

U skladu sa odredbama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Službeni list SRBiH" br. 33/7, 12/87, 30/90, "Službeni list R BiH" br.3/93 i 13/94), člana 38. tačka 2. u vezi sa članom 17. tačka 13. Statuta Općine Gornji Vakuf-Uskoplje ("Službeni glasnik Općine Gornji Vakuf-Uskoplje", broj 1/01 i 3/05), člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine" br. 49/06 i 51/09) člana 89. Poslovnika o radu Općinskog vijeća Gornji Vakuf – Uskoplje („Službeni glasnik Općine Gornji Vakuf-Uskoplje“ broj: 7/13), Općinsko vijeće Gornji Vakuf – Uskoplje na svojoj sjednici održanoj dana _____2017. godine donijelo je

ODLUKU O DODJELI U ZAKUP POSLOVNIH ZGRADA I PROSTORIJA OPĆINE GORNJI VAKUF-USKOPLJE

I. OPĆE ODREDBE

Član 1. (Predmet)

(1) Odlukom o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i prostorija Općine Gornji Vakuf-Uskoplje (u daljem tekstu: Odluka) utvrđuju se kriteriji i mjerila, uslovi, način i postupak dodjele u zakup poslovnih zgrada i prostorija (u daljem tekstu: poslovne prostorije), zasnivanje, trajanje i prestanak zakupa, visina i način plaćanja zakupnine, ostala pitanja iz odnosa zakupa poslovnih prostorija na kojima pravo raspolaganja i upravljanja ima Općina Gornji Vakuf-Uskoplje (u daljem tekstu: Općina).

(2) Odredbe ove odluke odnose se i na zakup garaža i skladišta.

Član 2. (Zakupci poslovnih prostorija)

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

Član 3. (Administrativno tehnički i pravni poslovi)

Administrativne, tehničke, pravne i druge poslove vezane za dodjelu u zakup poslovnih prostorija, zasnivanje, trajanje i prestanak zakupa poslovnih prostorija, poslove evidencije, nadzora i kontrole korištenja poslovnih prostorija vrši Služba za privredu i finansije općine Gornji Vakuf – Uskoplje(u daljem tekstu Služba).

II. POSTUPAK I NAČINI DODJELE U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORIJA

Član 4. (Načini dodjele u zakup)

- (1) Poslovne prostorije iz člana 1. Odluke dodjeljuju se u zakup putem javnog oglasa i neposrednom pogodbom po osnovu prava prvenstva na način utvrđen Odlukom.
- (2) Zakupcu fizičkom i pravnom licu koji već ima u zakupu poslovnu prostoriju Općine a koji ima dug po osnovu dospjele neplaćene zakupnine, ne mogu se dodijeliti u zakup druge prostorije Općine.

Član 5. (Odluka o dodjeli u zakup)

Odluku o dodjeli u zakup poslovnih prostorija donosi Općinski načelnik na prijedlog Komisije za poslovne prostorije (u daljem tekstu: Komisija) a sve u skadu sa ovom Odlukom.

Član 6. (Komisija za poslovne prostorije)

- (1) Postupak dodjele u zakup poslovnih prostorija provodi Komisija koju imenuje Općinsko vijeće.
- (2) Komisija ima predsjednika i dva člana.
- (3) Mandat predsjednika i članova Komisije traje dvije godine.
- (4) Komisija iz stava (1) ovog člana:
 - a) priprema javni oglas za dodjelu u zakup poslovnih prostorija, provodi postupak po oglasu;
 - b) razmatra zahtjeve za dodjelu u zakup poslovnih prostorija neposrednom pogodbom po osnovu prava prvenstva;
 - c) utvrđuje prijedlog odluke o dodjeli u zakup poslovnih prostorija i dostavlja Općinskom vijeću na usvajanje;
 - d) u skladu sa Odlukom utvrđuje ispunjavanje uslova za obnavljanje ugovora o zakupu poslovnih prostorija sa dosadašnjim zakupcem;
 - e) odlučuje o zahtjevu zakupca za zaključenje novog ugovora o zakupu poslovnih prostorija u slučaju osnivanja privrednog društva, odnosno istupanja iz privrednog društva;
 - f) daje prijedlog vansudske nagodbe Općinskom vijeću za rješavanje sudskog spora sa zakupcem uz obavezno mišljenje Pravobranilaštva Općine Gornji Vakuf-Uskoplje;
 - g) razmatra i druge zahtjeve zakupaca iz zakupnog odnosa.

Član 7. (Javni oglas za dodjelu u zakup)

- (1) Javni oglas za dodjelu u zakup poslovnih prostorija (u daljem tekstu: javni oglas) objavljuje Općinski načelnik na prijedlog Komisije.
- (2) Pravo učestvovanja na javnom oglasu imaju sva pravna i fizička lica.

Član 8.
(Način objave i sadržaj javnog oglasa)

- (1) Javni oglas iz prethodnog člana Odluke obavljuje se najmanje u jednom od dnevnih listova na području Federacije Bosne i Hercegovine koji je odabran u zakonom propisanoj proceduri za oglašavanje, na web stranici i oglasnoj ploči općine Gornji Vakuf-Uskoplje.
- (2) Sadržaj javnog oglasa priprema Općinski načelnik na prijedlog Komisije u skladu sa zakonom i ovom odlukom, sa naznakom namjene poslovne prostorije, kao i mjesta i vremena javnog objavljivanja vrednovanih ponuda.
- (3) Namjena poslovnih prostorija u smislu prethodnog stava, utvrđuje se u skladu sa općinskom odlukom kojom je utvrđen raspored poslovnih djelatnosti na području Općine.
- (4) Dodjela u zakup poslovnih prostorija putem javnog oglasa ne može se uslovljavati ispunjenjem posebnog uslova-izmirenje duga ranijeg korisnika poslovnih prostorija koje su predmet oglašavanja.

Član 9.
(Prijava na javni oglas)

- (1) Pismene prijave na javni oglas podnose se Komisiji neposredno ili poštom preporučeno u roku navedenom u javnom oglasu.
- (2) Prijave sa ponudom podnose se u zapečaćenoj koverti na kojoj je naznačena šifra učesnika javnog oglasa (u daljem tekstu: učesnik) uz priloženu posebno zapečaćenu kovertu sa šifrom koja sadrži podatke o identitetu učesnika.
- (3) Prijava na oglas sadrži elemente ponude i podatke o identitetu učesnika.
- (4) Prijavu na oglas mogu podnijeti zajednički dva ili više učesnika-fizičkih lica.

Član 10.
(Depozit na ponudu)

- (1) Pravo učešća na javnom oglasu imaju pravna i fizička lica koja uplate 10% od procjenjene vrijednosti pravnog posla na račun općine Gornji Vakuf-Uskoplje, kao osiguranje za ozbiljnost ponude.
- (2) Dokaz o izvršenoj uplati dostavlja se uz prijavu na oglas u zapečaćenoj koverti o identitetu ponuđača, odnosno uz ponudu za učesnika na oglas.
- (3) Ponuđaču čija ponuda nije ocjenjena kao najpovoljnija vraća se iznos iz stava (1) ovog člana na osnovu rješenja Općinskog načelnika u roku od sedam dana od dana donošenja odluke Komsije.
- (4) Ponuđaču čija je ponuda ocjenjena kao najpovoljnija iznos uplate osiguranja će se uračunati u cijenu zakupnine, a u slučaju odustajanja od dodjeljenih u zakup poslovnih prostorija, uplata osiguranja se ne vraća.

Član 11.
(Postupak provođenja javnog oglasa)

- (1) Komisija otvara primljene ponude i nakon utvrđivanja formalne ispravnosti ponuda utvrđuje najpovoljniju ponudu prema kriterijima i mjerilima Odluke.
- (2) Blagovremene, potpune i ponude koje se odnose na oglašenu namjenu u kojima je ponuđen iznos zakupnine u skladu sa utvrđenim u oglasu Komisija uzima u razmatranje.

(3) Komisija vrši javno objavljivanje ponuda uz prisutnost učesnika, a zatim otvara zapečaćene koverte sa podacima o identitetu podnosioca prijave.

(4) Ukoliko se nakon otvaranja koverte iz prethodnog stava utvrdi da ista ne sadrži sve podatke o identitetu ponuđača utvrđene u javnom oglasu, uključujući i dokaz iz člana 10. Odluke, ponuda se odbacuje kao nepotpuna.

Član 12. (Najpovoljnija ponuda)

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

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

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

(4) U slučaju da su dvije ili više ponuda pravnih i fizičkih lica jednake i utvrđene kao najpovoljnije, prednost ima ponuda fizičkog lica koje je nezaposleno.

(5) Izuzetno od odredbe prethodnog stava, u slučaju da je fizičko lice zaposleno, prednost ima pravno lice sa većim brojem uposlenih radnika.

Član 13. (Rok za uvrđivanje najpovoljnije ponude i izrade prijedloga odluke o dodjeli u zakup)

Komisija je dužna utvrditi najpovoljniju ponudu najkasnije u roku od 15 dana od isteka roka za prijavu na oglas i pripremiti prijedlog odluke o dodjeli u zakup poslovne prostorije.

Član 14. (Odustajanje od najpovoljnije ponude)

(1) Ukoliko učesnik javnog oglasa čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, odustane od ponude ili ne pristupi zaključenju ugovora o zakupu u roku od 30 dana od dana donošenja Odluke Općinskog vijeća o dodjeli u zakup poslovnih prostorija, Komisija predlaže Općinskom vijeću dodjelu u zakup poslovnih prostorija ostalim ponuđačima prema utvrđenom redoslijedu, a pod uslovima najpovoljnije ponude.

(2) Ako se u skladu sa prethodnim stavom ne izvrši dodjela u zakup poslovnih prostorija, raspisuje se javni oglas.

Član 15. (Prednost u odlučivanju više istih zahtjeva)

U slučaju da je podneseno više zahtjeva za dodjelu u zakup poslovnih prostorija neposrednom pogodbom po osnovu prava prvenstva iste poslovne prostorije prednost za dodjelu utvrđuje se kako slijedi:

a) ako su dva ili više zahtjeva fizičkih lica, prednost ima zahtjev nezaposlenog lica, odnosno lica koji ima veći broj nezaposlenih članova uže porodice.

b) ako su dva ili više zahtjeva pravnih lica, prednost ima zahtjev pravnog lica sa većim brojem uposlenih radnika.

c) ako su dva ili više zahtjeva pravnih i fizičkih lica, prednost ima zahtjev fizičkog lica koje je nezaposleno.

d) Izuzetno od odredbe iz prethodne tačke, u slučaju da je fizičko lice zaposleno prednost ima pravno lice sa većim brojem uposlenih radnika.

III UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNIH PROSTORIJA

Član 16.

(Ugovor o zakupu)

(1) Na osnovu odluke Općinskog vijeća, odnosno zaključka Komisije, Općinski načelnik zaključuje ugovor o zakupu poslovnih prostorija u roku od 30 dana od dana donošenja odluke, odnosno zaključka.

(2) Ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključuje se na određeno vrijeme u trajanju od 24 (dvadeset četiri) mjeseca, a za poslovne zgrade u trajanju do deset (10) godina.

(3) Prije zaključenja ugovora o zakupu poslovnih prostorija, općina Gornji Vakuf – Uskoplje u svrhu obezbjeđenja može tražiti od korisnika poslovnih prostorija da dostave:

1) bjanko i akceptirane lične mjenice sa ovlaštenjem za popunjavanje izdatim u korist Općine Gornji Vakuf-Uskoplje zavisno od visine zakupnine;

2) uplatu u cjelokupnom iznosu zakupnine prije potpisivanja Ugovora o zakupu ukoliko se radi o Ugovorima koji se sklapaju na 24 (dvadeset četiri) mjeseca a zakupnina u ukupnom iznosu ne prelazi iznos od 5.000,00 KM;

(3) Uplaćeni depozit ulazi u izmirenje obaveza zakupa za poslovne prostorije u slučaju kašnjenja sa izmirenjem obaveza od dva mjeseca.

Član 17.

(Izmjena zakupca)

(1) Zakupcu – fizičko lice koji osnuje privredno društvo (pravno lice) može se, na njegov zahtjev, odobriti zaključenje novog ugovora o zakupu poslovnih prostorija sa osnovanim privrednim društvom – pravnim licem.

(2) Ukoliko je ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključen sa pravnim licem sa jednim osnivačem (fizičko lice), na zahtjev osnivača može se zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnih prostorija sa tim osnivačem.

(3) U slučaju iz prethodnog stava ukoliko pravno lice ima više suosnivača na zahtjev suosnivača, a kome su prvobitnom odlukom Općinskog vijeća dodijeljene poslovne prostorije u zakup (po posebnom oglasu) može se zaključiti ugovor o zakupu poslovnih prostorija sa tim suosnivačem, pod uslovom da je isti izišao iz pravnog lica što potvrđuje zakonom propisanom dokumentacijom.

(4) O zahtjevima odlučuje Komisija zaključkom na osnovu kojeg Općinski načelnik zaključuje ugovor o zakupu.

(5) Ugovor iz prethodnog stava zaključuje se na preostali period zakupa do isteka roka na koji je raniji ugovor o zakupu zaključen.

(6) U slučajevima iz stava (1), (2), (3) ovog člana ugovor o zakupu se može zaključiti samo pod uslovom da zakupac nema duga po osnovu dospelje zakupnine za poslovni prostor koji je predmet zakupa.

Član 18.
(Obnova ugovora o zakupu)

- (1) Ukoliko zakupac nema dugovanja po osnovu dospjele zakupnine i poslovnu prostoriju koristi u skladu sa ugovorom, Komisija će pozvati zakupca na zaključenje novog ugovora o zakupu najkasnije mjesec dana prije isteka ugovora.
- (2) Komisija donosi zaključak o ispunjavanju uslova iz prethodnog stava sa danom isteka ugovora o zakupu poslovnih prostorija i predlaže Općinskom načelniku da sa dosadašnjim zakupcem zaključi ugovor o zakupu poslovnih prostorija u skladu sa Odlukom.
- (3) Ukoliko se zakupac ne odazove pozivu iz stava (1) ovog člana, smatrat će se da nema interes za dalje korištenje poslovnih prostorija i isti je dužan istekom ugovora o zakupu predati poslovne prostorije zakupodavcu – Općini.
- (4) Izuzetno od odredaba iz stava (1), (2), (3) ovog člana ugovor o zakupu poslovnih prostorija može se obnoviti i sa ranijim zakupcem kome je istekao ugovor o zakupu poslovnih prostorija, a protiv koga je pokrenut sudski postupak ili kome je pravosnažnom sudskom presudom utvrđena obaveza izmirenja duga i vraćanja poslovnih prostorija zakupodavcu – Općini.
- (5) U slučaju iz stava (4) ovog člana, ugovor o zakupu se može obnoviti ukoliko dosadašnji zakupac u cjelosti izmiri presuđeni dug ili koji u toku sudskog postupka izmiri utuženi dug ako je zainteresovan za dalje korištenje istih poslovnih prostorija.

IV VISINA I NAČIN PLAĆANJA ZAKUPNINE

Član 19.
(Obaveze zakupca)

- (1) Zakupac je dužan za korištenje poslovnih prostorija plaćati zakupninu unaprijed do 15-og u mjesecu za tekući mjesec na način utvrđen odlukom Općinskog vijeća o dodjeli u zakup poslovne prostorije.
- (2) Pored obaveze iz prethodnog stava, zakupac je dužan plaćati porez na dodanu vrijednost, a ukoliko se poslovne prostorije nalaze u stambeno-poslovnoj zgradi kolektivnog stanovanja i naknadu za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade kao i druge obaveze u skladu sa zakonom.

Član 20.
(Zone)

- (1) Visina zakupnine određuje se prema zoni u kojoj se poslovna prostorija nalazi.
- (2) Za poslovne prostorije koje se nalaze u zgradi na uglu dvaju ulica koje pripadaju različitim zonama, visina zakupnine utvrđuje se prema većem iznosu zakupnine određenim za te zone.
- (3) Zone u kojima se nalaze poslovne prostorije su kako slijedi:

I - PRVA ZONA

Prva zona obuhvata prostor Gradske ulice, od Srednjoškolskog centra do fontane, zatim nastavlja do Javića (raskršće kod džamije) obuhvatajući pojas sa obje strane u dubini od 30 metara, s tim da građevinske parcele ili objekti imaju pristup sa glavne ulice.

II - DRUGA ZONA

Druga zona obuhvata prostor omeđen granicom koja polazi od benzinske pumpe INA, ide Vrbasom do mjesta zvanog "Zamost", nastavlja Omladinskom ulicom, Ulicom Vrbaska, Dun, 25.

Novembar, a zatim Gradskom ulicom do Ulice Čamilija obuhvatajući i pojas navedenih ulica od 30 metara sa lijeve strane, dalje nastavlja obroncima brda Glavica i Ulicom Fra Anđela Zvizdovića (Ilidža) do Zečaja i Ulicom Kralja Tomislava, uključujući i pojas od 30 metara sa lijeve strane navedenih ulica dolazi do benzinske pumpe INA, odakle je opis granice i započeo.

III - TREĆA ZONA

Granica treće zone počinje na raskršću magistralnog puta Bugojno – Gornji Vakuf-Uskoplje, Bistrica i ide granicom parcele k.č. 1856 Ćiro-promet do rijeke Vrbas i nastavlja nizvodno do ušća sa rijekom Kruščicom (Sastavci), te dalje ide uzvodno rijekom Kruščica do armiranog betonskog mosta za industrijsku zonu, zatim putem u pravcu grada pored stočne pijace gdje izlazi na regionalni put Gornji Vakuf-Uskoplje – Novi Travnik (Janine), a zatim cestom u pravcu Gornji Vakuf-Uskoplje do groblja Rakovice, a zatim putem iznad Rakovica prema Kamenicama i dalje nastavlja putem kroz Kamenice prema mostu na putu Gornji Vakuf-Uskoplje – Ždrimci (Mašinski park) obuhvatajući pojas od 30 metara sa lijeve strane (računajući od Osnovne škole). Granica dalje ide cestom u pravcu Ždrimaca do mjesta zvanog "Osila", odnosno parcele br. 135 te njenom sjevernom pa istočnom međom granica dolazi u rijeku Vrbas, da bi nastavila uzvodno Vrbasom do mjesta zvanog "Potkraj", odnosno gdje se dodiruju Vrbas magistralni put i državna šuma k.čp.509/1 (Polića vočnjak). Od ove tačke granica nastavlja u pravcu jugozapada između državnih i privatnih parcela do sjeverozapadnog dijela Mršića greblja. Tu se granica lomi u pravcu jugozapada na udaljenosti linije privatnih parcela na 30 m, a zatim obuhvatajući pojas od 30 m sa lijeve strane kroz državno zemljište dolazi do Čakarevića greblja gdje se granica ponovo spušta na među između privatnih i državne parcele da bi spomenutom međom granica nastavila sve do Sahat kule, odnosno produžavajući preko privatnih parcela na gornju krivinu iznad Sahat kule. Odavde granica nastavlja u pravcu zapada, putem do Partizanskog greblja a zatim nastavlja putem koji ide južnom stranom Partizanskog greblja sve do raskršća sa putom koji iznad vrela Ilidže vodi na ulicu Fra Anđela Zvizdovića (Ilidža). Granica se dalje nastavlja paralelno sa putom u pravcu stare Kapele, obuhvatajući pojas od 50 m sa lijeve strane, gdje se dolazi do potoka zvanog "Rivine", a zatim uzvodno potokom "Rivine" obuhvatajući parcelu "ski lifta", te nastavlja žičarom "ski lifta" uzbrdo do državne šume (k.č.509/1), a zatim njenom sjevernom međom, odnosno granicom državnih i privatnih parcela nastavlja do mjesta zv. "Tulina strana" na Uzrički put, a zatim putem prema Uzričju u dužini od 30 metara, te dalje sporednim putem za Bare, a granicom parcela k.č.2622, k.č.2616., k.č.2614 (koje neobuhvata), presjeca put kroz Bare za Uzričje, te granicom parcele k.č.2611 pravolinijski presjeca parcelu k.č.2603 do potoka Trnovače. Granica nastavlja rijekom Trnovačkom do općinske parcele k.č.2027, a zatim sjeveroistočno do magistralnog puta Bugojno – Gornji Vakuf-Uskoplje i raskrsnice za Bisticu, odakle je opis treće zone i počeo.

IV - ČETVRTA ZONA

Četvrta zona obuhvata sve prostorije na teritoriji općine Gornji Vakuf-Uskoplje, van I, II i III zone.

Član 21.

(Zakupnina po zonama)

(1) Najniži iznos zakupnine po zonama utvrđuje se kako slijedi:

- | | | |
|-------------|---------|---------------------------|
| a) I zona | najniže | 4,00 KM po m ² |
| c) II zona | najniže | 2,50 KM po m ² |
| d) III zona | najniže | 1,50 KM po m ² |
| d) IV zona | najniže | 1,00 KM po m ² |

2) Utvrđeni iznos zakupnine iz prethodnog stava umanjuje se za 30% za poslovne prostorije koje se nalaze u neuslovnom podrumskom prostoru i u dvorištima.

3) Utvrđeni iznos zakupnine iz prethodnog stava umanjuje se za 30% za fizička i pravna lica koja u navedenim prostorijama minimalno zapošljavaju 10 radnika.

Član 22.

(Zakupnina za određene djelatnosti)

(1) Izuzetno od odredbe člana 21. Odluke, zakupnina za poslovne prostorije u kojima su smješteni repetitori i drugi prijemnici, utvrđuju zakupnina kako slijedi:

| | | |
|-------------|---------|-----------------------------|
| a) I zona | najniže | 200,00 KM po m ² |
| c) II zona | najniže | 150,00 KM po m ² |
| d) III zona | najniže | 100,00 KM po m ² |
| d) IV zona | najniže | 50,00 KM po m ² |

(2) Utvrđeni iznos zakupnine iz prethodnog stava obuhvata i naknadu za pružanje električne energije i drugih usluga koje padaju na teret općine Gornji Vakuf – Uskoplje.

Član 23.

(Zakupnina za neposrednu dodjelu i obnovu ugovora)

(1) Poslovne prostorije koje se koriste u svrhu korištenja nevladinih organizacija, udruženja građana, političkih organizacija i dr. fizičkih i pravnih lica koji ne ostvaraju dobit mogu se dodjeliti u zakup neposrednom dodjelom ukoliko su isti korisnici poslovnih prostorija duže od 5 (pet) godina ili zapošljavaju u prostorijama više od 10 (deset) radnika u skladu sa članom 21. Odluke.

V ULAGANJA U POSLOVNE PROSTORIJE

Član 24.

(Ulaganja u poslovne prostorije)

Zakupac nema pravo na naknadu sredstava, povrat sredstava, niti na kompenzaciju sa zakupninom iznosa nepovratnih ulaganja u poslovne prostorije, izuzev u slučaju iz člana 31. Odluke.

Član 25.

(Nužna ulaganja u poslovne prostorije)

(1) Zakupodavac je dužan da preda zakupcu poslovne prostorije u stanju u kome se one mogu koristiti (da ima ispravne instalacije: električne, vodovodne, kanalizacione, instalacije za grijanje, uslovne portale i vanjsku stolariju, da nema vlage i značajnijih oštećenja na zidovima). U slučaju neispravnosti i neuslovnosti navedenog, uložena sredstva za dovođenje u stanje ispravnosti i uslovnosti smatraju se nužnim ulaganjima.

(2) Prije predaje u zakup poslovnih prostorija zakupcu, Služba putem ovlaštenog uposlenika i uz prisustvo predstavnika ugovorenog izvođača radova Općine izlaskom na lice mjesta utvrđuje uslovnost poslovne prostorije u skladu sa stavom (1) ovog člana.

- (3) O konstatovanom stanju sačinjava zapisnik.
- (4) Ukoliko Služba ocijeni da je u poslovnoj prostoriji potrebno izvesti određene radove za dovođenje iste u stanje korištenja uz specifikaciju nužnih radova sa iznosom potrebnih sredstava, o tome donosi Zaključak koji se dostavlja Općinskom načelniku na davanje saglasnosti za izvođenje radova o trošku zakupodavca.
- (5) Ako Općinski načelnik ne da saglasnost iz prethodnog stava, poziva se zakupac da vlastitim sredstvima izvrši radove iz stava (4) ovog člana.
- (6) Prije izvođenja radova, zakupac je dužan obratiti se zahtjevom Službi za utvrđivanje vrijednosti nužnih radova sa nalazom sudskog vještaka građevinske struke.
- (7) Procjenu vrijednosti iz prethodnog stava vrši Komisija za ocjenu nužnih radova (u daljem tekstu: Komisija) koju imenuje Općinski načelnik.
- (8) Zakupcu koji je izvršio potrebne radove u poslovnim prostorijama priznaje se 60% vrijednosti uloženi sredstava koje procjeni Komisija.
- (9) Stvarno uložena sredstva iz prethodnog stava zakupac je dužan dokazati računima izvođača radova.
- (10) Iznos priznatih sredstava, koji utvrdi Komisija, vraća se zakupcu poslovnih prostorija kroz kompenzaciju zakupnine za vrijeme trajanja zakupa poslovnih prostorija koja se reguliše aneksom ugovora.
- (11) Ukoliko zakupac poslovnih prostorija, koje već koristi, ocijeni da je potrebno izvršiti nužne radove u istim, podnosi Službi zahtjev za izvođenje nužnih radova u poslovnim prostorijama.
- (12) Postupak po zahtjevu zakupca iz prethodnog stava provodi se na način kao u slučaju iz stava (2) ovog člana Odluke.
- (13) Zakupac, kome su priznata nužna ulaganja u poslovne prostorije, ukoliko poslovne prostorije vraća u posjed zakupodavcu, dužan je iste vratiti u stanju u kojem su se nalazile nakon izvršenih nužnih ulaganja.
- (14) Ukoliko zakupac vrati zakupodavcu neuslovne poslovne prostorije, zakupodavac će od istog tražiti naknadu štete sudskim putem.

VI POSEBNE ODREDBE

Član 26. (Podzakup)

- (1) Zakupac ne može poslovne prostorije ili dio poslovne prostorije dati u podzakup ili koristiti kao svoje učešće po osnovu ugovora o poslovno-tehničkoj ili drugim oblicima saradnje sa drugim pravnim i fizičkim licima.
- (2) Izuzetno od odredbe prethodnog stava vjerske zajednice i nacionalna društva, zakupci poslovnih prostorija Općine Gornji Vakuf-Uskoplje, na svoj zahtjev a na prijedlog Komisije, mogu ostvariti poslovno-tehničku saradnju sa trećim licem uz suglasnost Općinskog vijeća.

Član 27. (Promjena poslovne djelatnosti)

- (1) Zakupac može podnijeti zahtjev za promjenu poslovne djelatnosti utvrđene Ugovorom.
- (2) O zahtjevu iz prethodnog stava odlučuje Komisija u skladu sa općinskom odlukom o djelatnostima koje se mogu obavljati u pojedinim ulicama na području Općine Gornji Vakuf-Uskoplje .

(3) Na osnovu zaključka Komisije, Općinski načelnik zaključuje Anex ugovora o zakupu poslovnih prostorija u roku od 15 dana od dana donošenja zaključka.

Član 28.
(Prestanak ugovora o zakupu)

- (1) Ugovor o zakupu poslovnih prostorija prestaje istekom vremena na koje je zaključen.
(2) Ugovor može prestati i prije isteka vremena na koji je zaključen, na osnovu odustanka, sporazumno ili pod uslovima i na način propisan Zakonom o zakupu poslovnih zgrada i prostorija i propisima donesenim na osnovu Zakona.

Član 29.
(Raskid ugovora o zakupu)

Općinski načelnik dužan je pokrenuti instrumente obezbjeđenja plaćanja zakupa i izjavom o odustanku jednostrano raskinuti Ugovor o zakupu poslovnih prostorija ako zakupac:

- a) ne plati dvije dospelje zakupnine istekom roka od 15 dana od dana dostavljanja opomene dužan je naplatiti zakupninu iz depozita ili popunjene mjenice na iznos dospjelog duga protestirati kod banaka. Deblokada računa dužnika u bankama izvršit će se naplatom cjelokupnog duga i dostavljanjem zamjenskih mjenica te nadoknadom eventualno naplaćenog iznosa zakupnine iz depozita. U slučaju više naplate od potraživanja Općina će izvršiti povrat viška naplaćenih sredstava zakupcu;
- b) ne plati četiri dospelje zakupnine a po osnovu protestiranih mjenica nije došlo do naplate potraživanja, raskinuti ugovor i kod nadležnog suda pokrenuti tužbu za naplatu potraživanja
- c) u roku od tri mjeseca, bez opravdanih razloga, ne otpočne obavljati djelatnost odnosno ne stavi poslovne prostorije u funkciju;
- d) izgubi pravo na obavljanje djelatnosti iz zakonom predviđenih razloga
- e) ako da prostor u podzakup a da za to nema pravo.

VII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 30.
(Primjena odluke)

- (1) Ugovori koji su zaključeni prije stupanja na snagu ove odluke, izvršava će se na ugovoreni način.
(2) Zahtjevi za dodjelu u zakup poslovnih prostorija po osnovu prava prvenstva, kao i druga neriješena pitanja iz zakupnog odnosa nastali prije stupanja na snagu ove odluke, rješavat će se u skladu sa ovom Odlukom.

Član 31.
(Stupanje na snagu Odluke)

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Općine Gornji Vakuf-Uskoplje“.

Broj: _____ /17
Gornji Vakuf – Uskoplje,
_____2017.godine

Predsjednik Općinskog vijeća
Goran Batinić, mag. nov