

Broj: 01- 169/20
Sarajevo, 07.02.2020.godine

Na osnovu člana 29. Pravila JU „Studentski centar“ Sarajevo, Upravni odbor je dana 07.02.2020. godine, donio sljedeću:

ODLUKU
o usvajanju Pravilnika o uslovima dodjele poslovnih zgrada i poslovnih prostora
JU „Studentski centar“ Sarajevo

Član 1.

Usvaja se Pravilnik o uslovima dodjele poslovnih zgrada i poslovnih prostora JU „Studentski centar“ Sarajevo.

Član 2.


Pravilnik o uslovima dodjele poslovnih zgrada i poslovnih prostora JU „Studentski centar“ Sarajevo je sastavni dio ove Odluke.

Član 3.

Odluka stupa na snagu danom donošenja.

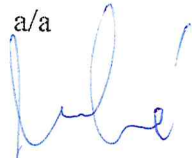


Predsjednik Upravnog odbora


Prof.dr. Ifet Mahmutović

Dostaviti:

- Članovi UO
- Sl. računovodstveno fin. komerc. poslova
- PJ Upravljanje objektima
- Arhiva UO
- a/a





Na osnovu člana 29. Pravila JU "Studentski centar" Sarajevo broj: 01-2079/17, Upravni odbor na svojoj ____ sjednici održano dana 07.02.20 usvojio je sljedeći

**Pravilnik o uslovima
dodjele u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostora
JU "Studentski centar" Sarajevo**

Opće odredbe

Član 1.

1. Odlukom o dodjeli u zakup poslovnih prostora JU "Studentski centa" Sarajevo (u daljem tekstu: Odluka) utvrđuju se kriteriji, uvjeti, način i postupak dodjele u zakup poslovnih prostora (u daljem tekstu: poslovni prostori), zasnivanje, dejstvo, trajanje i prestanak zakupa, visina i način plaćanja zakupnine, obaveze u vezi sa garancijom plaćanja zakupnine te ostala pitanja u vezi sa zakupnim odnosom poslovnih prostora i prostorija kojima pravo upravljanja i raspolaganja ima JU "Studentski centar" Sarajevo.

Član 2.

Poslovni prostori i ostali prostori iz člana 1. Odluke, dodjeljuju se u zakup za obavljanje poslovnih djelatnosti pravnih i fizičkih lica, državnih organa i organizacija, udruženja i obrtnika.

Član 3.

Tehničke, administrativne i druge poslove u vezi sa zasnivanjem, trajanjem i prestankom zakupnog odnosa za poslovne prostore, ostale prostorije i prostore, koji se u smislu ove Odluke mogu dodijeliti u zakup, te poslove evidencije i nadzora, obavlja nadležna Služba za Upravljanje objektima.

Način i postupak dodjele poslovnih prostora

Član 4.

Poslovni prostori dodjeljuju se putem Javnog oglasa i neposredno, u skladu i na način utvrđen ovom Odlukom.

Član 5.

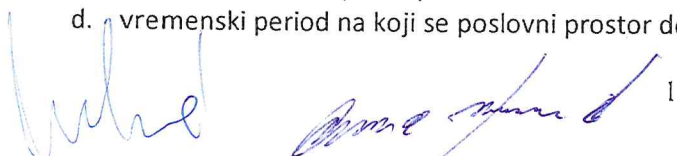
1. Provođenje postupka dodjele poslovnih prostora i poslovnih prostorija, putem javnog oglasa, vrši direktor koji će odrediti dužinu trajanja ugovora o zakupu i imenovati Komisiju za izbor najpovoljnijeg ponuđača.
2. Komisija iz stava (1) ovog Člana, u saradnji sa nadležnom službom:
 - a. razmatra dospjele prijave;
 - b. razmatra pojedinačne zahtjeve zakupaca i drugih stranaka, te po istim daje preporuke i prijedloge Direktor;

Član 6.

Javni oglas za dostavljanje ponuda za dodjelu u zakup poslovnog prostora objavljuje Direktor putem službene web stranice JU "Studentski centar" Sarajevo.

Član 7.

1. Tekst javnog oglasa, na prijedlog Službe za upravljanje objektima, a putem nadležne službe Upravljanje objektima, utvrđuje Direktor, i isti treba da sadrži:
 - a. adresu i površinu poslovnog prostora;
 - b. zonu u kojoj se poslovni prostor nalazi;
 - c. početni iznos zakupnine po m² iskazan u zvaničnoj valuti BiH;
 - d. vremenski period na koji se poslovni prostor dodjeljuje u zakup;



- e. rok za podnošenje prijava;
 - f. i druge uslove za koje za koje Direktor procjenjuje da su potrebni.
2. Potrebna dokumentacija koju su ponuđači dužni priložiti uz prijavu na oglas:
- a. izvod iz kaznene evidencije nadležnog suda da u krivičnom postupku nije osuđen pravosnažnom presudom za krivična djela organiziranog kriminala, korupciju, prevaru ili pranje novca, u skladu sa važećim propisima u Bosni i Hercegovini ili zemlji u kojoj je registrovan;
 - b. izvod ili potvrda iz evidencije u kojim se vode činjenice da nije pod stečajem ili nije predmet stečajnog postupka, osim u slučaju postojanja važeće odluke o potvrdi stečajnog plana ili je predmet postupka likvidacije, odnosno u postupku je obustavljanja poslovne djelatnosti, u skladu sa važećim propisima u Bosni i Hercegovini ili zemlji u kojoj je registrovan;
 - c. potvrda nadležne Porezne uprave ili ukoliko se radi o ponuđaču koji nije registrovan u Bosni i Hercegovini, potvrda ili izvod iz evidencije na osnovu koje se može utvrditi da uredno izmiruje obaveze za penzijsko i invalidsko osiguranje i zdravstveno osiguranje;
 - d. potvrde nadležne/ih institucija o uredno izmirenim obavezama po osnovu direktnih i indirektnih poreza;
 - e. potvrda od Centralne banke da nema blokiran račun;
 - f. izjavu o prihvatanju svih uslova ovog javnog poziva;
 - g. izjavu ponuđača da će ukoliko bude najuspješniji ponuđač izvršiti građevinske radove koje će finansirati, te troškove izvođenja radova i utrošenog materijala neće potraživati od zakupodavca.
- Sva prethodno navedena dokumentacija mora biti dostavljena u originalu ili u ovjerenj kopiji.

Član 8.

Pravo učestvovanja na javnom oglasu imaju sva pravna i fizička lica pojedinačno kao i pravna i fizička lica koja će zajednički koristiti poslovni prostor u obavljanju iste ili različitih djelatnosti, koja dostave potrebnu dokumentaciju.

Član 9.

1. Pismene prijave na javni oglas podnose se neposredno u zatvorenoj koverti sa jasno navedenim elementima ponude, te potrebnim dokazima o identitetu podnosioca prijave, sa čitko naznačenim imenom i prezimenom, nazivom firme, adresom i brojem telefona podnosioca ponude, u roku od 8 (osam) dana od dana objavljivanja oglasa.
2. Prijave na javni oglas predaju se putem protokola JU "Studentski Centar" Sarajevo.
3. Prijave pristigle u JU "Studentski Centar" evidentiraju se prijemnim pečatom i tačnim vremenom prijema.
4. Svi podaci u prijavi moraju biti čitko ispisani, bez ispravka, a ponuđena zakupnina po m² mora biti integralni dio teksta i glasiti na cijelu ili pola novčane jedinice zvanične valute Bosne i Hercegovine, koja ne može biti manja od početne cijene Javnog oglasa.
5. Podnosilac prijave na javni oglas je dužan u prijavi precizirati ponuđeni iznos zakupnine po m² za prostor prema strukturi prostora, a u skladu sa uslovima javnog oglasa.

Član 10.

Nepotpune i neblagovremene prljave neće se uzimati u razmatranje.

Član 11.

1. Javno otvaranje prijava prispjelih na javni oglas vrši Komisija uz mogućnost prisustva podnosioca prijave. Komisija prilikom otvaranja prispjeli ponuda sačinjava zapisnik.
2. Prilikom razmatranja ponuda, Komisija će prvo utvrditi da li učesnici ispunjavaju tražene uvjete oglasa, a zatim će cijeniti visinu ponuđene zakupnine.
3. Visina ponuđene zakupnine je opredjeljujući faktor za utvrđivanje najpovoljnije ponude na javnom oglasu.

4. U slučaju da dva ili više učesnika na javnom oglasu ponude isti iznos zakupnine po m², direktor će izabrati prvorangiranog ponuđača.
5. Komisija je dužna utvrditi najpovoljniju ponudu najkasnije u roku od 8 (osam) dana od dana otvaranja ponuda.

Član 12.

1. Zaključak o rezultatima javnog oglasa sa ocjenom o izboru najpovoljnije ponude se dostavlja svim ponuđačima.
2. Prigovor na rad i zaključak Komisije može izjaviti svaki sudionik javnog oglasa, pisanim putem, u roku od 8 (osam) dana od dana oglašavanja na web stranici JU "Studentski centar" Sarajevo.
3. Prigovor se podnosi Direktor.
4. O prigovoru odlučuje Direktor u roku od 8 (osam) dana od dana prijema prigovora. Zaključak po prigovoru je konačan.
5. Nakon isteka utvrđenog roka za prigovor, odnosno rješavanja po istom, Direktor nalaže nadležnoj službi da obavi pravne i druge radnje na pripremi ugovora o zakupu.
6. Ugovor o zakupu će biti zaključen sa izabranim ponuđačem.

Član 13.

1. Učesnik na javnom oglasu čija je koji je kao najpovoljniji, i kome je nakon provedene procedure dodijeljen poslovni prostor, dužan je u roku od 8 (osam) dana od dana poziva pristupiti zaključenju ugovora o zakupu sa JU "Studentski centar" Sarajevo, u suprotnom, smatrat će se da je odustao od zakupa poslovnog prostora.
2. Ukoliko učesnik na javnom oglasu kome je dodijeljen poslovni prostor odustane od sklapanja ugovora, odnosno ne potpiše ugovor u roku iz stava 1. ovog člana, Direktor, može po istom javnom oglasu, sljedećem ponuđaču sa liste ponuditi zaključenje ugovora o zakupu predmetnog prostora.
3. Ukoliko drugi ponuđač ne prihvati ponudu, ponovno se raspisuje javni oglas.

Član 14.

Ukoliko se poslovni prostor ne dodijeli po provedenom javnom oglasu, Komisija može predložiti Direktor. da izvrši neposrednu dodjelu istog.

Član 16.

Direktor je dužan, najmanje jednom godišnje, Upravnom Odboru dostaviti pismeni izvještaj o stanju poslovnih prostora.

Član 15.

Visina mjesečne zakupnine određuje se prema poslovnoj zoni u kojoj se nalazi poslovni prostor i stanje poslovnog prostora.

Prava i obaveze ugovornih strana

Član 16.

Zakupac je dužan poslovni prostor koristiti u svrhu i na način utvrđen ugovorom o zakupu poslovnog prostora i o njemu brinuti na odgovarajući način sa pažnjom dobrog domaćina.

Član 17.

1. Zakupac poslovnog prostora je dužan plaćati zakupninu u skladu sa Ugovorom o zakupu. Zakupnina se plaća unaprijed za tekući mjesec, a najkasnije do 10-tog u mjesecu za tekući mjesec na račun JU "Studentski centar" Sarajevo. Na iznos mjesečne zakupnine zakupac je dužan plaćati porez na dodatnu vrijednost u visini utvrđenoj Zakonom.

2. Dvije neplaćene mjesečne zakupnine predstavljaju osnov za pokretanje procedure koja može rezultirati jednostranim raskidom ugovora od strane JU "Studentski centar" Sarajevo i pokretanje postupka prinudne naplate.
3. Prije raskida ugovora, zakupodavac će putem nadležne službe uputiti zakupcu opomenu za uplatu zaostalih dugovanja, posljednju opomenu i opomenu pred raskid ugovora o zakupu, s ciljem izmirenja dugovanja.

Član 18.

1. Zakupac je dužan redovno plaćati sve režijske troškove po računima davaoca usluga.
2. Za poslovne prostore koji se nalaze u stambeno-poslovnoj zgradi, zakupac je dužan plaćati i naknadu za održavanje zajedničkih dijelova zgrade u skladu sa Zakonom.
3. Za poslovne prostore koji se koriste za obavljanje djelatnosti vezanih za potrebe zakupac preuzima sve režijske troškove.

Član 19.

1. Zakupac ne može na poslovnom prostoru vršiti bilo kakve prepravke niti građevinske radove bez prethodne saglasnosti zakupodavca.
2. U slučaju da se radi o izvođenju većih građevinskih radova na poslovnom prostoru, zakupac je dužan, uz zahtjev za dobivanje potrebne saglasnosti od nadležne službe, dostaviti i validnu projektnu dokumentaciju.

Član 20.

1. Zakupac ne može poslovni prostor ili dio poslovnog prostora izdati u podzakup ili koristiti kao svoje učešće po osnovu ugovora o poslovno-tehničkoj saradnji ili drugim oblicima saradnje sa drugim pravnim i fizičkim licima.

Član 21.

1. Ugovori o zakupu poslovnih prostora zaključuju se na određeno vrijeme.
2. Direktor, na prijedlog Komisije a na način i po postupku utvrđen ovom Odlukom, može u određenim slučajevima, odobriti zaključenje ugovora o zakupu na duži ili na kraći period .

Član 22.

1. Zakupac je dužan koristiti prostor pažnjom dobrog domaćina, održavati isti, snositi troškove tekućeg održavanja, te troškove eventualnog oštećenja prostora, kao i objekta u kojem se nalazi predmetni prostor a koje je prouzrokovao svojim činjenjem ili nečinjenjem bez obzira da li je štetu počinio on ili osoba sa kojom obavlja djelatnost.
2. Zakupac je dužan po prestanku korištenja poslovnog prostora isti vratiti Studentskom centru kao zakupodavcu, u stanju u kojem ga je preuzeo.
3. U slučajevima kada je na zahtjev zakupca i njegovim sredstvima, izvršena adaptacija i saniranje poslovnog prostora u svrhu poboljšanja uslova za obavljanje djelatnosti, zakupac je dužan po prestanku ugovora o zakupu, vratiti zakupodavcu, takav prostor sa izvedenim radovima, bez prava devastacije prostora i bez prava na naknadu uloženi sredstava,
4. Ukoliko zakupac postupi suprotno prethodnom stavu, zakupodavac će kod nadležnog suda pokrenuti postupak naknade štete.

Prestanak ugovora o zakupu

Član 23.

1. Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje istekom vremena na koji je zaključen.

2. Zakupodavac je dužan u roku od 45 dana, prije isteka ugovora o zakupu, dostaviti zakupcu obavijest o isticanju ugovora o zakupu,
3. U slučaju nemogućnosti rješavanja spora, zakupac će se smatrati bespravnim korisnikom prostora i protiv istog će se pokrenuti postupak deložacije i prinudne naplate nastalih potraživanja do dana vraćanja prostora zakupodavcu uz primjenjivanje predviđenih odredbi ZUP-a.
4. U slučaju više sile.

Član 24.

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

- a. sporazuma, saglasnom voljom ugovornih strana,
- b. jednostranim raskidom ugovora u skladu sa zakonom i propisima donesenim na osnovu zakona,
- c. u slučaju daje poslovni prostor potreban zakupodavcu.

Član 25.

1. Zakupodavac može jednostrano raskinuti ugovor o zakupu, pored slučajeva predviđenih zakonom, i iz slijedećih razloga:
 - a. ako zakupac u zakonom definiranom roku od dana uvođenja u poslovni prostor, ne otpočne obavljati djelatnost i ne stavi poslovni prostor u poslovnu funkciju,
 - b. ako zakupac prestane koristiti poslovni prostor duže od dva mjeseca, nakon uručene opomene pred raskid ugovora i raskida otkaza ugovora o zakupu,
 - c. ako zakupac ne izvrši obaveze plaćanja 2 (dvije) dospjele zakupnine,
 - d. ako izgubi pravo na obavljanje djelatnosti iz zakonom predviđenih razloga,
 - e. ako koristi prostor suprotno namjeni određenoj ugovorom,
 - f. ako postupa suprotno odredbama ugovora o zakupu i
 - g. u drugim posebnim slučajevima, na prijedlog Komisije, a u cilju racionalnijeg i ekonomski opravdanog interesa Studentskog centra.
2. Otkaz se izjavljuje pismenim putem.
Otkazni rok je 30 (trideset) dana.

Uređenje i održavanje poslovnih prostora

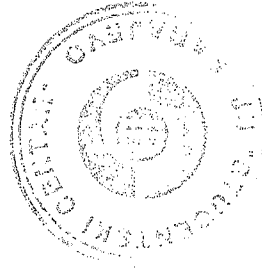
Član 26.

1. Troškove uređenja i opremanja poslovnog prostora snosi zakupac bez prava na nadoknadu sredstava, povrat sredstava niti na kompenzaciju sa zakupninom iznosa nepovratnih ulaganja u poslovni prostor, kao niti ulaganja u cilju stvaranja uvjeta potrebnih za prilagođavanje prostora datoj namjeni.
2. Po uvođenju u posjed i nakon početka rada u poslovnom prostoru, zakupac nema pravo na nadoknadu sredstava koja je uložio u sanaciju i adaptaciju poslovnog prostora u toku korištenja istog. Sve probleme koji nastanu oko poslovnog prostora koji koristi, zakupac rješava sam.

Član 27.

Prelazne i završne odrebe

1. Postojeći ugovori važe do isteka istih,
2. Donošenje ove odluke prestaju da važe svi ranije donešenih akti koji se odnose na uslove davanja u zakup;
3. Odluka stupa na snagu danom donošenja i objavit će se na web stranici JUSC.



Predsjednik
Upravnog Odbora

I. Mahmutović
Prof. dr. Ifet Mahmutović

[Handwritten signature]