

U skladu sa odredbama Zakona o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 14/97 i 29/09, na osnovu člana 23 stav 1. Statuta Javnog preduzeća „ONSA“, d.o.o. Sarajevo (broj: 9/16 od 02.08.2016.godine), člana 2. Poslovnika o radu Nadzornog odbora Javnog preduzeća za upravljanje i održavanje objekata u vlasništvu Općine Novo Sarajevo „ONSA“, d.o.o. Sarajevo, Nadzorni odbor na Sedmoj sjednici održanoj dana 14.06.2017. godine, d o n o s i

PRAVILNIK

O dodjeli na korištenje poslovnih prostorija Javnog preduzeća za upravljanje i održavanje objekata u vlasništvu Općine Novo Sarajevo „ONSA“, d.o.o. Sarajevo

I. OPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovom Pravilnikom utvrđuju se kriteriji, uslovi, način i postupak dodjele u zakup poslovnih prostorija na kojima pravo upravljanja i korištenja ima Javno preduzeće „ONSA“, d.o.o. Sarajevo (u daljem tekstu Preduzeće), zasnivanje, trajanje i prestanak zakupa, visina i način plaćanja zakupnine, i ostala i ostala pitanja u vezi sa zakupnim odnosom poslovnih prostorija.

Poslovnim prostorijama, u smislu ove odluke, smatra se jedna ili više prostorija namijenjenih za vršenje poslovnih djelatnosti, koje čine jednu cjelinu i imaju zaseban ulaz.

Odredbe ovog Pravilnika primjenjuju se i na privremeno korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora koje nisu namijenjene za obavljanje poslovne djelatnosti.

Član 2.

Poslovne prostorije iz člana 1. stav 2. ovog Pravilnika dodjeljuju se putem javnog oglasa i neposrednom odlukom direktora preduzeća u skladu i na način utvrđen ovim Pravilnikom.

II. DODJELA POSLOVNIH PROSTORIJA PUTEM JAVNOG OGLAVA

Član 3.

Putem javnog oglasa dodjeljuju se u zakup poslovne prostorije koje se nalaze u sklopu zgrade sportske dvorane, a namijenjene za obavljanje poslovne djelatnosti. Namjena poslovnih prostora utvrđena je projektom poslovne zgrade Preduzeća.

Poslovni prostori iz stava 1. ovog člana dodjeljuju se u zakup za obavljanje djelatnosti pravnih i fizičkih lica.

Član 4.

Dodjelu poslovnih prostorija vrši direktor Preduzeća , po prijedlogu Komisije za poslovne prostore (u daljnjem tekstu: Komisija).

Komisiju imenuje direktor Preduzeća , a čine je predsjednik i dva člana.

Komisija se imenuje na mandatni period od dvije godine.

Postupak po javnom oglasu provodi Komisija.

Član 5.

Javni oglas za prikupljanje ponuda za dodjelu u zakup poslovnih prostorija objavljuje direktor 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 Preduzeća.

Član 6.

Tekst javnog oglasa sadrži sljedeće podatke:

1) O poslovnom prostoru :

- lokalitet i površinu poslovnih prostorija,
- namjenu, odnosno djelatnost za koju se dodjeljuje poslovni prostor,
- početni nivo zakupnine po m² iskazanu u zvaničnoj valuti BiH (bez PDVa),
- dužinu trajanja zakupnog odnosa,
- rok za podnošenje prijave na javni oglas.

2) Potrebnu dokumentaciju koju su ponuđači dužni priložiti uz popunjeni propisani obrazac prijave na oglas:

- rješenje o upisu u sudski registar ili rješenje o obavljanju samostalne djelatnosti(ovjerena kopija ne starija od šest mjeseci) za ponuđače koji imaju registrovanu djelatnost,
- potvrda nadležnog organa poreske uprave o izmirenim poreskim obavezama, odnosno da nije poreski obveznik / ne starija od tri mjeseca/,
- dokaz o izmirenim ugovorenim i drugim obavezama prema osnivaču-Općini Novo Sarajevo/ izdaje Služba za oblast privrede i finansija/,
- dokaz o uplati sredstava za ozbiljnost ponude,
- izjava da su spremni prije potpisivanja ugovora o zakupu dati garanciju o plaćanju zakupnine najmanje u visini jednogodišnje zakupnine
- ostala dokumentacija u skladu sa zakonom i ovom odlukom, koja će, ukoliko se ukaže potreba, biti navedena u javnom oglasu

Tekst javnog oglasa sadrži i podatak o mjestu i vremenu javnog otvaranja ponuda.

Javni oglas traje 8 dana od dana objavljivanja, a ponude se dostavljaju pismeno, u zapečaćenoj koverti sa čitko naznačenim imenom i prezimenom, adresom i brojem telefona podnosioca ponude.

Ponuđena zakupnina se ne smije ispravljati i mora biti integralni dio teksta i glasiti na cijelu ili pola novčane jedinice zvanične valute BiH.

Nepotpune i neblagovremene prijave neće se uzeti u razmatranje.

Član 7.

Pravo učešća na javnom oglasu imaju sva pravna i fizička lica koja uplate 200,00 (dvijestotine) KM na račun Preduzeća, kao osiguranje za ozbiljnost ponude.

Ponudaču čija ponuda nije ocijenjena kao najpovoljnija vraća se iznos iz stava 1.ovog člana u roku od sedam (7) dana od dana donošenja zaključka Komisije.

Ponudaču čija je ponuda ocijenjena kao najpovoljnija iznos uplate osiguranja će se uračunati u cijenu zakupnine, a u slučaju odustajanja od dodjele u zakup poslovnih prostorija, uplata osiguranja se ne vraća.

Član 8.

Komisija vrši javno otvaranje ponuda prispjelih po javnom oglasu uz prisustvo ponuđača.O radu Komisije vodi se zapisnik.

Blagovremene, potpune i ponude koje se odnose na oglašenu namjenu u kojima je ponuđen iznos zakupnine u skladu sa kriterijima utvrđenim u javnom oglasu Komisija uzima u razmatranje.

Član 9.

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

Ako su dvije ili više ponuda ocjenjene kao najpovoljnije, Komisija će u daljem postupku cijeniti reference ponuđača,broj zaposlenih i dr., a što će se, na zahtjev Komisije, utvrđivati odgovarajućim uvjerenjima.

Komisija je dužna utvrditi najpovoljniju ponudu najkasnije u roku od 8 (osam) dana od dana otvaranja ponuda.

Član 10.

Zaključak o rezultatima javnog oglasa, sa ocjenom o izboru najpovoljnije ponude, objavit će se na web stranici i oglasnoj tabli Preduzeća.

Na osnovu ocjene Komisije o najpovoljnijoj ponudi, Komisija predlaže direktoru donošenje odluke o dodjeli u zakup poslovnih prostorija.

Prigovor na prijedlog Komisije može izjaviti svaki učesnik javnog oglasa u roku od 8 dana od dana oglašavanja na oglasnoj ploči i web stranici Preduzeća.

Prigovor se podnosi direktoru. O prigovoru na zaključak Komisije odlučuje direktor , zaključkom u roku od 7 dana.

Zaključak po prigovoru je konačan.

Član 11.

Učesnik na javnom oglasu, čija je ponuda ocjenjena kao najpovoljnija, i kome je nakon provedene procedure dodijeljen predmetni poslovni prostor, obavezan je u roku od 8 (osam) dana od dana poziva za zaključenje ugovora, pristupiti zaključenju ugovora o zakupu sa Preduzećem, u suprotnom, smatrat će se da je odustao od dodjele poslovnog prostora.

Član 12.

Ugovor o zakupu u ime preduzeća zaključuje direktor preduzeća.

Ukoliko učesnik javnog oglasa , kojem je dodijeljen poslovni prostor , odustane od sklapanja ugovora, odnosno ne potpiše ugovor u roku iz člana 11, direktor preduzeća može drugorangiranom aplikantu po istom javnom oglasu za taj poslovni prostor, ponuditi i neposredno dodijeliti taj prostor, pod uslovima koje je dao prvi sa liste javnog oglasa. Ukoliko aplikant ne prihvati ponudu ponovo se raspisuje javni oglas.

Član 13.

Ukoliko se poslovni prostor ne dodijeli ni nakon 2 (dva) uzastopna javna oglasa, direktoru Preduzeća, može izvršiti neposrednu dodjelu istog po početnoj cijeni zakupa.

III NEPOSREDNA DODJELA POSLOVNIH PROSTORIJA

Član 14.

Sve druge prostorije i prostori za koje su ovim Pravilnikom utvrđene cijene na godišnjem nivou, dodjeljuju se neposrednom odlukom direktora preduzeća, pod uvjetima propisanim ovim Pravilnikom.

Sa zakupcima iz stava 1.ovog člana sklapa se ugovor o zakupu u skladu sa ovim Pravilnikom. Ugovor o zakupu sklapa se i za poslovne prostorije i prostore koji se izdaju za turnire i manifestacije.

Za sve druge poslovne prostorije i prostore za koje je utvrđena jedinica mjere u satima naplata korištenja se vrši unaprijed , u skladu sa finansijskim propisima.

IV . VISINA I NAČIN PLAĆANJA ZAKUPNINE

Član 15.

Početni mjesečni iznos zakupnine za poslovne prostorije utvrđuje se kako slijedi:

Za poslovne prostorije čija je namjena trgovina i zanatsko-uslužna djelatnost 30KM/m2

Za poslovne prostorije čija je namjena ugostiteljstvo 20 KM /m2

Za poslovne prostorije čija je namjenjen sportsko-rekreativna/ fitness 15KM/ m2

Član 16.

Za korištenje sportske dvorane utvrđuju se cijene korištenja ,kako slijedi:

a) za sportsko-rekreativne usluge:

Korisnici	Jed. mjere	Cijela dvorana od 08:00 do 13:00	Polovina dvorane od 08:00 do 13:30	Cijela dvorana od 13:00 do 16:45	Polovina dvorane od 13:00 do 16:45	Cijela dvorana od 16:45 do 23:15	Polovina dvorane od 16:45 do 23:15
Rekreativci	1,15 h	50,00	40,00	65,00	50,00	80,00	65,00
Sportski klubovi	1,15 h	45,00	35,00	55,00	45,00	70,00	55,00
Škole sporta (do 14.godina)	1,15 h	35,00	25,00	45,00	35,00	65,00	45,00
Obrazovne institucije	1,15 h	35,00	25,00	45,00	35,00	65,00	45,00

Korisnici	Jed. mjere	Cijela dvorana od 08:00 do 23:15	Polovina dvorane od 08:00 do 23:15
Rekreativci	1,15 h	80,00	60,00
Sportski klubovi	1,15 h	70,00	55,00
Škole sporta (do 14.godina)	1,15 h	65,00	50,00
Obrazovne institucije	1,15 h	65,00	50,00

b) za održavanje utakmica:

	Jed. mjere	Škole sporta do 14.godina (utakmica bez prodaje ulaznica)	Sportski klubovi (utakmica bez prodaje ulaznica)	Utakmica sa prodajom ulaznica
Utakmica	3 h	250,00	300,00	600,00

c) za održavanje turnira:

Turnir	12 h	Na nivou BiH od 15.04. do 15.10.	Međunarodni nivo od 15.04. do 15.10.
		2.000,00	4.000,00
		Na nivou BiH od 15.10. do 15.04.	Međunarodni nivo od 15.10. do 15.04.
		2.500,00	4.500,00

d) za održavanje manifestacija kulturno-umjetničkog sadržaja, društveno-poslovnog i zabavnog karaktera:

Jedinica mjere	Kulturno-umjetničke manifestacije	Društveno-poslovne manifestacije	Manifestacije zabavnog karaktera
Jedan sat korištenja dvorane u periodu od 08:00 do 15:00	250,00	300,00	400,00
Jedan sat korištenja dvorane u periodu od 15:00 do 23:00	500,00	600,00	700,00
Cijelodnevno korištenje prostora 12h	3.500,00	6.000,00	7.000,00

e) za iznajmljivanje press sale:

	Jedinica mjere	Cijena
Press sala	1 h	20,00
Press sala	12 h	200,00

f) za stoni tenis:

Stoni tenis	Jedinica mjere	Cijena sa rekvizitima za 1 stol
Rekreativci	1 h	5,00

Stoni tenis	Jed. mjere	Cijena iznajmljivanja prostora sa 4 stola
Klubovi	1,5 h	30,00

Član 17.

Za iznajmljivanje reklamnih površina utvrđuju se cijene kako slijedi:

Pozicije za reklame	Jed.mjere	Godišnja cijena reklame
Postavljanje vanjskog banera (5x7m)	1	6.000,00
Iznajmljivanje prostora za reklamu za vrijeme trajanja programa	/	1.000,00
Reklama na parketu (krug centra-prečnik 2,70m)	1	6.000,00
Reklama na parketu (krugovi ispod koša-prečnik 2,70m)	2	4.000,00
Reklama na parketu (golmanski prostor- 1,50x 0,50m)	4	5.200,00
Reklama na parketu (bočne strane uz centar 2x1m)	2	2.000,00
Unutrašnji prostori (preko puta tribina 5x2,50m)	1	2.000,00
Unutrašnji prostori (preko puta tribina 5x1m)	1	1.500,00
Unutrašnji prostori (preko puta tribina najbliže terenu 5x1m)	1	3.000,00
Vanjski krovni svjetlači displej	1	40.000,00

Član 18.

Za korištenje terena sa plastičnom travom, utvrđuju se cijene kako slijedi:

Naziv	Jedinica mjere	Dnevna cijena	Noćna cijena
Klubovi	1,5 h	70,00	120,00
Utakmice	1,5 h	120,00	170,00
Utakmice	2,5 h	150,00	200,00

Član 19.

Za korištenje parking prostora utvrđuju se cijene:

Opis	Jedinica mjere	Radni dan	Vikend
Zakup mjesta	Mjesec	120,00 KM/mjesec	
od 07:00 do 23:00	1 h	1,00 KM/sat	2,00 KM/sat
od 23:00 do 07:00	1 h	0,50 KM/sat	1,50 KM/sat

V . PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Član 20.

Zakupci poslovnih prostorija dužni su plaćati zakupninu, u skladu sa ugovorom o zakupu, u roku od 30 dana od dana prijema fakture , za tekući mjesec.

Na iznos mjesečne zakupnine zakupci su dužni plaćati porez na dodatnu vrijednost.

Plaćanje se vrši na račun Preduzeća.

Dvije neplaćene zakupnine su uslov za jednostrani raskid ugovora od strane Preduzeća i pokretanje sudskog postupka.

Član 21.

Zakupac je dužan plaćati sve komunalne troškove koji terete poslovni prostor prema računima davatelja usluga , ukoliko postoje mjerila u poslovnom prostoru, ili na osnovu obračuna dostavljenog od Preduzeća.

Član 22.

Zakupac ne može poslovni prostor ili dio poslovnog prostora izdati u podzakup.

Član 23.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključuje se na određeno vrijeme od godinu dana, a najduže u trajanju od 2 godine.

Prije zaključivanja ugovora o zakupu poslovnih prostorija, korisnik (zakupoprimac) dužan je obezbjediti bankovnu garanciju na najmanje jednogodišnji iznos zakupnine ili 12 potpisanih mjenica na mjesečni iznos zakupnine.

Najmanje mjesec dana prije isteka ugovora o zakupu poslovnih prostorija nadležna služba preduzeća će obavijestiti zakupca o isteku ugovora o zakupu, te eventualno o uvjetima i načinu daljeg korištenja poslovnih prostorija, te ga obavijestiti da je dužan podnijeti zahtjev za produženje ugovora o zakupu.

Produženje ugovora o zakupu vrši se u roku iz stava 3.ovog člana, pod uslovom da zakupac redovno izmiruje mjesečnu zakupninu i prostor koristi u skladu sa ugovorom.

Ukoliko zakupac ne podnese zahtjev iz stava 3.ovog člana smatra se da nema interesa za dalje korištenje poslovnih prostorija i dužan je istekom ugovora o zakupu predati poslovne prostorije zakupodavcu.

Ukoliko zakupac ne preda poslovni prostor šalje se opomena i pokreće sudski postupak za naplatu eventualnog dugu i vraćanje poslovnog prostora.

Član 24.

Zakupac je dužan poslovne prostorije koristiti isključivo za obavljanje djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu i snosi troškove opremanja poslovnog prostora u i dovođenje u sklad sa utvrđenom namjenom, bez prava na naknadu troškova.

Zakupac je dužan koristiti prostor pažnjom dobrog domaćina.

Zakupac može podnijeti zahtjev za promjenu poslovne djelatnosti utvrđene ugovorom ,ali samo u srodnu djelatnosti ,koja se uklapa u namjene poslovnih prostora utvrđene projektom poslovne zgrade preduzeća i elaboratom preduzeća, o kojem odlučuje direktor Preduzeća

Zakupac bez prethodne saglasnosti iz stava 2.ovog člana ne može vršiti promjenu djelatnosti, niti vršiti, značajnije prepravke u prostoru. Prije otpočinjanja bilo kakvih radova, zakupac je obavezan dostaviti zakupodavcu projektnu dokumentaciju radi dobivanja saglasnosti.

Troškove uređenja i opremanja poslovnih prostora snosi zakupac bez mogućnosti kompenziranja istih sa zakupninom, odnosno naknadom troškova. Ukoliko zakupac postupi suprotno ograničenju iz stava 1.i 3., zakupodavac će raskinuti ugovor i zahtijevati od zakupoprimca da izvrši povrat u pređašnje stanje ili da učinjeno i postavljeno ostane u poslovnim prostorijama bez naknade.

Član 25.

Zakupac snosi sve troškove oštećenja na zgradi ili drugoj imovini u kojoj se nalazi poslovni prostor koji je predmet ugovora, a koje je prouzrokovao svojim činjenjem ili nečinjenjem, bez obzira da li je štetu počinio on ili osoba uz čiju pomoć obavlja djelatnost, kao i troškove tekućeg održavanja, do dana predaje zakupodavcu.

VI. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

Član 26.

Ugovor o zakupu prestaje istekom vremena na koje je zaključen.

Ugovor o zakupu može prestati i prije isteka vremena na koje je zaključen, na osnovu :

- otkaza,
- na osnovu sporazuma ugovornih strana,
- u slučaju da je poslovni prostor potreban zakupodavcu radi usklađivanja namjene pojedinih poslovnih prostora sa potrebom razvoja preduzeća.

Član 27.

Direktor preduzeća može jednostrano raskinuti ugovor, pored slučajeva predviđenih zakonom i iz slijedećih razloga:

1. ako zakupac u roku od 2 mjeseca od dana zaključivanja ugovora ne stavi poslovni prostor u upotrebu,
2. ako zakupac u roku od 2 mjeseca od dana dospelosti ne izvrši obavezu plaćanja zakupnine,
3. ako iz razloga propisanih zakonom, zakupac izgubi pravo obavljanja ugovorom utvrđene djelatnosti,
4. ako zakupac, bez opravdanog razloga prestane koristiti poslovni prostor duže od 2 mjeseca,

5. ako zakupac koristi poslovni prostor suprotno namjeni određenog ugovorom,
 6. ako se ne pridržava drugih ugovorenih obaveza,
 7. u drugim slučajevima propisanim zakonom.
- Otkazni rok je 60 dana.

VII ZAVRŠNE ODREDBE

Član 28.

Izmjene i dopune ovog Pravilnika vrše se na način na koji je i donesen.

Član 29.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom donošenja.

Broj: 92/17

U Sarajevu, 14.06.2017. godine

PRIJAVNI LIST

za učestvovanje na javnom oglasu za dodjelu u zakup poslovnih prostora JP „ONSA
„d.o.o.Sarajevo

PODACI O PONUĐAČU

NAZIV FIRME	
SJEDIŠTE FIRME	
ID BROJ	
ODGOVORNO LICE	
KONTAKT TELEFON	
Broj transakcijskog računa sa naznakom poslovne banke kod koje je isti otvoren za povrat uplaćenih sredstava za ozbiljnost ponude	
PONUĐA Redni broj poslovnog prostora iz javnog oglasa	
Adresa poslovnog prostora	
Ponuđeni iznos zakupnine po m2/ na cijelu ili pola novčane jedinice/	
Bliži opis djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru	

PRILOG / zaokružiti dokumenta koja se prilažu/

1. rješenje o upisu u sudski registar ili rješenje o obavljanju samostalne djelatnosti
2. (ovjerena kopija ne starija od šest mjeseci) za ponuđače koji imaju registrovanu djelatnost,
3. potvrda nadležnog organa poreske uprave o izmirenim poreskim obavezama, odnosno da nije poreski obveznik / ne starija od tri mjeseca/,
4. dokaz o izmirenim ugovorenim i drugim obavezama prema osnivaču-Općini Novo Sarajevo/ izdaje Služba za oblast privrede i finansija/,
5. dokaz o uplati sredstava za ozbiljnost ponude,
6. izjava o spremnosti ponuđača da prije potpisivanja ugovora o zakupu da garanciju o plaćanju zakupnine najmanje u visini jednogodišnje zakupnine
7. fotokopiju transakcijskog računa

PONUĐAČ,

Sarajevo _____ godine

/ potpis / pečat /

SADRŽAJ

I OPĆE ODREDBE	1
II DODJELA POSLOVNIH PROSTORIJA PUTEM JAVNOG OGLASA	1
III NEPOSREDNA DODJELA POSLOVNIH PROSTORIJA	4
IV VISINA I NAČIN PLAĆANJA ZAKUPNINE	4
V PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA	7
VI PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU	8
VII ZAVRŠNE ODREDBE	9
PRILOG/PRIJAVNI LIST.....	10