

PRIJEDLOG

Sukladno 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), članka 38. točka 2. u svezi sa člankom 17. točka 13. Statuta Općine Gornji Vakuf-Uskoplje ("Službeni glasnik Općine Gornji Vakuf-Uskoplje", broj 1/01 i 3/05), članka 13. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine" br. 49/06 i 51/09) članka 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 d o n i j e l o j e

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

I. OPĆE ODREDBE

Članak 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, uvjeti, 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.

Članak 2.

(Zakupci poslovnih prostorija)

Poslovne prostorije se dodjeljuju u zakup za obavljanje djelatnosti pravnih i fizičkih osoba, državnih organa i organizacija, političkih stranaka, udruga građana i samostalnih gospodarstvenika.

Članak 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 gospodarstvo i financije općine Gornji Vakuf – Uskoplje(u daljem tekstu Služba).

II. POSTUPAK I NAČINI DODJELE U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORIJA

Članak 4.

(Načini dodjele u zakup)

(1) Poslovne prostorije iz članka 1. Odluke dodjeljuju se u zakup putom javnog oglasa i neposrednom pogodbom po temelju prava prvenstva na način utvrđen Odlukom.

(2) Zakupcu fizičkoj i pravnoj osobi koji već ima u zakupu poslovnu prostoriju Općine a koji ima dug po temelju dospjele neplaćene zakupnine, ne mogu se dodijeliti u zakup druge prostorije Općine.

Članak 5.

(Odluka o dodjeli u zakup)

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

Članak 6.

(Povjerenstvo za poslovne prostorije)

(1) Postupak dodjele u zakup poslovnih prostorija provodi Povjerenstvo koju imenuje Općinsko vijeće.

(2) Povjerenstvo ima predsjednika i dva člana.

(3) Mandat predsjednika i članova Povjerenstva traje dvije godine.

(4) Povjerenstvo iz stavka (1) ovog članka:

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 temelju prava prvenstva;

c) utvrđuje prijedlog odluke o dodjeli u zakup poslovnih prostorija i dostavlja Općinskom vijeću na usvajanje;

d) sukladno sa Odlukom utvrđuje ispunjavanje uvjeta 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 gospodarskog društva, odnosno istupanja iz gospodarskog društva;

f) daje prijedlog vansudske nagodbe Općinskom vijeću za rješavanje sudskog spora sa zakupcem uz obvezno mišljenje Pravobraniteljstva Općine Gornji Vakuf-Uskoplje;

g) razmatra i druge zahtjeve zakupaca iz zakupnog odnosa.

Članak 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 Povjerenstva.

(2) Pravo učestvovanja na javnom oglasu imaju sve pravne i fizičke osobe.

Članak 8.

(Način objave i sadržaj javnog oglasa)

(1) Javni oglas iz prethodnog članka Odluke objavljuje 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 Povjerenstva sukladno 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 stavka, utvrđuje se sukladno 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 uvjeta-izmirenje duga ranijeg korisnika poslovnih prostorija koje su predmet oglašavanja.

Članak 9.

(Prijava na javni oglas)

(1) Pismene prijave na javni oglas podnose se Povjerenstvu 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 osoba.

Članak 10.

(Depozit na ponudu)

(1) Pravo učešća na javnom oglasu imaju pravne i fizičke osobe koje 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 stavka (1) ovog članka na temelju rješenja Općinskog načelnika u roku od sedam dana od dana donošenja odluke Povjerenstva.

(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.

Članak 11.

(Postupak provođenja javnog oglasa)

(1) Povjerenstvo 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 Povjerenstvo uzima u razmatranje.

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

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

Članak 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 osoba jednake i utvrđene kao najpovoljnije, prednost ima ponuda nezaposlene osobe, odnosno osobe koja ima veći broj nezaposlenih članova uže obitelji.
- (3) Ako su dvije ili više ponuda pravnih osoba jednake i utvrđene kao najpovoljnije, prednost ima ponuda pravne osobe sa većim brojem uposlenih radnika.
- (4) U slučaju da su dvije ili više ponuda pravnih i fizičkih osoba jednake i utvrđene kao najpovoljnije, prednost ima ponuda fizičke osobe koja je nezaposlena.
- (5) Izuzetno od odredbe prethodnog stavka, u slučaju da je fizička osoba zaposlena, prednost ima pravna osoba sa većim brojem uposlenih radnika.

Članak 13.

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

Povjerenstvo je dužno 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.

Članak 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, Povjerenstvo predlaže Općinskom vijeću dodjelu u zakup poslovnih prostorija ostalim ponuđačima prema utvrđenom redoslijedu, a pod uvjetima najpovoljnije ponude.
- (2) Ako se sukladno sa prethodnim stavkom ne izvrši dodjela u zakup poslovnih prostorija, raspisuje se javni oglas.

Članak 15.

(Prednost u odlučivanju više istih zahtjeva)

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

- a) ako su dva ili više zahtjeva fizičkih osoba, prednost ima zahtjev nezaposlene osobe, odnosno osobe koji ima veći broj nezaposlenih članova uže obitelji.
- b) ako su dva ili više zahtjeva pravnih osoba, prednost ima zahtjev pravne osobe sa većim brojem uposlenih radnika.
- c) ako su dva ili više zahtjeva pravnih i fizičkih osoba, prednost ima zahtjev fizičke osobe koja je nezaposlena.
- d) Izuzetno od odredbe iz prethodne točke, u slučaju da je fizička osoba zaposlena prednost ima pravna osoba sa većim brojem uposlenih radnika.

III UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNIH PROSTORIJA

Članak 16.

(Ugovor o zakupu)

(1) Na temelju odluke Općinskog vijeća, odnosno zaključka Povjerenstva, 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 osiguranja može tražiti od korisnika poslovnih prostorija da dostave:

1) bjanko i akceptirane osobne 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 obveza zakupa za poslovne prostorije u slučaju kašnjenja sa izmirenjem obveza od dva mjeseca.

Članak 17.

(Izmjena zakupca)

(1) Zakupcu – fizička osoba koji osnuje gospodarsko društvo (pravna osoba) može se, na njegov zahtjev, odobriti zaključenje novog ugovora o zakupu poslovnih prostorija sa temeljnim gospodarskim društvom – pravnom osobom.

(2) Ukoliko je ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključen sa pravnom osobom sa jednim osnivačem (fizička osoba), na zahtjev osnivača može se zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnih prostorija sa tim osnivačem.

(3) U slučaju iz prethodnog stavka ukoliko pravna osoba 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 uvjetom da je isti izišao iz pravne osobe što potvrđuje zakonom propisanom dokumentacijom.

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

(5) Ugovor iz prethodnog stavka zaključuje se na preostalo razdoblje zakupa do isteka roka na koji je raniji ugovor o zakupu zaključen.

(6) U slučajevima iz stavka (1), (2), (3) ovog članka ugovor o zakupu se može zaključiti samo pod uvjetom da zakupac nema duga po temelju dospjele zakupnine za poslovni prostor koji je predmet zakupa.

Članak 18.

(Obnova ugovora o zakupu)

(1) Ukoliko zakupac nema dugovanja po temelju dospjele zakupnine i poslovnu prostoriju koristi sukladno sa ugovorom, Povjerenstvo će pozvati zakupca na zaključenje novog ugovora o zakupu najkasnije mjesec dana prije isteka ugovora.

(2) Povjerenstvo donosi zaključak o ispunjavanju uvjeta iz prethodnog stavka sa danom isteka ugovora o zakupu poslovnih prostorija i predlaže Općinskom načelniku da sa dosadašnjim zakupcem zaključi ugovor o zakupu poslovnih prostorija sukladno sa Odlukom.

(3) Ukoliko se zakupac ne odazove pozivu iz stava (1) ovog članka, 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 stavka (1), (2), (3) ovog članka 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 pravomoćnom sudskom presudom utvrđena obveza izmirenja duga i vraćanja poslovnih prostorija zakupodavcu – Općini.

(5) U slučaju iz stavka (4) ovog članka, ugovor o zakupu se može obnoviti ukoliko dosadašnji zakupac u cjelosti izmiri presuđeni dug ili koji u tijeku sudskog postupka izmiri utuženi dug ako je zainteresiran za dalje korištenje istih poslovnih prostorija.

IV VISINA I NAČIN PLAĆANJA ZAKUPNINE

Članak 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 obveze iz prethodnog stavka, 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 obveze sukladno sa zakonom.

Članak 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 građevne 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 crpke 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 putom 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 putom iznad Rakovica prema Kamenicama i dalje nastavlja putom 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 groblja. 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 groblja 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, putom do Partizanskog groblja a zatim nastavlja putom koji ide južnom stranom Partizanskog groblja 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 putom prema Uzričju u dužini od 30 metara, te dalje sporednim putom 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.

Članak 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 stavka umanjuje se za 30% za poslovne prostorije koje se nalaze u neuslovnom podrumskom prostoru i u dvorištima.

3) Utvrđeni iznos zakupnine iz prethodnog stavka umanjuje se za 30% za fizičke i pravne osobe koje u navedenim prostorijama minimalno zapošljavaju 10 radnika.

Članak 22.

(Zakupnina za određene djelatnosti)

(1) Izuzetno od odredbe članka 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.

Članak 23.

(Zakupnina za neposrednu dodjelu i obnovu ugovora)

(1) Poslovne prostorije koje se koriste u svrhu korištenja nevladinih organizacija, udruga građana, političkih organizacija i dr. fizičkih i pravnih osoba 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 sukladno sa člankom 21. Odluke.

V ULAGANJA U POSLOVNE PROSTORIJE

Članak 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 članka 31. Odluke.

Članak 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 putom ovlaštenog uposlenika i uz prisustvo predstavnika ugovorenog izvođača radova Općine izlaskom na lice mjesta utvrđuje uslovnost poslovne prostorije u skladu sa stavom (1) ovog članka.

(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 suglasnosti za izvođenje radova o trošku zakupodavca.

(5) Ako Općinski načelnik ne da suglasnost iz prethodnog stavka, poziva se zakupac da vlastitim sredstvima izvrši radove iz stavka (4) ovog članka.

(6) Prije izvođenja radova, zakupac je dužan obratiti se zahtjevom Službi za utvrđivanje vrijednosti nužnih radova sa nalazom sudskog vještaka građevne struke.

- (7) Procjenu vrijednosti iz prethodnog stavka vrši Povjerenstvo za ocjenu nužnih radova (u daljem tekstu: Povjerenstvo) koju imenuje Općinski načelnik.
- (8) Zakupcu koji je izvršio potrebne radove u poslovnim prostorijama priznaje se 60% vrijednosti uloženi sredstava koje procjeni Povjerenstvo.
- (9) Stvarno uložena sredstva iz prethodnog stavka zakupac je dužan dokazati računima izvođača radova.
- (10) Iznos priznatih sredstava, koji utvrdi Povjerenstvo, vraća se zakupcu poslovnih prostorija kroz kompenzaciju zakupnine za vrijeme trajanja zakupa poslovnih prostorija koja se regulira aneksom ugovora.
- (11) Ukoliko zakupac poslovnih prostorija, koje već koristi, ocjeni 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 stavka provodi se na način kao u slučaju iz stavka (2) ovog članka 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

Članak 26.

(Podzakup)

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

Članak 27.

(Promjena poslovne djelatnosti)

- (1) Zakupac može podnijeti zahtjev za promjenu poslovne djelatnosti utvrđene Ugovorom.
- (2) O zahtjevu iz prethodnog stavka odlučuje Povjerenstvo sukladno sa općinskom odlukom o djelatnostima koje se mogu obavljati u pojedinim ulicama na području Općine Gornji Vakuf-Uskoplje .
- (3) Na temelju zaključka Povjerenstva, Općinski načelnik zaključuje Anex ugovora o zakupu poslovnih prostorija u roku od 15 dana od dana donošenja zaključka.

Članak 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 temelju odustanka, sporazumno ili pod uvjetima i na način propisan Zakonom o zakupu poslovnih zgrada i prostorija i propisima donesenim na temelju Zakona.

Članak 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 dospjele 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 dospjele zakupnine a po temelju 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

Članak 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 temelju prava prvenstva, kao i druga neriješena pitanja iz zakupnog odnosa nastali prije stupanja na snagu ove odluke, rješavat će se sukladno sa ovom Odlukom.

Članak 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