (2) ovog člana vrši komisija od tri člana koju imenuje općinski načelnik na prijedlog Stručne službe općinskog načelnika.

(4) Radove poravke i rekonstrukcije prostora koji padaju na teret Općine Zavidovići izvršava Stručna služba općinskog načelnika putem ugovora o izvođenju radova, nabavke roba i vršenja usluga.

#### Član 25. (Korištenje zakupnine)

Zakupnina se može koristiti isključivo za održavanje i rekonstrukciju prostora koji se daju u zakup uz korištenje drugih budžetskih sredstava, ako sredstva prikupljena od zakupnine nisu dovoljna da se vrši nužno održavanje ili rekonstrukcija prostora.

### V – NADZOR NAD PRIMJENOM ODLUKE

#### Član 26. (Nadzor)

(1) Nadzor nad primjenom ove Odluke vrši Stručna služba općinskog načelnika.

(2) U okviru nadzora Stručna služba općinskog načelnika:

- a) vodi evidenciju prostorija koje su date u zakup,
- b) vrši kontrolu izvršenja ugovorenih obaveza zakupca,
- c) vrši kontrolu plaćanja zakupnine,
- d) vrši kontrolu i praćenje trajanje ugovora,
- e) vrši pokretanje postupka davanja prostora u zakup,
- f) poduzima postupke i aktivnosti na ispunjenju ugovora o zakupu ili njegovom prestanku,
- g) obavlja druge poslove na upravljanju prostorima koji se daju u zakup.

### VI - PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Član 27. (Važenje ranijih odluka)

(1) Stupanjem na snagu ove Odluke ostaju na snazi odluke Općinskog vijeća Zavidovići o davanju na korištenje prostora u vlasništvu Općine Zavidovići do isteka vremenskog perioda korištenja određenog u odlukama.

(2) Korisnici prostora iz stava (1) ovog člana nakon isteka vremenskog perioda korištenja prostora imaju pravo zaključiti ugovor o zakupu u skladu sa članom 17. stav (2), 19., 20. i 21. ove Odluke.

(3) Odredba stava (2) ovog člana primijenit će se i na korisnike prostora iz stava (1) ovog člana kod kojih je istekao vremenski period korištenja prostora i koji su nastavili koristiti prostor.



Član 28.  
(Zatečeni korisnici prostora)

Sadašnji korisnici prostora koji nemaju pravni osnov korištenja prostora i koji u posjed prostora nisu ušli bespravno, imaju pravo zaključiti ugovor o zakupu u skladu sa članom 17. stav (2), 19., 20. i 21. ove Odluke.

Član 29.  
(Primjena drugih propisa)

Na regulisanje međusobnih odnosa između općine Zavidovići i zakupaca koji nisu uređeni ovom Odlukom, shodno se primjenjuju odredbe Zakona o zakupu poslovnih zgrada i poslovnih prostorija i Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj: 29/78, 39/85 i 57/89), („Službeni list RBiH“, broj: 2/92, 13/93 i 13/94) i („Službene novine Federacije BiH“, broj: 29/03) koji se primjenjuje kao Federalni zakon temeljem člana IX 5. Ustava Federacije Bosne i Hercegovine.

Član 30.  
(Prestanak važenja)

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o zakupu poslovnih prostorija u vlasništvu Općine Zavidović („Službeni glasnik općine Zavidovići“, broj: 7/2017 i 8/2020).

Član 31.  
(Stupanje na snagu )

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Općine Zavidovići“.

PREDSJEDAVAJUĆA  
OPĆINSKOG VIJEĆA

mr. iur. Erna Merdić Smailhodžić



## Podnosilac ponude za zakup prostora:

<b>PREZIME</b>	
<b>IME</b>	
<b>IME RODITELJA</b>	
<b>ADRESA STANOVANJA</b>	
<b>JMBG</b>	
<b>KONTAKT TELEFON</b>	

**OPĆINA ZAVIDOVIĆI  
KOMISIJA ZA IZDAVANJE  
PROSTORA U ZAKUP**

**PREDMET: PONUDA ZA DAVANJE PROSTORA U ZAKUP**

Podnosim ponudu za davanje u zakup \_\_\_\_\_ koji se daje  
(Navedi vrstu prostora koji se daje u zakup)  
 u zakup na osnovu Javnog oglasa broj \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_.20\_\_\_\_. godine navedenog pod rednim  
 brojem \_\_\_\_\_ koji se nalazi Zavidovićima u \_\_\_\_\_  
(Navedi tačnu adresu prostora iz javnog oglasa)

\_\_\_\_\_ ,  
 koji se sastoji od \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ .  
 površine \_\_\_\_ m<sup>2</sup> .

Prostor ću koristiti za \_\_\_\_\_ .

Za zakup ovog prostora nudim mjesečnu zakupninu u iznosu \_\_\_\_\_ KM.

Uz ponudu prilažem:

- \_\_\_\_\_ ,
- \_\_\_\_\_ ,
- \_\_\_\_\_ ,
- \_\_\_\_\_ ,
- \_\_\_\_\_ ,
- \_\_\_\_\_ .

Zavidovići. \_\_. \_\_.20\_\_\_\_. godine

POTPIS PODNOSIOCA PONUDE

\_\_\_\_\_



## Podnosilac ponude za zakup prostora:

PREZIME	
IME	
IME RODITELJA	
ADRESA STANOVANJA	
JMBG	
NAZIV RADNJE	
ID BROJ RADNJE	
SJEDIŠTE RADNJE	
KONTAKT TELEFON	

**OPĆINA ZAVIDOVIĆI  
KOMISIJA ZA IZDAVANJE  
PROSTORA U ZAKUP**

**PREDMET: PONUDA ZA DAVANJE PROSTORA U ZAKUP**

Podnosim ponudu za davanje u zakup \_\_\_\_\_ koji se daje  
(Navesti vrstu prostora koji se daje u zakup)  
 u zakup na osnovu Javnog oglasa broj \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_.20\_\_\_\_. godine navedenog pod rednim  
 brojem \_\_\_\_\_ koji se nalazi Zavidovićima u \_\_\_\_\_  
(Navesti tačnu adresu prostora iz javnog oglasa)

\_\_\_\_\_,  
 koji se sastoji od \_\_\_\_\_  
 površine \_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

Prostor ću koristiti za \_\_\_\_\_.

Za zakup ovog prostora nudim mjesečnu zakupninu u iznosu \_\_\_\_\_ KM.

Uz ponudu prilažem:

- \_\_\_\_\_,
- \_\_\_\_\_,
- \_\_\_\_\_,
- \_\_\_\_\_,
- \_\_\_\_\_,
- \_\_\_\_\_.

**POTPIS I PEČAT  
PODNOŠIOCA PONUDE**

Zavidovići. \_\_. \_\_.20 \_\_\_\_ . godine



## Podnosilac ponude za zakup prostora:

NAZIV PONUĐAČA	
SJEDIŠTE	
ID BROJ	
KONTAKT TELEFON	

**OPĆINA ZAVIDOVIĆI  
KOMISIJA ZA IZDAVANJE  
PROSTORA U ZAKUP**

**PREDMET: PONUDA ZA DAVANJE PROSTORA U ZAKUP**

Podnosim ponudu za davanje u zakup \_\_\_\_\_ koji se daje  
(Navedi vrstu prostora koji se daje u zakup)  
 u zakup na osnovu Javnog oglasa broj \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_.20\_\_\_\_. godine navedenog pod rednim  
 brojem \_\_\_\_\_ koji se nalazi Zavidovićima u \_\_\_\_\_  
(Navedi tačnu adresu prostora iz javnog oglasa)

\_\_\_\_\_ ,  
 koji se sastoji od \_\_\_\_\_ ,  
 površine \_\_\_\_ m<sup>2</sup> .

Prostor ću koristiti za \_\_\_\_\_ .

Za zakup ovog prostora nudim mjesečnu zakupninu u iznosu \_\_\_\_\_ KM.

Uz ponudu prilažem:

- \_\_\_\_\_ ,
- \_\_\_\_\_ ,
- \_\_\_\_\_ ,
- \_\_\_\_\_ ,
- \_\_\_\_\_ ,
- \_\_\_\_\_ .

**POTPIS I PEČAT  
PODNOŠIOCA PONUDE**

Zavidovići. \_\_. \_\_.20 \_\_\_\_ . godine

\_\_\_\_\_

## OBRAZLOŽENJE

### PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE ODLUKE

U članu 7. Zakona o zakupu poslovnih zgrada i poslovnih prostorija ("Službeni list SRBiH", broj: 11/77, 12/87 i 30/90) koji se primjenjuje kao Federalni zakon temeljem člana IX 5. Ustava Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj: 1/94, 13/97, 5/98, 16/02, 22/02, 52/02,18/03, 63/03, 9/04, 20/04, 33/04, 71/05, 72/05 i 88/08) propisano je: „Poslovne prostorije mogu se davati u zakup društveno-pravim licima i građansko-pravnim licima ako su im potrebne za vršenje njihove djelatnosti“.

U članu 35. stav (1) i (3) Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj: 49/06 i 51/09) propisano je: „Imovinom u vlasništvu općine mora se upravljati u skladu sa zakonom i drugim propisima, te u interesu lokalnog stanovništva i s pažnjom dobrog domaćina. Vijeće odlučuje o pribavljanju, korištenju, upravljanju i raspolaganju imovinom jedinice lokalne samouprave“.

U članu 25. stav (1) alineja 7. Statuta Općine Zavidovići („Službeni glasnik Općine Zavidovići“, broj: 5/2008, 5/a/2008 i 11/2019) propisano je: „Općinsko vijeće u okviru svoje nadležnosti donosi odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom Općine“.

### RAZLOZI DONOŠENJA ODLUKE

Općinsko vijeće Zavidovići je na svojoj 10. sjednici održanoj 31.07.2017. godine donijelo Odluku o zakupu poslovnih prostorija u vlasništvu Općine Zavidovići koja je objavljena u „Službenom glasniku općine Zavidovići“, broj: 7/2017. Primjenom navedene Odluke uočeni su određeni nedostaci kao što je nadležnost općinskih službi za postupanje kod davanja prostorija u zakup, briga i vođenje evidencije o izdatim prostorima u zakup, davanje zakupa prostora neposrednom podgodbom i davanje prostora na korištenje bez naknade (Odlukama Općinskog vijeća Zavidovići), održavanje prostorija i namjensko korištenje sredstava prikupljenih od zakupa prostorija, te što određeni prostori nisu bili obuhvaćeni ovom Odlukom (magacini, podrumski prostori i slično). Zbog navedenih nedostataka potrebno je bilo pristupiti izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnih prostorija u vlasništvu Općine Zavidovići. Međutim, zbog broja odredbi koje je potrebno izmijeniti i dopuniti u Odluci (više od polovine članova) pristupilo se izradi novog propisa u skladu sa članom 45. stav (3) Jedinstvenih pravila za izradu pravnih propisa u Zeničko-dobojskom kantonu („Službene novine ZDK“, broj: 5/2008). Na osnovu navedenog predlaže se donošenje ove Odluke.

### POJAŠNJENJE PRAVNIH RJEŠENJA U ODLUCI

U članu 1. Odluke o zakupu prostorija u vlasništvu Općine Zavidovići proširen je krug prostorija i objekata koji se mogu davati u zakup, te će se odluka pored davanja u zakup poslovnih prostorija, stanova i garaža primjenjivati i na davanje u zakup kancelarija, magacinskih i podrumskih prostora i sličnih prostora za koje se utvrdi potreba i interes za izdavanje u zakup.

Radi stavljanja u funkciju i korištenje prostora članom 3. Odluke definisani su zakupci prostora sa ciljem da prostorija nakon izdavanja u zakup budu korišteni za određenu namjenu. Na ovaj način se htjelo spriječiti davanje u zakup prostora koji će nakon toga biti prazni bez korištenja za namjenu za koju su određeni.

U cilju jasno određenog organa uprave Općine Zavidovići koji će pokretati prema nadležnim općinskim službama postupke davanja u zakup prostora zavisno od vrste prostora, članom 4. Odluke je određeno da ove postupke pokreće Stručna služba općinskog načelnika ili na osnovu inicijative.

Članom 6. Odluke određena je nadležnost Komisije za izdavanje prostora u zakup za provođenje postupka davanja prostora u zakup, način njezinog formiranja i rada, kao i donošenje akata u toku postupka u skladu sa članom 12., 13. i 14. ove Odluke.

Radi transparentnog i jasnog provođenja postupka javnog oglasa davanja u zakup prostorija, u članu 7. i 8. Odluke propisana je obaveza objavljivanja javnog oglasa i njegov minimalni sadržaj. Na navedeni način će se veći broj interesanata upoznati sa objavljenim javnim oglasom sa precizno određenim sadržajem koji će doprinijeti pravilnom provođenju postupka davanja u zakup prostora.

Kako bi se izbjegle zloupotrebe prava podnošenja ponude za zakup prostorija, propisano je u članu 9. Odluke da jedan ponuđač ima pravo podnijeti samo jednu ponudu za jedan prostor. Na ovaj način će se osujetiti odustajanje od ponude sa višom zakupninom ukoliko druga ponuda (sa nižom zakupninom) istog ponuđača bude najpovoljnija u odnosu na ostale ponude.

U članu 10. Odluke propisana je obaveza uplate kaucije uz podnošenje ponude radi obezbjeđenja ozbiljnosti ponude, te određena pravila kada se kaucija ponuđaču ne vraća u skladu sa članom 16. Odluke.

Radi zaštite prava ponuđača propisano je u članu 15. pravo na prigovor na zaključak o rezultatima javnog oglasa i pravo na žalbu protiv rješenja o odlučivanju po prigovoru.

U članu 17. i 18. Odluke propisana je mogućnost produženja ugovora o zakupu nakon njegovog isteka, te mogućnost davanja prostora u zakup neposredno zakupcu sa jasno određenim kriterijama. Ovdje je potrebno posebno pojasniti stav (2) tačku e) kojom je određeno da se prostor može dati neposredno u zakup boračkim udruženjima sa sjedištem na području općine Zavidovići za prostore koji su sagrađeni, namijenjeni ili na drugi način pribavljeni za smještaj i rad tih udruženja. Npr. u slučaju da se za jedno ili više određenih udruženja kupi, pribavi u zakup ili sagrađi prostor, tada se takav prostor daje u zakup tom udruženju ili udruženjima uz plaćanje zakupnine po početnoj zakupnini uz mogućnost njeznog umanjenja do 70 % u skladu sa članom 21. Odluke.

Dalje je u članu 22. Odluke propisana obaveza plaćanja ostalih troškovi korištenja prostorije kao što su zagrijavanje, voda, kanalizacija, električna energija i drugo, koji se zbog tehničkih razloga ne budu mogli prenijeti na zakupca, te se dodaju na iznos zakupnine. U takvim situacijama će se na osnovu poznatih parametara ugovorom određivati plaćanja ovih troškova pored plaćanja zakupnine.

Radi održavanja prostora u ispravnom stanju u članu 24. i 25. Odluke propisan je način i obaveza održavanja prostora, te način kontrole tekućeg održavanja i sitnih popravki.

U članu 27. i 28. propisano je postupanje sa zatečenim korisnicima, koji će nastaviti koristiti prostore na osnovu donešenih odluka Općinskog vijeća Zavidovići do isteka njihovog vremenskog važenja nakon čega će se sa takvim korisnicima zaključiti ugovor o zakupu po početnom iznosu zakupnine uz primjenu umanjenja zakupnine ukoliko sadašnji korisnik ima pravo na umanjenje zakupnine. Na isti način će se postupati sa korisnicima prostora kod kojih je istekao vremenski period korištenja prostora i koji su nastavili koristiti prostor, kao i sa sadašnjim korisnicima prostora koji nemaju pravni osnov korištenja prostora i koji u posjed prostor nisu ušli bespravno.

## FINANSIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVOĐENJE ODLUKE

Za provođenje ove Odluke nije potrebno planirati sredstva u Budžetu općine Zavidovići.

OPĆINSKI NAČELNIK

Dr. sci. Hašim Mujanović

Obradio: \_\_\_\_\_  
(Nermin Čahtarević)