

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 JP "ONSA" d.o.o. Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 34/23 i 46/24), 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 17. redovnoj sjednici održanoj dana 25.12.2024. godine, na prijedlog Direktora Preduzeća, *d o n o s i*:

PRAVILNIK

o dodjeli u zakup poslovnih prostorija

I. OPĆE ODREDBE

Član 1.

- 1) Ovom Pravilnikom utvrđuju se kriteriji, uslovi, način i postupak dodjele u zakup poslovnih prostorija nad kojima pravo upravljanja i korištenja ima JP "ONSA" d.o.o. Sarajevo (u daljem tekstu: Preduzeće), zasnivanje, trajanje i prestanak zakupa, visina i način plaćanja zakupnine i ostala pitanja u vezi sa zakupnim odnosom poslovnih prostorija.
- 2) Poslovnim prostorijama smatra se jedna ili više prostorija namijenjenih za vršenje poslovnih djelatnosti, koje čine jednu cjelinu i imaju zaseban ulaz.
- 3) Odredbe ovog Pravilnika primjenjuju se i na privremeno korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora koji nije namjenjen za obavljanje poslovne djelatnosti.

Član 2.

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

II. DODJELA POSLOVNIH PROSTORIJA PUTEM JAVNOG OGLASA

Član 3.

Putem javnog oglasa dodjeljuju se u zakup poslovne prostorije koje se nalaze u sklopu zgrade Sportske dvorane "Goran Čengić" i drugih objekata kojima Preduzeće upravlja, a namjenjene su za obavljanje poslovne djelatnosti. Namjena poslovnih prostora utvrđena je projektom poslovne zgrade i dodjeljuju se u zakup za obavljanje djelatnosti pravnih i fizičkih lica.

Član 4.

- 1) Dodjelu poslovnih prostorija vrši Direktor Preduzeća, po prijedlogu komisije za dodjelu u zakup poslovnih prostorija (u daljnjem tekstu: Komisija) koja provodi postupak.
- 2) Komisiju imenuje Direktor Preduzeća, a čine je predsjednik i dva člana. Komisija se imenuje po potrebi u skladu sa raspisivanjem javnog oglasa.

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, na web stranici i oglasnoj ploči Preduzeća.

Član 6.

Tekst javnog oglasa sadrži sljedeće podatke:

1) Podaci o poslovnom prostoru :

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

- 2) Potrebnu dokumentaciju koju su ponuđači dužni priložiti uz popunjeni 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 Općini Novo Sarajevo (izdaje Služba za oblast privrede i finansija),
 - dokaz o uplati sredstava za ozbiljnost ponude,
 - ostala dokumentacija u skladu sa zakonom i ovim Pravilnikom, koja će, ukoliko se ukaže potreba, biti navedena u tekstu javnog oglasa.
- 3) Javni oglas ostaje otvoren minimalno 10 (deset) dana, a maksimalno 15 (petnaest) dana od dana objavljivanja.
- 4) Ponude se dostavljaju pismeno, u zapečaćenoj koverti sa čitko naznačenim imenom i prezimenom (nazivom), adresom i brojem telefona podnosioca ponude.
- 5) Ponuđena zakupnina se ne smije ispravljati i mora biti integralni dio teksta i glasiti na cijelu ili pola novčane jedinice zvanične valute BiH.
- 6) Nepotpune i neblagovremene prijave neće se uzeti u razmatranje.

Član 7.

- 1) Pravo učešća na javnom oglasu imaju sva pravna i fizička lica koja uplate 600,00 KM (slovima: šeststotina i 00/100 KM) na račun Preduzeća, kao osiguranje za ozbiljnost ponude.
- 2) Ponuđaču čija ponuda nije ocijenjena kao najpovoljnija vraća se iznos iz stava 1. ovog člana u roku od 7 (sedam) dana od dana donošenja odluke Direktora.
- 3) Ponuđaču čija je ponuda ocijenjena kao najpovoljnija iznos uplate osiguranja će se uračunati u cijenu prve zakupnine, a u slučaju odustajanja od dodjele u zakup poslovnih prostorija, uplata osiguranja se ne vraća.

Član 8.

- 1) Komisija vrši javno otvaranje ponuda prispjelih po javnom oglasu uz prisustvo ponuđača i o radu Komisije vodi se zapisnik u roku od 10 (deset) dana od dana isteka roka za dostavu ponuda.
- 2) 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.

- 1) Najpovoljnija ponuda po javnom oglasu je ponuda koja sadrži najviši ponuđeni iznos zakupnine.
- 2) Ako su dvije ili više ponuda ocijenjene kao najpovoljnije, Komisija će u daljem postupku cijeniti reference ponuđača, broj zaposlenih i druge kriterije koji će biti definisani posebnom odlukom, a što će se, na zahtjev Komisije, utvrđivati odgovarajućim uvjerenjima.
- 3) Komisija je dužna utvrditi najpovoljniju ponudu najkasnije u roku od 5 (pet) dana od dana otvaranja ponuda.

Član 10.

- 1) Zaključak o rezultatima javnog oglasa, sa ocjenom o izboru najpovoljnije ponude, objavit će se na web stranici i oglasnoj tabli Preduzeća.
- 2) Na osnovu ocjene Komisije o najpovoljnijoj ponudi, Komisija predlaže Direktor Preduzeća donošenje odluke o dodjeli u zakup poslovnih prostorija.
- 3) Prigovor na zaključak Komisije može izjaviti svaki učesnik javnog oglasa u roku od 5 (pet) dana od dana oglašavanja na oglasnoj ploči i web stranici Preduzeća.
- 4) Prigovor se podnosi Direktor, koji odlučuje o prigovoru, zaključkom, u roku od 5 (pet) dana.
- 5) Zaključak Direktora po prigovoru je konačan.

Član 11.

Učesnik na javnom oglasu, čija je ponuda ocjenjena kao najpovoljnija, i kome je nakon provedene procedure dodjeljen predmetni poslovni prostor, obavezan je u roku od 5 (pet) 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.

- 1) Ugovor o zakupu u ime Preduzeća zaključuje Direktor Preduzeća.
- 2) 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.
- 3) 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, Direktor Preduzeća, može izvršiti neposrednu dodjelu poslovnog prostora po početnoj cijeni zakupa.

III. NEPOSREDNA DODJELA POSLOVNIH PROSTORIJA

Član 14.

- 1) 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.
- 2) Direktor može donijeti odluku da se i prostori iz stava 1. ovog člana dodjele putem javnog oglasa, kako je to propisano ovim Pravilnikom.
- 3) Sa zakupcima iz stava 1. ovog člana sklapa se ugovor o zakupu u skladu sa ovim Pravilnikom.
- 4) Ugovor o zakupu sklapa se i za poslovne prostorije i prostore koji se izdaju za turnire i manifestacije.
- 5) Za sve druge poslovne prostorije i prostore za koje je utvrđena jedinica mjere u satima naplata korištenja se vrši u skladu sa finansijskim propisima.
- 6) Direktor može donijeti odluku o drugačijem načinu dodjele ostalih prostorija u skladu sa trenutnim potrebama Preduzeća.

Član 15.

- 1) U cijenama zakupa, korištenja i iznajmljivanja uračunat je PDV, ako drugačije nije naznačeno.
- 2) Termini "ljetni period" i "zimski period" ovise o početku grijne sezone i podložni su promjenama, dok termini "dnevni termin" i "noćni termin" zavise o trenutku uključivanja osvjetljenja i podložni su promjenama.
- 3) Odluku o promjenama donosi Direktor u zavisnosti od trenutne situacije.

IV . PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Član 16.

- 1) Zakupci poslovnih prostorija dužni su plaćati zakupninu, u skladu sa ugovorom o zakupu, u roku od 30 (trideset) dana od dana prijema ispravne fakture.
- 2) Na iznos mjesečne zakupnine, zakupci su dužni plaćati porez na dodatnu vrijednost (PDV).
- 3) Plaćanje se vrši na račun Preduzeća naveden na fakturi.
- 4) Dvije neplaćene zakupnine su uslov za jednostrani raskid ugovora od strane Preduzeća i pokretanje sudskog postupka.

Član 17.

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

Član 18.

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

Član 19.

- 1) Ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključuje se na određeno vrijeme od minimalno 1 (jednu) godinu dana, a najduže u trajanju od 2 (dvije) godine. Ugovor se u posebnim okolnostima može zaključiti i na kraći period, o čemu odlučuje Direktor Preduzeća.
- 2) 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.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) Ukoliko zakupac ne preda poslovni prostor zakupodavcu šalje se opomena i pokreće sudski postupak za naplatu eventualnog duga i vraćanje poslovnog prostora.

Član 20.

- 1) Zakupac je dužan poslovne prostorije koristiti isključivo za obavljanje djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu i snosi troškove opremanja poslovnog prostora u skladu sa utvrđenom namjenom, bez prava na naknadu troškova.
- 2) Zakupac je dužan koristiti prostor pažnjom dobrog domaćina.
- 3) Zakupac može podnijeti zahtjev za promjenu poslovne djelatnosti utvrđene ugovorom, ali samo u srodnu djelatnost, koja se uklapa u namjene poslovnih prostora utvrđene projektom poslovne zgrade Preduzeća i elaboratom Preduzeća, o čemu odlučuje direktor Preduzeća.
- 4) 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.
- 5) Troškove uređenja i opremanja poslovnih prostora snosi zakupac bez mogućnosti kompenziranja istih sa zakupninom, odnosno naknadom troškova.
- 6) Ukoliko zakupac postupi suprotno ograničenju iz stava 1. i 3., zakupodavac će raskinuti ugovor i zahtijevati od zakupca da izvrši povrat u pređašnje stanje ili da učinjeno i postavljeno ostane u poslovnim prostorijama bez naknade.

Član 21.

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.

V. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

Član 22.

- 1) Ugovor o zakupu prestaje istekom vremena na koje je zaključen.
- 2) 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 Preduzeću radi usklađivanja namjene pojedinih poslovnih prostora sa potrebom razvoja Preduzeća.

Član 23.

Direktor Preduzeća može jednostrano, uz otkazni rok od 30 (trideset) dana, raskinuti ugovor, osim slučajeva predviđenih Zakonom i iz sljedećih razloga:

1. ako zakupac u roku od 2 (dva) mjeseca od dana zaključivanja ugovora ne stavi poslovni prostor u upotrebu,
2. ako zakupac u roku od 2 (dva) 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 (dva) mjeseca,
5. ako zakupac koristi poslovni prostor suprotno namjeni određenoj ugovorom,
6. ako se zakupac ne pridržava drugih ugovorenih obaveza,
7. u drugim slučajevima propisanim Zakonom.

VII. ZAVRŠNE ODREDBE

Član 24.

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

Član 25.

Pravilnik stupa na snagu danom donošenja.

Član 31.

Stupanjem na snagu ovog Pravilnika stavlja van snage Pravilnik o dodjeli na korištenje poslovnih prostorija kojima upravlja Javno preduzeće za upravljanje i održavanje objekata u vlasništvu Općine Novo Sarajevo "ONSA" d.o.o. Sarajevo broj: 92/17 od 14.06.2017. godine sa svim izmjenama i dopunama koje su donesene u bilo kojoj formi od strane organa Preduzeća.

Broj: 1734/24
Sarajevo, 25.12.2024. godine



Predsjednik Nadzornog odbora
JP "ONSA" d.o.o. Sarajevo

Ezad Šoljić