

Na osnovu člana 22., 23. i 24. Zakona o Javnim preduzećima u Federaciji BiH („Službene novine F BiH broj (8/05; 81/08; 22/09 i 109/12) i člana 38. Statuta KJP „ZOI 84“ OCS d.o.o Sarajevo, Nadzorni odbor Preduzeća dana 20.06.2025. godine donio je :

**PRAVILNIK
O DAVANJU U ZAKUP NEKRETNINA KJP“ ZOI 84“ OCS d.o.o**

I. OPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovim Pravilnikom utvrđuju se način, uslovi i postupak izdavanja u zakup nekretnina i materijalne imovine u vlasništvu KJP „ZOI 84“ OCS d.o.o Sarajevo:

- a) građevinskog zemljišta,
- b) poslovnih, skladišnih i drugih prostora
- c) javnih površina

II. POSTUPAK DAVANJA U ZAKUP NEKRETNINA

Član 2.

- (1) koje su predmet zakupa iz člana 1. stav (1) se smatraju prostori na koje KJP “ZOI”84 ima pravo vlasništva ili korištenja ili raspolaganja. Navedene nekretnine predstavljaju prostore koji mogu biti predmet davanja u zakup, ali i drugih prostora za koje se donese posebna odluka o davanju u zakup, a nisu pojedinačno navedeni ispod.
- (2) Uprava KJP “ZOI”84 može donijeti i odluku o prestanku davanja u zakup određenih prostora, poštivajući važeće ugovorne obaveze.
- (3) Prostori koji su predmet zakupa (u slučaju da se donesu odluke o davanju u zakup drugih prostora, isti podliježu ovom pravilniku):
 - **Upravna zgrada u Ulici Branilaca Sarajeva br. 21.** Iako je u ovom prostoru bila upravna zgrada KJP ZOI84, još 2016 godine donesena je odluka o preseljenju dijela uprave na Zetru, a objekat je dat u najam. Predlaže se nastavak ove politike i odluke da poslovna zgrada ostane generator prihoda od najma.
 - **Skenderija, prostor nekadašnjeg Restorana 84.** Ovi prostori su dati u dugoročni najam i predlaže se nastavak ove politike, do usvajanja plana obnove platoa Skenderija.
 - **Dijelovi kompleksa Olimpijske dvorane Zetra,** i to:
 - **Pista za brzo klizanje:** ovaj prostor predstavlja najveći sportsko-rekreativnu površinu na otvorenom u okviru kompleksa Zetra. Kao sportski-olimpijski kompleks Zetra je bila i mjesto održavanja takmičenja u hokeju i brzom klizanju i ovim pravilnikom se preporučuje da se prostor piste za brzo klizanje, kao i ostale

sportske površine na ovom lokalitetu koriste primarno za razvoj sporta. Prednost se daje sportovima na ledu, kako bi Zetra zadržala poveznicu sa olimpijskim naslijeđem, ali moguće je i korištenje za druge sportove.

- Prostori ispod piste: ovi prostori građeni su kao komercijalni dio kompleksa Zetra, sa primarnim ciljem da generišu prihode od zakupa i time omoguće efikasnije upravljanje sportskim dijelom kompleksa. Ovim pravilnikom nastavlja se dosadašnja praksa komercijalizacije prostora kroz najam, ili za potrebe internih skladišnih prostora.
- Ostali dopunski prostori: svi prostori za koje se ispostavi da nisu u upotrebe KJP ZO184, a koji mogu doprinijeti povećanju prihoda. Primjer ovih prostora su: kancelarijski prostori, sale, dopunski prostori koji mogu imati komercijalnu vrijednost, dijelovi parking prostora, ugostiteljski dio objekata i sl.

▪ Ski centar Bjelašnica-Igman, i to:

- Restoran Beneton: ugostiteljski dio objekta koji čini komplementarnu uslugu ski centra. Ovaj prostor potrebno je da zadrži karakter ugostiteljskog objekta, s tim da se prednost daje ugostiteljskom sadržaju koje je komplementarno sa potrebama skijališta, kao što su: restoran, restoran brze hrane, bistro, kafe-slastičarna ili slično. U objektu je dozvoljeno i organizovanje proslava i sadržaj zabavnog karaktera, ali kao dodatni sadržaj na gore navedeni. Nije dozvoljeno pretvaranje objekta u ne-ugostiteljski ili u objekat za kockarnicu, noćni klub ili bar.
- Ski rental: ovaj prostor nalazi se u objektu Benetona, ali postoje i drugi prostori koji se mogu koristiti za potrebe ski rentala. Ovi prostori mogu se koristiti isključivo za potrebe ski rentala, a koji mogu imati i dodatni sadržaj kao što je rentanje druge sportske opreme, organizacija sportskih događaja i sl.
- Ostali dopunski prostori: svi prostori za koje se ispostavi da nisu u upotrebe KJP ZO184, a koji mogu doprinijeti povećanju prihoda. Primjer ovih prostora su: kancelarijski prostori, sale, dopunski prostori koji mogu imati komercijalnu vrijednost, dijelovi parking prostora, ugostiteljski dio objekata i sl.

Član 3.

(1) Zadužuje se odjel za nekretnine za uspostavu registra prostora za davanje u zakup i ažuriranje istog na redovnom novou. O nekretninama iz člana 1. se na nivou Preduzeća vodi evidencija u koju se unose adrese, položaj i površine pojedinih poslovnih prostora sa njihovim katastarskim i zemljišno-knjižnim oznakama, te sa određenjem namjene, odnosno djelatnosti koje se u poslovnim prostorijama mogu obavljati, te se ovaj Pravilnik primjenjuje i obuhvata sve nekretnine koje budu predmet zakupa.

Za izdavanje prostora koji su predmet ovog Pravilnika zadužuje se Odjel za upravljanje nekretninama.

(2) Prostori iz člana 1. se ne mogu izdavati za djelatnosti ili aktivnosti koje:

- a. Predstavljaju opasnost po zdravlje i život ljudi;
- b. Ugrožavaju radni ambijent;
- c. Ometaju ili ugrožavaju osnovnu djelatnost Preduzeća
- d. Za koje postoji izdana pismena zabrana od strane ovlaštenih organa

Član 4.

(1) Instrument osiguranja naplate potraživanja:

- a) Za sve ugovore o zakupu koji spadaju u jednu od sljedećih kategorija propisuje se obavezno potpisivanje NOTARSKI obrađenog ugovora, sa klauzulom izvšnosti.....
 - Za sve ugovore čija vrijednost prelazi 1.000 KM na bazi mjeseca ili 10.000 KM na bazi godine
 - Za sve prostore čija površina prelazi 150m²
 - Za sve prostore za koje KJP ZO184 smatra da su o važnosti za poslovanje KJP ZO184
- b) Pored notarski obrađenog ugovora kupci su dužni dostaviti blanko mjenice i policu osiguranja u skladu sa zahtjevima zakupodavca.
- c) Za ugovora čija vrijednost ne prelazi 1.000 KM na bazi mjeseca ili 10.000 KM na bazi godine, zakupci su dužni:
 - Dostaviti blanko mjenice kao instrument osiguranja naplate potraživanja.
- d) Zakupci su dužni samostalno ishodovati dozvole za rad
- e) Zakupci su dužni dostaviti police osiguranja za period zakupa:
 - Police osiguranja ovise o djelatnosti zakupca i veličini zakupljenog prostora.

Član 5.

(1) Davanje u zakup nekretnina iz člana 1. ovog Pravilnika u vlasništvu KJP „ZOI 84“ OCS d.o.o obavlja se putem Javnog poziva /oglasa i objavljuje se na web stranici Preduzeća, društvenim mrežama Preduzeća (po potrebi i u sredstvima javnog informisanja-dnevni informativni listovi BiH), s tim što rok za predaju ponuda po objavljenom Javnom pozivu /oglasu ne može biti kraći od 7 dana računajući od dana objavljivanja Javnog poziva /oglasa.

Način izdavanja prostora: Cilj ovog pravilnika je da se regulišu procedure za iznajmljivanje prostora, da se standardizuju ugovori za zakupcima, da se poveća stepen transparentnosti rada odjela i da se omogući efikasno upravljanje nekretninama koje se daju u zakup. Sa ciljem uspostave efikasnog i transparentnog načina poslovanja definisane su dvije vrste javnog poziva. Obaveza je odjela za upravljanje nekretninama da transparentno i odgovorno koristi pravilnik sa ciljem zaštite interesa KJPZO184.

Član 6.

(1) Cjenovnik (po m² ili drugoj adekvatnoj jedini mjere) za zakupe prostora mora biti prethodno odobren od strane Uprave Preduzeća i Nadzornog odbora.

- Zadužuje se odjel za nekretnine da svake godine dostavi prijedlog cjenovnika do 31.10. za narednu godinu, a da se isti usvoji do najkasnije 30.11. za narednu godinu.
- Odjel nekretnina će po usvojenom cjenovniku obavijestiti sve zakupce o eventualnim izmjenama u cjenovniku.

(2) Ukoliko se davanjem prostora u zakup remete sportske ili druge aktivnosti, prilikom formiranja cijene KJP ZOI 84 mora uzeti u obzir propuštene prihode od sporta i potencijalni ekonomski i pravni rizik otkazivanja od strane zakupaca, te istu prilagoditi tome.

(3) KJP ZOI84 u slučaju procjene opravdanosti može donijeti odluku o neizdavanju prostora zakupcima koji imaju istu ili srodnu djelatnost kao što je osnovna djelatnost Preduzeća koja bi mogla da predstavlja direktnu konkurenciju, a koja može uticati na finansijski efekat (zabrana konkurencije).

Član 7.

(1) Produženje i obnavljanje ugovora o zakupu:

(2) Ukoliko po izvršenoj procjeni bude utvrđeno da zakupac uredno izmiruje svoje obaveze, da je djelatnost zakupca u skladu sa ciljevima KJP "ZOI"84 te svrhom davanja u zakup nekretnina, da je zakupac dokazao tokom trajanja zakupskog odnosa kontinuitet radu, pratio tržišne trendove, a u svakom slučaju postupao sa pažnjom dobrog privrednika, takav zakupac ostvaruje pravo prvenstva na produženje zakupskog odnosa pod uslovima potpunog ispunjenja ugovornih obaveza iz zakupskog ugovora i na osnovu procjene opravdanosti produženja zakupskog odnosa i obnavljanja postojećeg ugovora.

Ukoliko po izvršenoj procjeni utvrđenje bude negativno, predmetni prostor će biti uvršten kao slobodan, za iznajmljivanje.

- a. Primjenjuje se za sve zakupce koji imaju aktivne ugovore o zakupu, tj koji su već korisnici prostora: Za prostore i nekretnine za koje je na snazi važeći ugovor o zakupu, Zakupci imaju pravo da podnesu zahtjev za produženjem ugovora, minimalno 6 mjeseci prije isteka ugovora.

- Procedura produženja ugovora može se pokrenuti najranije 6 (šest) mjeseci prije isteka ugovora o zakupu koji je na snazi, s tim da odluka o produženju zakupskog odnosa mora biti donesena najkasnije 30 (trideset) dana prije isteka trenutno važećeg ugovora o zakupu.
- ukoliko je zakupac zakasnio sa zahtjevom KJP ZOI84 će uvažiti sve zahtjeve koji su došli do isteka trenutnog ugovora o zakupu.

(2) Javni poziv za dugoročni najam:

- Ova forma javnog poziva se koristi za sve prostore koji imaju jasno definisanu površinu, trajanje ugovora, minimalnu cijenu, namjenu i sl.
- Za ugovora čija vrijednost prelazi mjesečni iznos najma od 1.000 KM ili 10.000 KM na bazi godine. (Radi boljeg pojašnjenja, ukoliko je zakup određenog prostora 900 KM, tj ispod mjesečne granice od 1.000 KM, a prostor se iznajmljuje na period od više 12 mjeseci isti prostor prelazi prag od 10.000 KM i podliježe objavi javnog poziva ove vrste. Ukoliko se prostor izdaje na manje od godinu dana, isti se smatra kratkoročnim ugovorom i podliježe javnom pozivu za kratkoročne ugovore.

(3) Opći javni pozivi za kratkoročne ugovore:

- Namijenjeni za izdavanje prostora na kraći vremenski period, manje vrijednosti i prostore koje nemaju jasno definisanu namjenu.
- Prostori čija vrijednost ugovora na mjesečnoj bazi ne prelazi 1.000 KM i koji nemaju rok duži od 12 mjeseci.
- Ovi javni pozivi ostaju otvoreni tokom cijele godine, odnosno do iznajmljivanja svih slobodnih površina. Primjer ovakvih prostora su manji kancelarijski prostori, manji prostori za skladištenje roba, povremeni najmovi parking površina ili sl.

(4) Izuzete od javnih poziva:

- **Za zakupce koji su u vlasništvu Kantona Sarajevo, Grada Sarajevo ili druge entitetske ili državne institucije.**
 - i. Primjer ovakvih zakupaca su Stručne službe Kantona Sarajevo, Pravobranilištvo Kantona Sarajevo, Uprava za Šumarstvo i sl.
 - ii. Za ovu vrstu izuzetaka potrebna je saglasnost nadzornog odbora, a primjenjuje se cijene sa redovnog cjenovnika, u skladu sa pravilnikom o cijenama i popustima.
 - iii. Na iste zakupce ne primjenjuje se obaveza notarski obrađenog ugovora o zakupu.
- **Prostori ili površine koje se izdaju za organizaciju događaja ili manifestacija:**
 - i. Najam parkinga za održavanje događaja ili manifestacije
 - ii. Organizacija sportskog takmičenja na stazama ili u prostorijama Zetre.
 - iii. Organizacija događaja na otvorenom i sl.

- b. Uslovi za produženje ugovora za zakup:
- KJP ZO184 će formirati komisiju koja će izvršiti uvid u rad zakupca, te ocjeniti:
 - Da li zakupac uredno izvršava obaveze po pitanju plaćanja zakupa. Urednim plaćanjem se smatraju zakupci, čiji prosječni broj dana kašnjenja ne prelazi 60 dana u proteklih 12 mjeseci.
 - Da li zakupac održava prostor na adekvatan način, ne narušava imidž društva i generalno doprinosi boljem ugledu zakupodavca.
 - Da li je zakupac stvarni zakupac, tj da li je prostor dao u podzakup. Ukoliko nije drugačije definisano ugovorom zakupci nemaju pravo davanja prostora u podzakup.
- c. Produženje ugovora: Ukoliko zakupac ispunjava uslove iz gore navedene tačke, ostvaruje pravo na produženje ugovora:
- U slučaju ispunjenosti uslova iz stava 2. ovog člana Pravilnika, ugovor o zakupu se može saglasnim voljama ugovornih strana produžiti na određeni period i to u trajanju prvobitno ugovorenog roka trajanja ugovora, s tim da taj period produženja trajanja ugovora o zakupu ni u kom slučaju, neovisno od prvobitno ugovorenog roka trajanja, ne može biti automatski produžen na period duži (4) četiri godine.
 - uz obavezno potpisivanje instrumenata osiguranja (u zavisnosti o visine ugovora: mjenice ili bankovna garancija)
 - uz obavezno potpisivanje notarskog ugovora, sa klauzulom izvršnosti.
- d. Komercijalni uslovi:
- KJP "ZO1"84 će prije donošenja odluke o produženju zakupskog odnosa, izvršiti procjenu tržišnih i drugih uslova, te će ukoliko procijeni da je došlo do izmjena tržišnih uslova izvršiti korekciju cijene i usklađivanja cijene u odnosu na prvobitni ugovor u minimalnom iznosu inflacije za isti period, s tim da povećanje cijene može biti i veće od inflacije uz adekvatno obrazloženje koje ima uporište u stvarnim tržišnim prilikama i ni u kom slučaju ne dovodi u sumnju opravdanost takvog povećanja ili implicira namjeru ne produženja ugovora uslijed izmjenjenih uslova. KJP "ZO1"84 ima pravo da prilikom obavještenja zakupca o mogućnosti produženja zakupskog odnosa i uslovima produženja istog, po procjeni opravdanosti produženja zakupskog odnosa, dodatno zahtjeva unaprijeđenje ili adaptaciju izgleda prostora, izvršenje ulaganja u predmet zakupa, dodatne police osiguranja ispunjenja ugovornih obaveza, usklađivanje radnog vremena zakupca sa radnim vremenom zakupodavca, a po potrebi i ispunjenje drugih uslova u svrhu realizacije i provođenja odluke o produženju zakupskog odnosa.
 - zakupodavac zadržava pravo izmjene uslova ugovora za svaku godinu u skladu sa tržišim pomjeranjima, a maksimalno jedan put godišnje.

- Ukoliko zakupac ne prihvati nove uslove zakupodavac zadržava pravo da prostor ponudi novim zakupcima putem javnog poziva, po uslovima istim ili većim od uslova koji su ponuđeni zakupcu koji je imao pravo prvenstva.
- Nakon prijema obavještenja o mogućnosti produženja zakupskog odnosa i uslovima produženja istog, sukladno odredbama stava 4. i 5. ovog člana, zakupac ima pravo da u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema obavještenja, pisanim putem da saglasnost i prihvati ponudu za produženje zakupskog odnosa pod ponuđenim uslovima.
- Ukoliko zakupac u ostavljenom roku ne prihvati ponudu za produženje zakupskog odnosa pod ponuđenim uslovima, važeći ugovor o zakupu će se smatrati raskinutim, te je zakupac u tom slučaju dužan u narednom roku od 10 (deset) dana, računajući od dana isteka perioda za prihvatanje ponude, prostor koji je predmet zakupa, slobodan od svih osoba i stvari, predati u samostalan i neposredan posjed zakupodavca, o čemu je KJP "ZOI"84 dužan obavijestiti zakupca u samoj ponudi.

III. JAVNI POZIV / OGLAS

Član 8.

Javni poziv (oglas) o zakupu nekretnina sadrži:

- broj i datum Javnog poziva /oglasa;
- podatke o nekretninama koje se daju u zakup (zemljišnoknjižno i katastarsko stanje s tačno utvrđenom površinom nekretnine, bliži opis zgrade, odnosno objekta ili javne površine i dr.);
- način davanja u zakup nekretnina - putem pribavljanja pismenih ponuda (putem licitacije i sl.);
- početnu cijenu zakupa nekretnina i javnih površina (određena na osnovu analiza urađenih od strane stručnog osoblja Preduzeća ili na osnovu postojećih Cjenovnika Preduzeća)
- način i uslove plaćanja zakupnine i troškova;
- vrijeme i način predaje nekretnine zakupcu u posjed;
- rok do koga se primaju pismene ponude, vrijeme i mjesto otvaranja ponuda, ako se prodaja, odnosno zakup vrši putem pribavljanja pismenih ponuda;
- vrijeme, način i mjesto razgledanja nekretnina i uvida u dokumentaciju o nekretnini (zemljišnoknjižni, katastarski i drugi podaci);
- kriterije i mjerila na osnovu kojih će biti izabrani i proglašeni najpovoljniji ponuđači (najviša ponuđena cijena, idejno rješenje uređenja prostora, visina ulaganja...)
- spisak neophodne dokumentacije zakupca nekretnine koji je u obavezi dostaviti uz Javni poziv /oglas

- Izjavu o visini ulaganja u prostor i idejno rješenje uređenja (ukoliko vlasnik nekretnine to zahtijeva)
- Izjavu o prihvatanju uslova iz Javnog poziva /oglasa
- Izjavu da će kao zakupac pribaviti sve ateste i dozvole za obavljanje svoje djelatnosti(ukoliko vlasnik nekretnine zahtijeva)
- Izjavu o prihvatanju obezbjeđenja plaćanja navedenu u Javnom pozivu - ukoliko vlasnik nekretnine to zahtijeva
- napomenu da se ponude moraju dostaviti u zatvorenoj koverti s naznakom "NE OTVARATI - PONUDA ZA JAVNI POZIV /OGLAS";
- da se neblagovremene i nepotpune prijave neće razmatrati;
- rok na koji se ugovor o zakupu nekretnina zaključuje;
- Izjavu o prihvatanju notarski obrađenog ugovora sa izvršnom klauzulom ukoliko je zaključenje takvog ugovora predviđeno ovim Pravilnikom.
- klauzulu da KJP „ZOI 84“ OCS d.o.o zadržava pravo da u bilo kom dijelu postupka, poslije objavljivanja Javnog poziva /oglasa, može odustati od prodaje ili zakupa, tj. poništiti Javni poziv /oglas, bez obrazloženja;
- klauzulu da KJP ZOI 84 zadržava pravo promjene cijene zakupa i drugih troškova (povećanje/sniženje) u ovisnosti o kretanju cijena na tržištu, ili u ovisnosti od inflacije u Zemlji na godišnjem nivou.

Član 9.

Odobrava se korekcija početne cijene za nekretnine koje se izdaju u zakup ukoliko se nakon dva provedena Javna poziva /oglasa isti ne izdaju u zakup , na slijedeći način:

Ukoliko je Javni poziv/oglas neuspješan dva puta zaredom, u slijedećem se može odobriti popust/sniženje do maksimalno 10%. Za popust preko 10% potrebna je saglasnost Nadzornog odbora. Popust ne može biti veći od 25%.

IV. KOMISIJA

Član 10.

Postupak prodaje, odnosno davanja u zakup nekretnina iz člana 1. ovog Pravilnika sprovodi:

- komisija za davanje u zakup nekretnina.

Član 11.

Komisiju i sekretara komisije na prijedlog Odjeljenja za nekretnine imenuje Direktor za svaki konkretan slučaj, a komisiju čine predsjednik , dva člana i sekretar(bez prava glasa), kao i zamjenici članova.

Komisija raspravlja i odlučuje u punom sastavu većinom glasova.

V. RAD KOMISIJE

Član 12.

Sekretar komisije: obavlja stručne i administrativne poslove komisije.

Komisija:

- razmatra prispjele ponude i utvrđuje da li su podnesene u roku koji je označen u Javnom pozivu/oglasu,
- utvrđuje da li su uz ponudu dostavljeni svi dokazi koji se traže Javnim pozivom/oglasom,
- odbacuje sve neblagovremene i nepotpune ponude,
- u skladu s utvrđenim kriterijima iz konkursa ,utvrđuje koja je ponuda najpovoljnija,a odluka komisije je valjana kada se za nju izjasnila većina od ukupnog broja članova komisije
- obavještava podnosiocce ponuda o tome koja je ponuda najpovoljnija i zašto, s pravnom poukom.

Tekst obavještenja podnosiocima ponuda potpisuje predsjednik komisije.

Komisija vodi zapisnik o svome radu koji potpisuju svi članovi komisije.

VI. ZAPISNIK KOMISIJE

Član 13.

Minimum zapisnika treba da sadrži:

- detaljan tok sjednice komisije,imena prisutnih članova komisije
- datum i vrijeme održavanja,
- podatke o poslovnom prostoru koji je predmet dodjele,
- spisak učesnika,
- početnu cijenu,
- ponuđenu cijenu,
- izlicitiranu cijenu,
- podatke o načinu glasanja i odlučivanja
- primjedbe,
- obrazloženje o izboru najpovoljnijeg ponuđača,
- potpise eventualno prisutnih ponuđača i članova komisije.

VII. PONUDA

Član 14.

Ponuda za učešće u Javnom pozivu/oglasu mora sadržavati:

- a.) osnovne podatke o ponuđaču (ime i prezime, adresa, JMBG i drugi podaci za fizičko lice traženi u pozivu)
- b.) ukoliko se kao ponuđač javlja fizičko lice, ugovor se primjenjuje po dobivanju odobrenja za osnivanje djelatnosti od strane nadležne Općine
- c.) ovjerenu kopiju rješenja o upisu u sudski registar sa svim prilogima za pravno lice
- d.) drugi dokumenti traženi u javnom pozivu (original ili ovjerena kopija)
- e.) ponuđeni iznos zakupnine
- f.) uvjeti i način ulaganja vlastitih sredstava u uređenje poslovnog prostora, ako je pozivom traženo
- g.) vrijeme u kojem se može provesti uređenje predmetnog prostora, ako je pozivom traženo
- h.) drugi podaci traženi u Javnom pozivu/oglasu

VIII. ODABIR NAJPOVOLJNIJEG PONUĐAČA

Član 15.

(1) Otvaranje ponuda prispjelih po Javnom pozivu/oglasu vrši Komisija .

(2) U postupku rješavanja po prispjelim ponudama Komisija će prvo cijeliti da li svi učesnici Javnog poziva/oglasa ispunjavaju tražene uvjete, a zatim će cijeliti:

- a.) visinu ponuđene zakupnine,
- b.) reference učesnika na Javnom pozivu/oglasu
- c.) da li je ponuđač već bio zakupac poslovnog prostora i da li je bio uredan zakupac
- d.) ostale uvjete navedene u Javnom pozivu/ oglasu

(3) ukoliko više učesnika na Javni poziv/oglas ispunjavaju sve uvjete iz poziva/oglasa u smislu prethodnog stava, najpovoljniji se smatra onaj učesnik koji ponudi najviši iznos zakupnine.

(4) U slučaju da dva ili više učesnika ponude isti iznos zakupnine po m², prednost će imati onaj učesnik koji je bio dosadašnji zakupac i koji je uredno izmirio svoje obaveze iz zakupnog odnosa

(5) U slučaju da dva ili više učesnika ponude isti iznos zakupnine po m², prednost će imati onaj učesnik koji je prije predao ponudu na protokol KJP ZOI 84.

IX. IZBOR PONUĐAČA

Član 16.

- (1) Na osnovu ocjene Komisije o najpovoljnijoj ponudi, Komisija predlaže Direktoru donošenje Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača i dodjeli u zakup poslovnog prostora, te dostavlja prijedlog Ugovora o zakupu(ukoliko Javnim pozivom/oglasom nije predviđena notarska obrada). Ukoliko je Javnim pozivom/oglasom predviđena notarska obrada ugovora, istom se dostavlja potrebna dokumentacija za sačinjavanje ugovora.
- (2) Odluka o izboru najpovoljnijeg ponuđača dostavlja se svim učesnicima na Javnom pozivu/oglasu čije ponude su razmatrane
- (3) Na Odluku Direktora o izboru najpovoljnijeg ponuđača, učesnici na Javnom pozivu/oglasu imaju pravo prigovora u roku od 3 (tri) dana od dana prijema Odluke.
- (4) Komisija razmatra pravnu osnovanost navoda iz podnesenog prigovora i u roku od 8 dana od dana podnesenog prigovora donosi odluke, u skladu sa zakonom i drugim propisima KJP ZOI 84 OCS d.o.o i o tome obavještava podnosiocce prigovora u roku od 3 dana od dana donošenja konačne Odluke.
- (5) Komisija donosi mišljenje po prigovoru, dostavlja Direktoru, te predlaže da se donese Odluka po razmatranom prigovoru
- (6) Direktor donosi Odluku po prigovoru i ona je konačna.
- (7) Komisija obavještava podnosiocce prigovora u roku od 3 dana od dana donošenja konačne Odluke.

X. UGOVOR

Član 17.

- (1) Poslije donešene Odluke i davanja saglasnosti od strane Direktora, može se zaključiti ugovor o davanju u zakup nekretnina.
- (2) Za prostore i nekretnine koje se izdaju dugoročno (više od 1 godine) mora biti notarski obrađen, uz klauzulu prinudnog izvršenja bez odlaganja u slučaju neizmirivanja obaveza po pitanju uplate depozita (ukoliko to vlasnik nekretnine zahtijeva), izmirivanja obaveza plaćanja zakupnine, režijskih troškova, u slučaju jednostranog otkaza ugovora od strane Zakupodavca, te drugih obaveza predviđenih ugovorom.
- (3) Troškove notarske obrade Ugovora snose Zakupac i Zakupodavac u omjeru 50% - 50%.
- (4) Ukoliko učesnik na Javnom pozivu/oglasu, čija ponuda bude prihvaćena odustane od potpisivanja Ugovora, predmetni prostor će se ponovo objaviti za dodjelu putem Javnog poziva/oglasa

SADRŽAJ UGOVORA O ZAKUPU

Član 18.

- (1) Ugovor o zakupu se zaključuje u pismenom obliku i sadrži:

a.) podatke o ugovornim stranama,

b.) podatke o poslovnom prostoru i zgradi (mjesto, ulica, broj) u kojoj se nalazi i površini prostora, po mogućnosti broj k.č.,

c.) iznos zakupnine i rok plaćanja, uz napomenu da KJP ZOI 84 zadržava pravo korekcije cijene zakupa u zavisnosti od zvanične stope inflacije objavljene na zvaničnoj stranici Federalnog zavoda za statistiku a eventualna korekcija će uslijediti u prvom kvartalu naredne godine (do 31.03.) sa iznosom stope inflacije objavljenoj u decembru mjesecu prethodne godine

d.) odredbu o obavezi plaćanja poreza (u skladu sa Zakonom, ukoliko to Zakon nalaže)

e.) vrijeme na koje se zaključuje ugovor,

f.) djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru i obavezu namjenskog korištenja,

g.) odredbu o obavezi zakupca plaćanja zavisnih troškova koji se prefakturišu u punom iznosu. Ukoliko se jedno mjerno mjesto odnosi na više prostora/jedinica, trošak se prefakturiše u skladu sa % udjela površine iznajmljenog prostora u ukupnoj površini svih prostora za koje je vezano to mjerno mjesto, što mora biti dokumentovano od strane Odjela za upravljanje nekretninama

Troškovi koji se obračunavaju su:

- Troškovi el. energije se plaćaju na osnovu potrošnje po očitavanju kontrolnog brojila koji je u obavezi zakupac postaviti ili plaćanje u pašalnom iznosu ukoliko se radi o kancelarijskom prostoru gdje nije moguće postaviti kontrolno brojilo (iznos se određuje u ovisnosti od % udjela površine iznajmljenog prostora). Troškovi utroška el.energije se obračunavaju po cijeni koju Zakupodavac po istom osnovu plaća JP Elektroprivredi BiH.

-Troškovi odvoza otpada se obračunavaju po cijeni koju Zakupodavac po istom osnovu plaća KJKP RAD shodno vrsti djelatnosti Zakupca

- Troškovi utroška vode se plaćaju na osnovu očitavanja kontrolnog brojila koje je zakupac u obavezi postaviti ili plaćanje u pašalnom iznosu ukoliko se radi o kancelarijskom prostoru gdje nije moguće postaviti kontrolno brojilo (iznos se određuje u ovisnosti od % udjela površine iznajmljenog prostora). Troškovi utroška vode se obračunavaju po cijeni koju Zakupodavac po istom osnovu plaća KJKP Vodovod i kanalizacija.

Zakupac za sve navedene troškove zaračunava 2% manipulativnih troškova.

KJP ZOI 84 zadržava pravo promjene cijena troškova u ovisnosti od kretanja cijena na tržištu , odnosno na osnovu faktura dobavljača energenata koje zakupodavac dobiva po istom osnovu.

h.) odredbu o obaveznoj zapisnički provedenoj primopredaji prostora,

i.) odredbu o zabrani davanja u podzakup poslovnog prostora

j.) odredbu o prestanku ugovora

k.) odredbu o otkazu i otkaznom roku ugovora

l.) odredbu o snošenju troškova nastalih oštećenjem prostora

- m.) obavezu održavanja prostora u funkcionalnoj upotrebi
- n.) obavezu Zakupca o traženju saglasnosti zakupodavca za renoviranje prostora
- o.) način plaćanja i uslovi plaćanja zakupnine i troškova
- p.) u ovisnosti od prostora, dostavljanje bankovne garancije ukoliko je traženo u Javnom pozivu/oglasu
- r.) odredbu o zabrani isticanja reklamnih natpisa izvan propisanih mjesta bez saglasnosti Zakupodavca
- s.) odredbu o usklađivanju radnog vremena sa radnim vremenom Zakupodavca
- t.) podatke o vozilima koje će Zakupac koristiti na lokaciji
- u.) po potrebi i druge odredbe.

(2) Prilog ugovora čini dokumentacija o obaveznoj zapisnički provedenoj primopredaji prostora, tehničke i druge opreme koja je eventualno sastavni dio prostora

XI. ODRŽAVANJE I ADAPTACIJA POSLOVNOG PROSTORA

Član 19.

OBAVEZE ZAKUPOPRIMCA

- (1) Zakupac je dužan poslovni prostor koristiti sa pažnjom dobrog privrednika, isključivo za obavljanje djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu.
- (2) Zakupac ne može bez prethodne saglasnosti zakupodavca vršiti bilo kakve promjene u poslovnom prostoru kojima bi se mijenjala konstrukcija poslovnog prostora, vanjski izgled ili namjena poslovnog prostora
- (3) Zakupac snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora izazvanih redovnim korištenjem istog (krećenje i farbanje u prostorijama, servisiranje uređaja i opreme, popravka i zamjena dotrajalih dijelova uređaja i opreme i sl.)
- (4) Zakupac će o svom trošku obaviti popravke i oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzrokovao ili lica za čije postupke on odgovara.
- (5) Ukoliko zakupac postupi suprotno ograničenju iz stava 1, 2 i 3 ovog člana, zakupodavac može raskinuti ugovor s obavezom zakupca da izvrši povrat u pređašnje stanje i zahtijevati naknadu štete.
- (6) Zakupac je u obavezi da o svom trošku vrši redovnu dezinfekciju i deratizaciju prostora koji su mu stavljeni na raspolaganje.
- (7) Zakupac nema pravo i ugovorom se odriče eventualnog prava:
 - da traži od Zakupodavca smanjenje zakupnine ili bilo kakvu drugu naknadu, troškove ili potraživanje po osnovu upotrebe, održavanja, popravki i ulaganja u poslovni prostor, izuzev u situacijama i pod uslovima propisanim odredbama ovog Pravilnika o ulaganju;

- da odvoji i odnese iz poslovnog prostora dodatke i ulaganja koje je izvršio na poslovnom prostoru ni u toku trajanja niti nakon prestanka zakupa;
- da u toku ili nakon prestanka zakupa traži od Zakupodavca naknadu nužnih i ostalih korisnih troškova za objekat;
- da jednostrano prebija eventualna svoja potraživanja s potraživanjima Zakupodavca;
- zadržanja (retencije) poslovnog prostora;
- po osnovu materijalnih nedostataka na poslovnom prostoru;
- na primjenu instituta sticanja bez osnova i posloводства bez naloga.
- na adaptaciju, intervencije na izvedenim instalacijama i sistemima u poslovnom prostoru bez pisane saglasnosti Zakupodavca;
- da skladišti i odlaže zapaljivu i eksplozivnu robu i materije.

(8) Zakupac se obavezuje da:

- plaća zakupninu Zakupodavcu i izvršava ostale ugovorne obaveze u rokovima i na način kako su utvrđeni u ugovoru o zakupu
- zakupljeni prostor koristi isključivo za obavljanje svoje djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu
- snosi i plaća poreze i druge zakonske obaveze, troškove korištenja zajedničkih uređaja, režija, komunalija, tekućeg i investicionog održavanja i popravki, i sve druge izdatke i obaveze u vezi s poslovnim prostorom i zakupom;
- za ugovor o zakupu zaključen na period od godinu dana i duže, kao i ugovor čija vrijednost prelazi iznos od 1000,00 KM mjesečno, o svom trošku osigura poslovni prostor adekvatnom policom osiguranja prema prirodi predmeta zakupa i da u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora dostavi Zakupodavcu police osiguranja utvrđene ugovorom o zakupu to jest da kao ugovarač osiguranja, u ime Zakupodavca kao osiguranika i korisnika osiguranja, kod osiguravajućeg društva ugovori osiguranje poslovnog prostora u formi adekvatne police osiguranja u skladu sa prirodom predmeta zakupa, da snosi troškove osiguranja, da redovno plaća premije osiguranja i dostavlja Zakupodavcu dokaze o tome. Osiguranje se mora izvršiti na stvarnu vrijednost poslovnog prostora, tako da osigurana suma zadovoljava pokriće njegove stvarne vrijednosti.
- zakupljeni poslovni prostor ne daje drugome u podzakup ili na korištenje bez prethodne saglasnosti Zakupodavca.
- samo uz prethodno pribavljenu pisanu saglasnost Zakupodavca izvrši poslove dovođenja poslovnog prostora određenoj namjeni i sanitarno-tehničkim uslovima i da za izvršene radove i ulaganja nema pravo na naknadu;
- podnese zahtjev i priloži projektnu dokumentaciju sa specifikacijom i tehničkim opisom radova radi pribavljanja pisanog odobrenja Zakupodavca za adaptaciju, uređenje i popravke poslovnog prostora i ugradnju nove opreme i uređaja, a kada Zakupodavac odobri građevinske izmjene i ugradnje, da snosi

sve troškove atesta i drugih troškova, bez prava nadoknade od Zakupodavca, ali uz mogućnost odobravanja popusta zbog zatečenog stanja predmeta zakupa, srazmjerno visini odobrenih i priznatih ulaganja.

- po prestanku Ugovora u prostoru ostavi sav ugrađeni materijal i druge elemente u prostoru koji se ne mogu ukloniti bez oštećenja prostora i koji ostaju u trajnom vlasništvu Zakupodavca, bez prava Zakupca na naknadu eventualnih nužnih, korisnih i luksuznih troškova ulaganja;

- će održavati poslovni prostor u dobrom stanju i da neće tražiti od Zakupodavca bilo kakve troškove koje je imao na osnovu upotrebe, održavanja, popravki i ulaganja na poslovnom prostoru;

- neće istaći zahtjeve za naknadu štete, prebijanje ili potraživanja za već izvršena plaćanja ili po bilo kom drugom osnovu;

- će u slučaju štete na poslovnom prostoru na svoj trošak otkloniti sve štete i posljedice tih šteta bez prava nadoknade od Zakupodavca, osim ukoliko je nastanak štete rezultat postupanja ili nepostupanja Zakupodavca u kontekstu njegovog redovnog i investicionog održavanja predmeta zakupa;

- da će obavijestiti Zakupodavca o izvršenim statusnim promjenama od značaja za pravni promet i to promjena djelatnosti, osnivača, lica ovlaštenog za zastupanje, te da će o svim ostalim statusnim promjenama značajnim za pravni promet kao što su promjena sjedišta, naziva, pečata, firme, bankovnog računa i slično, obavijestiti Zakupodavca najkasnije u roku od 7 dana od dana izvršenih promjena;

- kod prestanka zakupa vrati Zakupodavcu poslovni prostor kako je ugovoreno, u ispravnom i čistom stanju, sa svim ključevima, svim pripadajućim ugrađenim uređajima i ugrađenim dijelovima, kao i izvršenim popravcima i ugradnjama koje je u njemu izvršio tokom trajanja zakupa, sa svim izvršenim obavezama iz Ugovora, bez ikakvih zaostalih dugovanja, spremnom za ponovno izdavanje u zakup i to bez prava na bilo kakva potraživanja od zakupodavca;

- ako ne osigura poslovni prostor od štetnih događaja, a štetni događaj nastupi, da plati cjelokupnu štetu i troškove popravka poslovnog prostora, a ukoliko je nastanak štete isključivo rezultat djelovanja i radnji Zakupca, i to usljed namjere ili krajnje nepažnje.

(9) Ugovor o zakupu obavezno mora sadržavati obavezu Zakupca na davanje garancija, koja se određuje prema vrijednosti zaključenog ugovora. Prilikom zaključivanja ugovora o kratkoročnim i dugoročnim zakupima čija vrijednost ne prelazi iznos od 1000,00 KM na mjesečnom nivou, zakupac je dužan prilikom zaključenja ugovora dati osiguranje u vidu mjenica sa mjeničnim ovlaštenjima. Prilikom zaključivanja ugovora o zakupu čija vrijednost prelazi iznos od 1000,00 KM na mjesečnom nivou, zakupac je dužan prilikom zaključenja ugovora, pored mjenica sa mjeničnim ovlaštenjima, dostaviti Zakupodavcu i osiguranje u vidu obavezne bankarske garancije, za sav period trajanja ugovora o zakupu.

OBAVEZE ZAKUPODAVCA

Član 20.

(1) Odjeljenje za upravljanje nekretninama redovno obilazi prostore i evidentira potrebe za servisiranjem i opravkama (minimalno jednom kvartalno) uz sačinjavanje Zapisnika o izvršenoj kontroli.

(2) Odjelenje za upravljanje nekretninama minimalno jednom kvartalno provjerava da li ima neovlaštenih korisnika prostora i sačinjava Zapisnik koji dostavlja Upravi Preduzeća. Po potrebi, obavještava Službu za pravne i kadrovske poslove Preduzeća, Službu unutrašnje zaštite Preduzeća i MUP KS.

(3) U svrhu održavanja prostora i nekretnina u adekvatnom i atraktivnom stanju za potencijalne zakupce, Odjelenje za upravljanje nekretninama jednom godišnje dostavlja prijedlog Upravi za nove investicije u imovinu i prostore koji se daju u zakup, uključujući potrebno renoviranje, a o daljim koracima i eventualnim ulaganjima Uprava daje svoje mišljenje i saglasnosti.

ULAGANJA

Član 21.

(1) Ulaganja, adaptacije, uređenja, promjene ili dodatke, Zakupac može izvršiti: (a) nakon dobijenog pisanog odobrenja od Zakupodavca; (b) isključivo na trošak Zakupca; (c) ako Zakupodavac tako zahtijeva, pod nadzorom stručnog lica kojeg obezbjeđuje Zakupodavac, a naknadu za nadzor plaća Zakupac; (d) pod uslovom da sve što je uložio mora ostaviti u poslovnom prostoru; (e) da u toku ili nakon prestanka zakupa Zakupodavac nije dužan Zakupcu nadoknaditi bilo kakve troškove niti povrat uložених sredstava; (f) saglasno s drugim razumnim uslovima i zahtjevima koje utvrđuje Zakupodavac.

(2) Uz pisani zahtjev za izdavanje saglasnosti Zakupac je dužan priložiti projektну документацију sa specifikacijom, tehničkim opisom radova i obrazloženjem u pisanom obliku.

(3) Ako Zakupodavac angažuje stručno lice koje će razmotriti i odobriti zahtjev Zakupca i vršiti stručni nadzor u toku uređenja ili preuređenja poslovnog prostora, Zakupac je dužan platiti naknadu stručnom licu za razmatranje i odobrenje zahtjeva Zakupca i vršenje stručnog nadzora, a ako Zakupodavac bude imao izdatke Zakupac ih je dužan nadoknaditi Zakupodavcu.

(4) Ulaganja, adaptacije i uređenja koja vrši Zakupac moraju da zadovolje sve standarde i kriterijume utvrđene propisima, tehničkim normativima, standardima, pravilima struke, kao i zahtjevima utvrđenim odredbama Ugovora.

(5) Zakupac nema pravo na naknadu troškova, povrat vlastitih uložених sredstava, sniženje zakupnine niti na kompenzaciju sa zakupninom uložених sredstava u poslovni prostor, bez obzira da li su ulaganja bila nužna i korisna ili je njima izvršeno poboljšanje kvaliteta, modernizacija ili povećanje vrijednosti zakupljenog poslovnog prostora. Zakupac se obavezuje da neće za vrijeme trajanja niti nakon prestanka zakupa izjaviti da vrši prebijanje, istaći prigovor prebijanja u parnici, podnijeti tužbu ili protivtužbu ili istaći bilo kakvo potraživanje po osnovu održavanja, popravki i ulaganja u poslovni prostor.

(6) Izuzetno, od odredbe stava 5. ovog člana, KJP ZOI 84 ima pravo da za određene prostore koji su predmet davanja u zakup a kod kojih postoji potreba velikih inicijalnih ulaganja, ili u slučaju nastanka takve potrebe, prilikom zaključenja ugovora o zakupu za zakupcem ugovori rok za pripremu zakupskog prostora radi omogućavanja korištenja istog u ugovorenu svrhu, u periodu trajanja od 3 (tri) do najduže 6 (šest) mjeseci zavisno od zatečenog stanja predmeta zakupa u momentu zaključenja ugovora, te da za navedeni period pripreme prostora zakupcu obračunava umanjenу cijenu zakupa u vidu odobravanja popusta zbog zatečenog stanja predmeta zakupa, srazmjerno visini odobrenih i priznatih ulaganja.

(7) Zakupac ne stječe nikakva stvarna ni obligaciona prava prema Zakupodavcu na osnovu uložених sredstava, a sva poboljšanja koja nastanu ulaganjem u poslovni prostor pripadaju Zakupodavcu. Sve

ugradnje, dogradnje, građevinske izmjene, poslovna i druga uređenja i poboljšanja poslovnog prostora, investiciona poboljšanja, ugrađena oprema i uređaji, vodovi i instalacije, koje izvrši Zakupac, sastavni su dio poslovnog prostora i postaju vlasništvo Zakupodavca u trenutku ugradnje bez naknade, s tim da Zakupodavac ima mogućnost odobravanja popusta zbog zatečenog stanja predmeta zakupa, srazmjerno visini odobrenih i priznatih ulaganja.

(8) Zakupac ne može bez pisane saglasnosti Zakupodavca odvojiti i odnijeti iz poslovnog prostora dodatke, poboljšanja, građevinske izmjene, vodove, instalacije, opremu grijanja, ventilacije, klimatizacije, video nadzor, audio sisteme i druge uređaje, opremu i dijelove, koje je ugradio u poslovni prostor, ni u toku trajanja niti nakon prestanka zakupnog odnosa, osim ukoliko se radi o opremi koja ne predstavlja funkcionalni dio prostora, koja je odvojiva i u vlasništvu Zakupca.

XII. OBNOVA POSTOJEĆIH UGOVORA I PRESTANAK VAŽENJA UGOVORA

Član 22.

(1) Za prostore i nekretnine za koje je na snazi važeći ugovor o zakupu, neće se raspisivati Javni poziv za produženje Ugovora. Istekom ugovorenog perioda, izvršit će se procjena da li zakupac uredno izvršava sve svoje ugovorne obaveze i tek ukoliko je odgovor pozitivan, isti će biti produžen. Ukoliko je odgovor negativan, predmetni prostor će biti uvršten u Javni poziv kao slobodan, za iznajmljivanje.

(2) Po prestanku važenja Ugovora, Zakupac je dužan izmiriti sve obaveze nastale po osnovu Ugovora i vratiti prostor Zakupodavcu slobodan od lica, mobilijara i opreme, odnosno vratiti prostor o svom trošku u prvobitno stanje.

(3) Kod ulaska u zakupljeni prostor kao i kod napuštanja istog od strane Zakupca, sačinjava se Zapisnik koji se prilaže uz Ugovor i ostalu dokumentaciju.

(4) Odjeljenje za upravljanje nekretninama je dužno obavijestiti u pismenoj formi Službu unutrašnje zaštite o početku trajanja zakupa prostora kao i o napuštanju zakupca i prestanku važenja Ugovora o zakupu najkasnije u roku od dva (2) dana od zaključenja odnosno prestanka važenja ugovora.

XIII OTKAZ UGOVORA

Član 23.

(1) Svaka od ugovornih strana može u slučaju nepoštivanja ugovorenih obaveza druge strane jednostrano raskinuti ugovor i prije isteka roka istog, uz otkazni rok od 30 (trideset) dana. Otkaz se može dati bilo kojeg dana u mjesecu. Otkaz se izjavljuje pisanim putem.

(2) Zakupodavac ima pravo jednostranog raskida ugovora i bez poštivanja otkaznog roka u slučaju da Zakupac ne izmiruje obaveze predviđene ugovorom, a posebno obaveze koje se odnose na redovno plaćanje zakupnine i troškova, nepoštivanja kućnog reda Zakupodavca ili ne ispuni neku drugu bitnu obavezu iz ugovora ili to propusti učiniti u roku od 10(deset) dana od dana pismene obavijesti Zakupodavca.

(3) U slučaju jednostranog otkaza ugovora od strane Zakupodavca, o čemu Zakupodavac dostavlja obavijest Zakupcu preporučenim pismom sa povratnicom na adresu Zakupca ili lično na adresu gdje se

nalazi zakupljeni prostor. Zakupac je dužan u roku od 10 (deset) dana, računajući od dana predaje preporučenog pisma pošti, odnosno prijema pisma u prostoru, (prostor koji je preciziran ugovorom), slobodan od svih osoba i stvari, predati u samostalan i neposredan posjed Zakupodavca. U slučaju bezuspješnog protoka navedenog roka, Zakupodavac je ovlašten samostalno preuzeti prostor u posjed, a takvo preuzimanje posjeda neće se smatrati smetanjem posjeda Zakupca.

XIV. ZAKUPNINA I NAČIN PLAĆANJA

Član 24.

Plaćanje zakupnine

(1) Zakupac je u obavezi da mjesečni zakup prostora plaća početkom mjeseca za tekući mjesec i to u roku od 7 (sedam) dana od ispostavljanja fakture od strane Zakupodavca, uplatom na račun Zakupodavca navedenim u ugovoru. Troškovi se fakturišu retroaktivno za prethodni mjesec, po dobijanju računa od strane dobavljača tih usluga. Rok za plaćanje faktura za troškove ne smije biti duži od 7 (sedam) dana od dana dobivanja ist od strane Zakupodavca.

Fakture se izdaju na mjesečnom nivou. U slučaju kašnjenja sa plaćanjem zakupnine ili zavisnih troškova ili evidentirane i fakturisane štete u prostoru koji koristi, Zakupac je dužan platiti zakonsku zateznu kamatu počev od prvog narednog dana od protoka roka za uplatu, pa sve do isplate.

Kompenzacija

(2)Kompenzacije potraživanja Zakupodavca po osnovu Ugovora sa vrijednošću ulaganja u građevinske radove i renoviranje, namještaja (mobilijar) u vlasništvu Zakupca, nisu moguće.

(3)Kompenzacija je moguća u slučaju da Zakupodavac prizna ulaganje Zakupca koja je nužna za normalno i sigurno funkcionisanje prostora, o čemu Zakupac mora dostaviti dokaz (fakturu uz kopiju fiskalnog računa) iz koje se može vidjeti visina iste, te na osnovu Zapisnika komisije Zakupodavca i potvrde o izvršenim radovima, Zakupodavac može odobriti kompenzaciju u dogovorenom iznosu.

(4) Saglasnost za kompenzaciju daje Nadzorni odbor.

(5) Ukoliko Zakupac kasni sa uplatom zakupnine ili zavisnih troškova, Zakupodavac može koristiti depozit za izmirenje eventualno neblagovremeno plaćenih mjesečnih zakupnina ili zavisnih troškova. Ukoliko depozit bude djelimično ili u cijelosti iskorišten za namirenje dospjelih neplaćenih potraživanja za zakup ili zavisne troškove, Zakupac je dužan uplatiti dodatni polog do iznosa predviđenim ugovorom sa uključenim PDV-om u roku od 7(sedam) dana od korištenja depozita za namirenje dospjelih neplaćenih obaveza.

(6)Ukoliko Zakupac bude redovno izmirivao obaveze po osnovu zakupa i zavisnih troškova i tokom korištenja ne prouzroči štetu, po isteku ugovora će biti vraćen Zakupcu.

Bankovna garancija

(7) Zakupodavac će zahtijevati dostavu bankovne garancije ukoliko se izdaje pokretna neugrađena oprema i namještaj veće vrijednosti (50.000,00 KM i više) koji su potrebni za funkcionisanje prostora i obavljanje djelatnosti. Za odstupanje od ove odredbe potrebna je saglasnost Nadzornog odbora prije objave javnog poziva, uz adekvatno obrazloženje Uprave Preduzeća.

Cassasconto

(8) Za izmirenje obaveze plaćanja u roku od pet (5) dana od izdavanja fakture, Preduzeće može svim zakupcima na fakturi ponuditi cassasconto u iznosu od 3% od fakturisanog iznosa.

Opomene

(9) Odjelenje za upravljanje nekretninama redovno prati status uplata iz domena svoje djelatnosti, po potrebi dostavlja Zakupcima opomene(prvu i drugu) uz napomenu da je druga opomena, posljednja opomena pred raskid ugovora. Ukoliko zakupac pozitivno ne odgovori i ne ispuni obaveze nakon dostavljene dvije opomene, Odjelenje za upravljanje nekretninama proslijeđuje opomene Službi finansija, koja će priložiti potrebnu finansijsku dokumentaciju (fakture) i proslijediti Službi za pravne i opšte poslove na dalje postupanje.

XIV. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 25.

Ugovori o zakupu zaključeni prije stupanja na snagu ovog Pravilnika, ostaju na snazi do isteka vremena na koje su zaključeni, a po isteku tog vremena, zakupni odnos na osnovu tih ugovora se može produžiti samo u skladu sa odredbama ovog Pravilnika.

Član 26.

- (1) Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom donošenja.
- (2) Zadužuje se Odjel za upravljanje nekretninama zadužuje se da:
 - a) U roku od 15 dana od stupanja na snagu ovog pravilnika isti objavi na web stranici preduzeća
 - b) U roku od 15 dana pravilnik u pisanoj formi dostavi svim trenutnim zakupcima

Broj: 1776-4-1/25

U Sarajevu, 20.06.2025. godine

Predsjednik Nadzornog odbora

Ermin Cero

