**P R I J E D L O G**

Na osnovu člana 39. stav 2. tačka 13. Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 97/16, 36/19 i 61/21) i člana 37. stav 2. tačka 13. Statuta grada Derventa („Službeni glasnik grada Derventa“, broj: 6/21, 20/21 i 10/22), Skupština grada Derventa na \_\_\_\_. sjednici održanoj 15. novembra 2022. godine, donijela je

**O D L U K U**

o poslovnim prostorijama i garažama u svojini grada Derventa

**I OSNOVNE ODREDBE**

Član 1.

Ovom odlukom utvrđuje se način, uslovi i postupak davanja u zakup poslovnih prostorija i garaža u svojini grada Derventa.

Član 2.

(1) Poslovnom prostorijom, u smislu ove odluke, smatra se jedna ili više prostorija, koje po pravilu čine jednu građevinsku cjelinu, i imaju zaseban ulaz, a namijenjene su za vršenje poslovne djelatnosti.

(2) Garažom se, u smislu ove odluke, smatra posebni objekat ili prostorija, koja ima zaseban ulaz, a namijenjena je za smještaj jednog ili više motornih vozila.

Član 3.

Odluku o davanju u zakup poslovnih prostorija i garaža donosi Skupština grada na prijedlog gradonačelnika.

Član 4.

Poslovne prostorije i garaže, grad može dati u zakup neposrednom pogodbom po početnoj cijeni zakupnine:

- organima, ustanovama, javnim preduzećima i organizacijama čiji je osnivač Republika i grad,

- humanitarnim organizacijama, udruženjima građana, sindikalnim organizacijama, političkim strankama i

- organizacijama iz oblasti kulture, sporta i socijalne zaštite.

Član 5.

Poslovne prostorije i garaže daju se u zakup po postupku i kriterijumima utvrđenim ovom odlukom.

Član 6.

(1) Početnu cijenu zakupnine utvrđuje Skupština posebnom odlukom.

(2) Na početnu cijenu zakupnine dodaje se porez na dodanu vrijednost (PDV).

Član 7.

Prava i obaveze grada i zakupca regulišu se posebnim ugovorom, koji, u ime grada, zaklјučuje Gradonačelnik.

**II POSTUPAK DAVANјA U ZAKUP**

**POSLOVNIH PROSTORA I GARAŽA**

Član 8.

Poslovne prostorije i garaže mogu se dati u zakup:

- prikuplјanjem pisanih ponuda javnim oglašavanjem,

- neposrednom pogodbom i

- neposrednom pogodbom sa početnom cijenom zakupnine u skladu sa članom 4. ove

odluke.

Član 9.

(1) Postupak za davanje u zakup poslovnih prostorija i garaža provodi komisija za davanje u zakup poslovnih prostorija i garaža (u dalјem tekstu: Komisija), koju imenuje Gradonačelnik.

(2) Komisiju čine predsjednik i dva člana, koji imaju svoje zamjenike.

(3) Mandat komisije traje 12 mjeseci od dana imenovanja.

Član 10.

(1) Postupak davanja u zakup putem prikuplјanja pisanih ponuda sprovodi se na osnovu javnog oglasa o izdavanju u zakup, koji objavlјuje Gradonačelnik, nakon odluke Skupštine grada.

(2) Javni oglas se obavezno objavlјuje u Derventskom listu, na zvaničnoj internet stranici Grada i oglasnoj tabli u zgradi Gradske uprave.

(3) Tekst javnog oglasa sadrži:

- Broj i datum javnog oglasa,

- podatke o lokaciji i površini poslovne prostorije ili garaže,

- namjenu prostora koji se daje u zakup (ako je određena),

- najniži početni iznos zakupnine,

- vrijeme na koje se poslovna prostorija ili garaža daje u zakup,

- način i uslovi plaćanja zakupnine,

- adresa, rok i način dostave ponuda,

- način polaganja kaucije koja iznosi 10% od početne cijene jednogodišnje

zakupnine,

- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,

- vrijeme i način uvida u poslovnu prostoriju ili garažu,

- ostale posebne uslove koji su specifični za određenu poslovnu prostoriju

ili garažu.

Član 11.

(1) Pisane ponude se podnose neposredno na protokol u Gradskoj upravi u zatvorenoj koverti ili preporučenom pošilјkom, sa obaveznom naznakom „Prijava na javni oglas za zakup poslovne prostorije ili garaže“.

(2) Ako je u tekstu oglasa navedeno više poslovnih prostorija ili garaža za koje se vrši prikuplјanje pisanih ponuda, na zatvorenoj koverti se obavezno naznačava redni broj poslovne prostorije ili garaže za koji se ponuda podnosi.

(3) Rok za dostavlјanje ponuda je 15 (petnaest) dana od dana objavlјivanja oglasa.

(4) Neblagovremene i nepotpune ponude komisija će odbaciti.

Član 12.

(1) Komisija je ovlaštena da:

- razmatra prispjele ponude i utvrđuje da li su blagovremene i potpune,

- odbaci neblagovremene i nepotpune ponude,

- utvrđuje i donosi odluku o najpovolјnijoj ponudi,

- podnosiocima ponuda dostavlјa obavještenje o najpovolјnijoj ponudi sa

obrazloženjem.

Član 13.

Komisija o svom radu vodi zapisnik, koji potpisuju predsjednik, članovi i prisutni ponuđači, odnosno njihovi punomoćnici.

Član 14.

Postupak za prikuplјanje ponuda je uspješan ukoliko su na javni poziv pristigle najmanje dvije ponude koje ispunjavaju uslove javnog oglasa.

Član 15.

Ukoliko dva ili više ponuđača ponude isti iznos zakupnine, prednost ima ponuda koja je ranije prispjela.

Član 16.

Ponuđač koji smatra da su njegova prava povrijeđena u provedenom postupku, može izjaviti prigovor Gradonačelniku u roku od 3 dana od dana dostavlјanja odluke o najpovolјnijoj ponudi.

Član 17.

Rješavajući po prigovoru, Gradonačelnik može:

- poništiti rezultate provedenog postupka i odluku Komisije, ukoliko ocjeni

da je prigovor osnovan i da je u postupku bilo nedostataka koji su mogli biti

od uticaja na rezultat postupka,

- odbaciti neblagovremen prigovor ili

- odbiti prigovor kao neosnovan i potvrditi odluku Komisije.

Član 18.

Na osnovu odluke Komisije za izbor najpovolјnijeg ponuđača, Gradonačelnik sa najpovolјnijim ponuđačem zaklјučuje ugovor o zakupu.

Član 19.

Ako najpovolјniji ponuđač odustane od zaklјučenja ugovora, gubi pravo na povrat uplaćene kaucije, a ugovor će se zaklјučiti sa slјedećim najpovolјnijim ponuđačem.

Član 20.

U slučaju da prvo prikuplјanje pisanih ponuda nije uspjelo, zato što nisu prispjele najmanje dvije ponude koje ispunjavaju uslove oglasa ili ako zbog odustanka od ponude ne postoje dvije ponude koje ispunjavaju uslove oglasa, postupak će se ponoviti.

Član 21.

(1) Ako i ponovlјeni postupak prikuplјanja ponuda ne uspije, davanje u zakup se može izvršiti putem neposredne pogodbe.

(2) Iznos zakupnine za poslovne prostorije ili garaže u postupku putem neposredne pogodbe ne može biti manji od utvrđene početne cijene zakupnine iz prvog i ponovlјenog postupka prikuplјanja ponuda.

Član 22.

(1) Ponuda za zaklјučenje ugovora o zakupu putem neposredne pogodbe može se podnijeti u roku od 8 dana od dana objavlјivanja rezultata neuspjelog ponovlјenog postupka.

(2) Ponuda iz prethodnog stava mora sadržavati sve podatke kao i ponuda u postupku prikuplјanja ponuda putem Javnog oglasa.

(3) Ponude se podnose u zatvorenoj koverti, sa obaveznom naznakom „Ponuda za neposrednu pogodbu“.

(4) Postupak za razmatranje ponuda za zaklјučenje ugovora neposrednom pogodbom provodi Komisija iz člana 9. ove odluke.

Član 23.

(1) Poslovne prostorije i garaže se, u pravilu, daju u zakup u viđenom stanju.

(2) Ukoliko je poslovna prostorija ili garaža neuslovna za korištenje, zakupcu se može odobriti da izvrši potrebne radove na dovođenju poslovne prostorije ili garaže u funkcionalno stanje.

(3) Obim i vrstu radova koji su potrebni radi dovođenja u funkcionalno stanje utvrđuje ovlašteni službenik Odjelјenja za stambeno-komunalne poslve kojeg imenuje načelnik odjelјenja.

(4) Izvođača radova bira zakupac, a kontrolu izvđenja radova vrši ovlašteni službenik iz stava 3. ovog člana.

(5) Povrat uloženih sredstava zakupcu se vrši umanjenjem mjesečne zakupnine, najviše do 70% povrata uloženih sredstava.

**III – UGOVOR O ZAKUPU**

Član 24.

(1) Ugovor o zakupu poslovne prostorije ili garaže zaklјučuje Gradonačelnik u ime grada, u roku od 15 dana od donošenja konačne odluke Komisije.

(2) Ugovor se zaklјučuje u pisanom obliku, a obavezno sadrži:

- ugovorne strane,

- podatke o predmetu zakupa,

- poslovnu djelatnost koja će se obavlјati u poslovnom prostoru,

- odredbe o načinu korištenja i održavanja predmeta zakupa, zajedničkih

dijelova i uređaja u zgradi,

- vrijeme na koje se zaklјučuje i način produženja,

- visinu zakupnine i druge novčane obaveze zakupca i rokove plaćanja,

- iznos novčanih sredstava koje zakupac treba uložiti za izvođenje neophodnih

radova za dovođenje poslovne prostorije ili garaže u stanje uslovno za

korištenje kao i umanjenje zakupnine za uložena sredstva,

- odredbe o načinu primopredaje poslovne prostorije ili garaže prije i po

isteku zakupa,

- odredbe o prestanku ugovora.

Član 25.

Ukoliko najpovolјniji ponuđač ne zaklјuči ugovor o zakupu u roku iz člana 24. stav 1. ili odustane od zaklјučenja, ugovor će se zaklјučiti sa slјedećim najpovolјnijim ponuđačem.

Član 26.

Zakup počinje od dana zaklјučenja ugovora, odnosno od uvođenja u posjed.

Član 27.

(1) Zakupnina se plaća do 10. u mjesecu za prethodni mjesec.

(2) Pored zakupnine zakupac je dužan plaćati troškove redovnog održavanja, troškove električne energije, komunalnih usluga i i sve druge troškove koji nastanu u vezi sa korištenjem zakuplјenog prostora, u ugovorenom perodu zakupa.

Član 28.

Zakupac ne može zakuplјenu poslovne prostoriju ili garažu dati u podzakup, niti vršiti promjenu namjene ili prepravke bez saglasnosti zakupodavca.

Član 29.

Nakon isteka ugovora o zakupu, zakupac predaju poslovnu prostoriju ili garažu zakupodavcu u stanju u kojem je iste preuzeo, što se konstatuje zapisnikom.

**IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

Član 30.

Za sve što nije definisano ovom odlukom, a tiče se uslova i načina izdavanja u zakup poslovnih prostorija i garaža, primjenjivaće se odgovarajuće odredbe zakona i drugih propisa koji regulišu predmetnu materiju.

Član 31.

Ugovori o zakupu koji su zaklјučeni prije stupanja na snagu ove odluke ostaju na snazi, a uskladiće se sa odredbama ove odluke u pogledu obaveznih elemenata odnosno prava i obaveza ugovornih strana.

Član 32.

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o dodjeli poslovnih prostora na privremeno korištenje u objektima koji su u vlasništvu opštine Derventa („Službeni glasnik opštine Derventa“, broj 11/06).

Član 33.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavlјivanja u „Službenom glasniku grada Derventa“.

Broj: Predsjednik skupštine

Datum:

Mirko Zemunović, s.r.

O B R A Z L O Ž E Nј E

PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje odluke sadržan je u odredbi člana 39. stav 2. tačka 13. Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 97/16, 36/19 i 61/21) kojom je propisano da skupština jedinice lokalne samouprave donosi odluku o pribavlјanju, upravlјanju i raspolaganju imovinom opštine, u odredbi člana 37. stav 2. tačka 13. Statuta grada Derventa („Službeni glasnik grada Derventa“, broj 6/21, 20/21 i 10/22), kojom je propisano da skupština donosi odluku o pribavlјanju, upravlјanju i raspolaganju imovinom grada.

RAZLOZI ZA DONOŠENјE ODLUKE

Razlozi za donošenje ove odluke odnose se na potrebu usklađivanja opštih akata za važećim zakonima i drugim propisima, kao i potreba da se reguliše postupak davanja u zakup poslovnih prostorija i garaža i za ostale korisnike, a ne samo za korisnike iz trenutno važeće odluke.

U predloženoj odluci ostaje mogućnost zakupa na osnovu neposredne pogodbe po početnoj cijeni zakupnine za određene kategorije korisnika, kao i u trenutno važećoj odluci, samo što se isti ne navode poimenično. Poslovne prostorije koje se tim kategorijama korisnika mogu dati u zakup neposrednom pogodbom, takođe se ne navode, jer se na taj način smanjuje potreba izmjene odluke ukoliko dođe do promjene korisnika u određenim poslovnim prostorijama. U ovoj odluci se na uopšten način reguliše postupak davanja u zakup, a pored poslovnih prostorija u odluku se unose odredbe i o garažama.

Novost u predloženoj odluci je i to da se početna cijena zakupnine utvrđuje posebnom skupštinskom odlukom, upravo iz razloga što se ovom odlukom na uopšten način reguliše zakup, a ne zakup konkretnih poslovnih prostorija i garaža.

U odluci je precizno definisan postupak davanja poslovnih prostorija i garaža u zakup, kao i nadležnosti odjelјenja, komisije i gradonačelnika u tom postupku.

S obzirom da je veliki broj poslovnih prostorija u svojini grada u jako lošem stanju, ovom odlukom je predviđena i mogućnost zakupaca da iste saniraju, a da se uložena sredstva uračunaju u cijenu zakupnine do iznosa id 70 %, što do sada nije bilo definisano, pa je veliki broj potencijalnih korisnika odustajao od ideje zakupa naših poslovnih prostorija.

Prijedlog Odluke o poslovnim prostorijama i garažama u svojini grada Derventa sačinjen je u skladu sa Pravilima za izradu zakona i drugih propisa Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 24/14), jer je članom 2. Pravila propisano da su između ostalih, i organi jedinica lokalne samouprave dužni da Pravila primjenjuju prilikom izrade propisa.

Na osnovu naprijed navedenog, predlaže se da Skupština grada Derventa usvoji predloženu odluku.

OBRAĐIVAČ: PREDLAGAČ:

ODJELjENјE ZA STAMBENO- GRADONAČELNIK

KOMUNALNE POSLOVE