

Na temelju članka 13. i 35. st. (1) i (3) Zakona o načelima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj: 49/06 i 51/09), a sukladno Zakonu o zakupu poslovnih zgrada i prostorija („Službeni list SR Bosne i Hercegovine“ broj: 33/77, 12/87, 30/90 i „Službeni list Republike Bosne i Hercegovine“ broj: 3/93, 13/94), čl. 19. Statuta Općine Prozor-Rama („Službeni glasnik Općine Prozor-Rama“ broj: 3/01) i čl. 3. i 5. Odluke o davanju na korištenje poslovnih prostora - objekata i zemljišta u vlasništvu Općine Prozor-Rama („Službeni glasnik Općine Prozor/Rama“, broj: 5/25), Općinsko vijeće Prozor-Rama na sjednici održanoj, dana, 27.11.2025. godine d o n o s i

ODLUKU
o načinu i postupku davanja u zakup poslovnih prostorija Općine Prozor-Rama
u objektu Gradska tržnica Prozor-Rama

Članak 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se kriteriji i mjerila, uvjeti, način i postupak dodjele u zakup poslovnih prostorija, zasnivanje, trajanje i prestanak zakupnog odnosa (u daljem tekstu: poslovne prostorije), u objektu Gradska tržnica Prozor-Rama, izgrađen na parceli k.č. broj 394 zv. „Usile“, upisan u Posjedovni list broj 243 k.o. Prozor-grad, kao i visina i način plaćanja zakupnine i ostala pitanja iz odnosa zakupa poslovnih prostorija na kojima pravo raspolaganja ima Općina Prozor-Rama (u daljnjem tekstu: Općina).

Članak 2.

Tijela za provođenje ove Odluke su: Općinski načelnik i služba u čijoj je nadležnosti upravljanje poslovnim prostorijama (u daljnjem tekstu: nadležna služba).

Financijska sredstva koja se ostvare davanjem poslovnih prostora u zakup predstavljaju prihod Proračuna Općine Prozor-Rama.

Iznos od 25 % sredstava prikupljenih od zakupa poslovnih prostorija, mjesečno će se izdvajati i koristiti za investiciono održavanje i ulaganja u rekonstrukciju (obnovu) poslovnih prostora u vlasništvu Općine Prozor-Rama.

Članak 3.

Poslovne prostorije daju se u zakup putem javnog natječaja i neposrednom pogodbom u slučajevima i na način utvrđen ovom Odlukom.

Članak 4.

Odluku o davanju u zakup poslovnih prostorija donosi Općinski načelnik, po prijedlogu Povjerenstva za provedbu postupka davanja u zakup poslovnih prostorija (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Članak 5.

Povjerenstvo za provedbu postupka davanja u zakup poslovnih prostorija imenuje Općinski načelnik rješenjem.

Povjerenstvo ima predsjednika, zamjenika predsjednika i tri (3) člana.

Povjerenstvo iz stavka (1) ovoga članka i nadležna Služba:

- Priprema javni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostorija, provodi postupak po natječaju;
- Razmatra zahtjeve za davanje u zakup poslovnih prostorija neposrednom pogodbom;
- Utvrđuje prijedlog Odluke o davanju u zakup poslovnih prostorija i dostavlja Općinskom načelniku na razmatranje i donošenje;
- U skladu sa ovom Odlukom utvrđuje ispunjavanje uvjeta za obnavljanje ugovora o zakupu poslovnih prostorija sa dosadašnjim zakupcima;

- Razmatra zahtjeve zakupaca za promjenu poslovne djelatnosti utvrđene Ugovorom, na način i pod uvjetima utvrđenim ovom Odlukom, te predlaže načelniku anekse Ugovora;
- Razmatra zahtjeve zakupaca i utvrđuje ispunjavanje uvjeta za zaključenje novog ugovora o zakupu poslovnih prostorija u slučaju osnivanja gospodarskog društva, odnosno istupanja iz gospodarskog društva.
- Daje prijedlog izvansudske nagodbe Općinskom načelniku za rješavanje sudskog spora sa zakupcem uz obvezno pribavljeno mišljenje Općinskog javnog pravobranitelja Općine Prozor-Rama;
- Razmatra i druge zahtjeve zakupaca iz zakupnog odnosa;
- Obavlja i druge poslove koje su joj date u nadležnost ovom Odlukom.

Članak 6.

Javni natječaj za prikupljanje ponuda za davanje u zakup poslovnih prostorija objavljuje Općinski načelnik u jednom od dnevnih listova koji se distribuiraju na području Federacije Bosne i Hercegovine i koji je odabran u zakonom propisanoj proceduri za oglašavanje, te na web stranici i oglasnoj ploči Općine.

Članak 7.

Tekst javnog natječaja sadrži sljedeće podatke:

- a) O poslovnoj prostoriji:
 - lokalitet i površinu poslovnih prostorija;
 - namjenu, odnosno djelatnost za koju se dodjeljuje poslovna prostorija;
 - početni iznos zakupnine po m² iskazan u službenoj valuti BiH (bez PDV-a);
 - dužinu trajanja zakupnog odnosa;
 - zonu u kojoj se poslovni prostor nalazi;
 - rok za podnošenje prijave na javni natječaj;
 - termin o obilasku poslovnog prostora.
- b) Potrebnu dokumentaciju koju su ponuditelji dužni priložiti uz popunjeni propisani obrazac prijave na oglas:
 - Aktuelni izvod iz sudskog registra ili rješenje o obavljanju samostalne djelatnosti (ovjerena kopija ne starija od šest mjeseci) za ponuditelje koji imaju registriranu djelatnost;
 - Uvjerenje izdato od nadležne porezne uprave da ponuditelj nema duga po osnovu javnih prihoda;
 - Obvezni iznos novčanog pologa;
 - Napomenu da se novčani polog u slučaju dodjele ne vraća ponuditelju koji odustane ili ne pristupi potpisivanju ugovora o zakupu u propisanom roku, ukoliko je za iste poslovne prostorije bilo više ponuditelja;
 - Dokaz o otvorenom računu zbog povrata sredstava;
 - Napomenu da u toku trajanja javnog natječaja svi zainteresirani imaju mogućnost na licu mjesta da pregledaju predmetnu poslovnu zgradu ili prostor u terminu koji odredi Povjerenstvo;
 - Rok i način za podnošenje prijave na javni natječaj i adresu na koju se podnosi;
 - Ostali uvjeti koji se eventualno propišu javnim natječajem;
 - Dokaz o izmirenim ugovorenim i drugim obvezama prema Općini;
 - Izjava o suglasnosti za korištenje podataka u svrhu obrade i ocjenjivanja u postupku donošenja Zaključka.

Tekst javnog natječaja sadrži i podatke o mjestu i vremenu javnog otvaranja ponuda.

Članak 8.

Pismene prijave na javni natječaj podnose se u zatvorenoj koverti sa čitko ispisanim imenom i prezimenom fizičke osobe ili nazivom pravne osobe, adresom prebivališta, odnosno sjedišta firme i brojem telefona podnosioca prijave, te naznakom "prijava na javni natječaj" i označavanjem poslovnog prostora za koji se prijavljuje.

Koverta sa prijavom na javni natječaj treba sadržavati dvije koverta: jednu sa elementima finansijske ponude, koja mora biti zatvorena, i drugu, također, zatvorenu, sa svim ostalim traženim dokumentima iz javnog natječaja.

Na koverti koja sadrži finansijsku ponudu, treba čitko napisati: "Financijska ponuda", a na drugoj: "Dokumentacija propisana javnim natječajem".

U prijavi na javni natječaj svi podaci moraju biti čitko popunjeni bez korekcija.

Ponuda zakupnine po 1 m² mora glasiti u valuti BiH.

Prijave na javni natječaj predaju se putem pošte preporučeno ili putem protokola Općine. Prijave na javni natječaj, koje se predaju putem protokola Općine, evidentiraju se u skladu sa propisima o uredskom poslovanju.

Nepotpune i neblagovremene prijave se odbacuju i neće se uzimati u razmatranje.

Javni natječaj traje 15 (petnaest) dana od dana objavljivanja.

Članak 9.

Pravo sudjelovanja na javnom natječaju imaju sve pravne i fizičke osobe, koje uplate polog u skladu sa člankom 7. stavak (1) točka b) alineja 3), kao osiguranje za ozbiljnost ponude.

Ponuditelju čija ponuda nije ocijenjena kao najpovoljnija vraća se iznos iz stavka 1. ovog članka u roku od sedam (7) dana od dana donošenja zaključka Povjerenstva iz članka 11. Ponuditelju čija je ponuda ocijenjena kao najpovoljnija iznos uplate osiguranja će se uračunati u cijenu zakupnine.

Novčani polog u slučaju dodjele ne vraća se ponuditelju koji odustane ili ne pristupi potpisivanju ugovora o zakupu u propisanom roku, ukoliko je za iste poslovne prostorije bilo više ponuđača.

Članak 10.

Najpovoljnija ponuda pojavnom natječaju je ponuda koja, pored ostalih uvjeta propisanih oglasom, sadrži najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Ako su dvije ili više ponuda fizičkih osoba jednake i utvrđene kao najpovoljnije, prednost ima ponuda nezaposlene osobe.

Ako su dvije ili više ponuda pravnih osoba jednake i utvrđene kao najpovoljnije, prednost ima ponuda osobe sa većim brojem uposlenih radnika.

Ako su dvije ili više ponuda pravnih i fizičkih osoba jednake i utvrđene kao najpovoljnije, prednost ima ponuda fizičke osobe koje je nezaposlena.

Izuzetno od odredbi prethodnog stavka, u slučaju da je fizička osoba zaposlena, prednost ima pravna osoba sa većim brojem uposlenih radnika.

Članak 11.

Javno otvaranje ponuda prispjelih na javni natječaj vrši Povjerenstvo za provedbu postupka davanja u zakup poslovnih prostorija, koje o svom radu vodi zapisnik. U zapisniku se konstatira koliko je pristiglo prijave za pojedine poslovne prostore, koje prijave ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja, a koje ne.

Nakon toga se pristupa utvrđivanju visine ponuđene zakupnine za predmetni poslovni prostor.

Poslovne prostorije dodjeljuju se onom ponuditelju koji, cijeneći sve uvjete i kriterije dodjele, ponudi najveću cijenu po m².

Ako su dvije ili više ponuda jednake i utvrđene kao najpovoljnije, odmah nakon otvaranja javnih ponuda pristupa se usmenom licitiranju.

Poslovna prostorija dodjeljuje se onom ponuđaču koji pored potpune i blagovremene prijave ponudi najveći iznos zakupnine u odnosu na početni.

Povjerenstvo će uzeti u razmatranje sve blagovremene i potpune ponude.

U slučaju da ponuditelj sa najpovoljnijom ponudom odustane od sklapanja ugovora o zakupu za dodijeljenu poslovnu prostoriju, ista se može dodijeliti drugo rangiranom ponuditelju pod istim uvjetima koje je dao prvorangirani ponuditelj u smislu visine ponuđene zakupnine.

Članak 12.

Nakon okončanja postupka javnog otvaranja prispjelih ponuda, Povjerenstvo će sačiniti zaključak o izvršenom vrednovanju svih blagovremenih i potpunih ponuda, u kojem će jasno utvrditi najpovoljniju ponudu i predložiti Općinskom načelniku donošenje rješenja o davanju u zakup poslovnih prostorija.

Općinski načelnik donosi rješenje o davanju u zakup poslovnih prostorija.

Protiv rješenja iz stavka (2) ovoga članka može se izjaviti žalba u roku od 15 (petnaest) dana, od dana preuzimanja rješenja, Žalbenom povjerenstvu Općinskog vijeća Općine Prozor-Rama.

Po pravomoćnosti rješenja iz stavka (2) ovoga članka Općinski načelnik, putem nadležne općinske službe, a po pribavljenom mišljenju javnog pravobranitelja, zaključuje ugovor o zakupu.

Članak 13.

Poslovne prostorije se daju u zakup bez javnog natječaja, neposrednom pogodbom, odlukom Općinskog načelnika, uz suglasnost Općinskog vijeća, u sljedećim slučajevima:

- kad su namijenjene za vršenje djelatnosti od posebnog interesa za Općinu:

1. Ustanove zdravstvene, socijalne, dječje i invalidske zaštite, čiji je osnivač Općina Prozor-Rama,
2. Ustanove obrazovanja, znanosti, kulture i sporta, čiji je osnivač Općina Prozor-Rama,
3. humanitarna i sportska djelatnost,
4. djelatnost udruženja građana,
5. namijenjene za vršenje tradicionalnih i starih obrta, navedenih u Uredbi o zaštiti tradicionalnih i starih zanata.

Članak 14.

Poslovne prostorije koje su oglašene 2 (dva) ili više puta i za iste nije bilo zainteresiranih, ili je prilikom dodjele po javnom natječaju osoba kojoj je dodijeljen poslovni prostor odustala od istog prije potpisivanja ugovora o zakupu, mogu se neposredno dodijeliti.

Općinski načelnik dužan je najmanje jednom godišnje Općinskom vijeću dostaviti pismeno izvješće o broju poslovnih prostora ustupljenih neposrednom pogodbom.

Članak 15.

Protiv rješenja o davanju u zakup poslovnih prostorija, donesenih na temelju odredbi ove Odluke, žalba se izjavljuje Žalbenom povjerenstvu Općinskog vijeća Prozor-Rama.

Članak 16.

Mjesečna visina zakupnine iz članka 1. ove Odluke utvrđuje se prema vrsti poslovne djelatnosti koja se obavlja u poslovnoj prostoriji kako slijedi:

- Trgovačka i uslužna djelatnost 5 KM po m²
- Ugostiteljska djelatnost 3 KM po m².

Članak 17.

Udruženja građana, kulturna i sportska društva i humanitarne organizacije, koje se ne financiraju iz Proračuna Općine Prozor-Rama, plaćaju najniži iznos mjesečne zakupnine u visini od 5 KM/m² samo u slučaju ako su se poslovne prostorije dodijelile u skladu sa člankom 14. ove Odluke - neposredno.

Za zakupce koji obavljaju tradicionalne i stare obrte, a koji su kao takvi utvrđeni Uredbom o zaštiti tradicionalnih i starih obrta, utvrđuje se najmanji iznos zakupnine u visini od 5 KM/ m² samo u slučaju ako su se poslovne prostorije dodijelile u skladu sa člankom 14. ove Odluke.

Članak 18.

Zakupac je dužan koristiti poslovne prostorije u skladu sa namjenom koja mu je utvrđena u ugovoru o zakupu poslovne prostorije sa pažnjom "dobrog domaćina" i bez prethodne suglasnosti zakupodavca ne može vršiti promjenu iste, niti vršiti značajnije prepravke u prostoru.

Prije otpočinjanja bilo kakvih radova, zakupac je obavezan zakupodavcu dostaviti idejno rješenje ili po potrebi projektnu dokumentaciju radi dobivanja suglasnosti nadležne Službe.

Zakupac poslovnih prostorija dužan je redovno plaćati zakupninu, u skladu sa ugovorom o zakupu, a najkasnije do 15-tog u mjesecu za tekući mjesec. Zakupnina se plaća na depozitni račun Općine.

Dvije neplaćene zakupnine su uvjet za upućivanje opomene zakupcu u kojoj će se zatražiti izmirivanje dugovanja u cijelosti u roku osam (8) dana od dana prijema opomene.

Tri neplaćene zakupnine su uvjet za upućivanje otkaza ugovora od strane Općine, kao zakupodavca.

Ukoliko, nakon upućene opomene i otkaza ugovora, zakupac ne izmiri četiri dospjele zakupnine, pokreće se tužba za naplatu duga, te će Općina, kao zakupodavac, izvršiti iseljenje zakupca iz poslovnih prostora, u skladu sa članom 25. ove Odluke.

Troškove uređenja i opremanja poslovnih prostorija snosi zakupac bez mogućnosti kompenziranja istih sa zakupninom. Ukoliko zakupac postupi suprotno ograničenju iz stavka 1. i 2. ovog članka, zakupodavac će raskinuti ugovor sa obvezom zakupca da izvrši povrat u prijašnje stanje ili zahtijevati da učinjeno i postavljeno ostane u poslovnim prostorijama bez naknade.

Za poslovne prostorije uništene preko 65%, zakupac ima pravo kompenziranja zakupnine sa uložnim sredstvima u sanaciju prostorija za sredstva uložena za izvođenje grubih građevinsko-zanatskih radova, neophodnih za stavljanje poslovnih prostorija u funkciju.

Članak 19.

Zakupac je dužan plaćati sve komunalne troškove koji terete poslovnu prostoriju prema računima davatelja komunalnih usluga i komunalnu naknadu.

Članak 20.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključuje se u pisanoj formi na razdoblje od 5 godina s mogućnošću produljenja ili na neodređeno vrijeme, u skladu sa Zakonom i ovom Odlukom. Ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključuje se na razdoblje ne kraće od 5 (godina), s mogućnošću produljenja u skladu sa Zakonom i ovom Odlukom.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora treba sadržavati:

- a) ime i prezime - naziv ugovornih strana, sa adresom i brojem telefona;
- b) ime ulice u kojoj se nalazi poslovni prostor i broj zgrade;
- c) etažu i površinu prostora;
- d) visinu zakupnine, način i rok plaćanja;
- e) naznaku djelatnosti koja će se obavljati;
- f) vrijeme na koje se zaključuje ugovor o zakupu;
- g) da će zakupac snositi troškove tekućeg održavanja vlastitim sredstvima i pridržavati se utvrđenog kućnog reda i mira, te u ime i za račun zakupodavca snositi sve troškove koji terete poslovnu prostoriju prema računima davatelja usluga, i to: obveze za utrošenu električnu energiju, obveze po osnovu ispostavljenih računa za vodu, komunalnu naknadu, obveze po osnovu ispostavljenih računa za utrošenu toplotnu energiju, obveze za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i zajedničke uređaje koristiti sa potrebnom pažnjom dobrog domaćina, te snositi troškove korištenja zajedničkih uređaja i vršenja zajedničkih usluga u zgradi, te upravitelju zgrade dostaviti fotokopiju ugovora o zakupu;
- h) konstatacija u kakvom stanju se preuzima poslovna zgrada ili prostor;
- i) obveza zakupca stavljanje u funkciju poslovnog prostora u roku od 30 dana za trgovačku i uslužnu djelatnost, te 90 dana za ugostiteljsku djelatnost;
- j) da će snositi troškove uređenja i opremanja poslovnih prostorija radi dovođenja u funkciju ugovorene djelatnosti i sanitarno tehničkim uvjetima, bez prava naknade troškova ili njihovog prebijanja sa zakupninom;

k) bez suglasnosti zakupodavca neće vršiti veće preinake i prepravke predmetnih poslovnih prostorije u protivnom zakupodavac ima pravo zahtijevati vraćanje poslovne prostorije u pređašnje stanje, bez prava naknade za izvršene izmjene, te također pravo na otkaz ugovora.

l) Da je zakupac dužan obavijesti nadležnu općinsku službu 10 (deset) dana prije promjene prava vlasništva, odnosno promjene upravljačke strukture gospodarskog društva, sa klauzulom da će se revidirati postojeći ugovor i uskladiti sa ovom Odlukom;

m) odredbe o otkazu i razlozima otkaza;

n) mjesto i datum zaključenja ugovora;

o) potpise ugovornih stranaka.

Zakupac je dužan najmanje mjesec dana prije isteka ugovora o zakupu poslovnih prostorija podnijeti zahtjev za produženje istog.

Povjerenstvo za dodjelu poslovnih prostorija, na osnovu zahtjeva iz prethodnog stavka, pod uvjetom da zakupac redovno izmiruje mjesečnu zakupninu, redovno plaća režijske troškove (dokaz ovjerena kopija računa za prethodni mjesec ili potvrda od nadležnog davaoca usluge) koji terete poslovnu prostoriju i da isti koristi u skladu sa ugovorom, donosi zaključak u roku od 15 dana o ispunjavanju uvjeta za produženje ugovora sa danom isteka ugovora o zakupu poslovnih prostorija i predlaže Općinskom načelniku da sa dosadašnjim zakupcem zaključi novi ugovor o zakupu poslovnih prostorija u skladu sa odredbama ove Odluke.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija sačinjava nadležna općinska služba, a u ime zakupodavca potpisuje ga Općinski načelnik.

U postupku zaključivanja ugovora o zakupu obavezno se pribavlja mišljenje Pravobranilaštva Općine Prozor-Rama.

Ukoliko zakupac ne podnese zahtjev iz stavka (4) ovog članka 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 poslovnu prostoriju šalje se opomena pred tužbu, izjava o odustanku od ugovora od strane zakupodavca i pokreće se sudski postupak pred nadležnim Sudom za naplatu eventualnog duga i vraćanje poslovne prostorije zakupodavcu.

Članak 21.

Zakupac je dužan poslovne prostorije koristiti isključivo za obavljanje djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu.

Troškove uređenja i opremanja poslovnih prostorija snosi zakupac bez mogućnosti kompenziranja istih sa zakupninom. Ukoliko zakupac postupi suprotno ograničenju iz stavka 1. ovog članka, 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.

Članak 22.

Ugovor o zakupu prestaje istekom vremena na koji je zaključen.

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

a) otkaza Ugovora,

b) odustanka od ugovora,

c) sporazuma ugovornih strana,

d) zbog primjene drugih zakonskih propisa,

e) u slučaju da je poslovna prostorija potrebna zakupodavcu radi usklađivanja namjene pojedinih poslovnih prostorija sa potrebom razvoja Općine, s tim da se zakupcu osigura drugi adekvatan zamjenski prostor, uz uvjet da je izmirio sve obveze na temelju ugovora o zakupu.

Članak 23.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora, zaključen na određeno vrijeme, prestaje protekom vremena na koje je zaključen.

Produljenje ugovora o zakupu vrši se najkasnije mjesec dana prije isteka roka, pod uvjetom da zakupac nema duga po osnovu neplaćenog zakupa i da prostor koristi u skladu sa ugovorom o zakupu ili ima potpisan aneks na ugovor o zakupu o reprogramiranju duga po osnovu zakupa.

Zakupac, koji ima ugovor o zakupu zaključen na određeno vrijeme, dužan je najkasnije trideset dana prije isteka toga vremena obavijestiti zakupodavca da li želi produženje ugovora o zakupu.

Ako se na vrijeme ne produlji ugovor o zakupu krivicom zakupca, uručuje mu se pismena opomena pred raskid ugovora sa rokom za izmirenje duga.

Ako u ostavljenom roku ne plati dug, pokreće se sudski postupak za naplatu duga i povrat poslovnog prostora.

Ugovori o zakupu zaključeni na neodređeno vrijeme ostaju i dalje na snazi pod uvjetom da zakupac nema duga po osnovu zakupnine i da prostor koristi u skladu sa ugovorom o zakupu.

Članak 24.

Ugovor o zakupu može otkazati zakupodavac ili zakupac.

Pored zakonom predviđenih slučajeva, Općinski načelnik, u ime zakupodavca, može otkazati ugovor i iz sljedećih razloga:

a) ukoliko zakupac u roku od mjesec dana, od dana uvođenja u poslovni prostor ne otpočne obavljati djelatnost i ne stavi poslovni prostor u poslovnu funkciju, te ukoliko prestane koristiti poslovni prostor duže od dva mjeseca, nakon uručene opomene pred otkaza ugovora o zakupu, zakupodavac ima pravo izvršiti iseljenje zakupca iz poslovnog prostora. Nadležna općinska služba će rješenjem naložiti zakupcu iseljenje iz općinskog poslovnog prostora u roku od 8 (osam) dana od dana prijema rješenja. Žalba izjavljena protiv rješenja službe ne odlaže izvršenje rješenja.

b) ukoliko zakupac u roku od najmanje 4 (četiri) mjeseca od dana dospelosti ne izvrši obavezu plaćanja zakupnine;

c) ako zakupac, bez opravdanog razloga, prestane koristiti poslovni prostor duže od 2 (dva) mjeseca uzastopno;

d) ukoliko iz razloga propisanih zakonom, zakupac izgubi pravo obavljanja ugovorom utvrđene djelatnosti;

e) ukoliko zakupac koristi poslovni prostor suprotno namjeni određenoj ugovorom;

f) ukoliko zakupac ne ispunji uvjete određene članovima 18., 19. i 21. ove Odluke;

g) Ukoliko zakupac ne obavijesti nadležnu općinsku službu o promjeni prava vlasništva, odnosno promjeni upravljačke strukture privrednog društva.

Ukoliko zakupac u zakonom, propisanom roku ne izmiri dospjela dugovanja po osnovu zakupnine ispunjeni su uvjeti za pokretanje sudskog postupka za predaju i naplatu od strane Općine kao zakupodavca, pri tom vodeći računa o nastupanju zastare za potraživanja zakupnine propisanom odredbama Zakona o obveznim odnosima.

Prije inicijative za pokretanje sudskog postupka zakupodavac će zakupcu uputiti opomenu pred tužbu, a nakon toga izjavu o otkazu ugovora o zakupu.

Ukoliko nakon upućene opomene pred tužbu i izjave o otkazu ugovora zakupac ne izmiri dospjela dugovanja po osnovu zakupnine ispunjeni su uvjeti za pokretanje sudskog postupka, od strane Općine kao zakupodavca, a putem općinskog pravobranitelja.

Ako nije ugovorom o zakupu nije određen otkazni rok.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija otkazuje se putem nadležnog Suda.

Izuzetno, od stavka 2. točka b) ovog članka, cijeneći svaki slučaj posebno, ugovorne stranke mogu zaključiti sporazum o obročnoj otplati dugovanja zakupnine, poslije čega zakupodavac neće pokrenuti proceduru otkaza ugovora. Ako zakupac, prije donošenja sudske presude, u cijelosti izmiri dugovanje zakupodavac se može odreći potraživanja dospjelih kamata.

Članak 25.

Ukoliko zakupac nije izvršavao ugovorom preuzetu obavezu plaćanja zakupnine za korištenje prostora i vodi se sudski postupak za naplatu duga od četiri i više nenaplaćenih zakupnina, zakupodavac ima pravo otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora, odnosno i prije sudske presude izvršiti iseljenje zakupca iz svog poslovnog prostora uz asistenciju nadležnih organa Ministarstva unutarnjih poslova, Policijske uprave Prozo-Rama.

Nadležna Općinska služba će rješenjem naložiti zakupcu iseljenje iz poslovnog prostora u roku od 8 (osam) dana od dana prijema rješenja. Žalba izjavljena protiv rješenja službe ne odlaže izvršenje rješenja.

Izvršenje rješenja nadležne općinske službe provodi Povjerenstvo za deložacije, koju imenuje Općinski načelnik.

Zakupcu iz stavka 1. ovog članka se ostavlja mogućnost da, prije donošenja zaključka o izvršenju rješenja o iseljenju, zatraži reprogramiranje duga, o čemu pismeno obavještava nadležnu Općinsku službu, te mogućnost da dostavi pismeni dokaz da je poslovni prostor stavio u funkciju i počeo sa njegovim korištenjem, o čemu Komisija za deložacije sačinjava zapisnik na licu mjesta.

Članak 26.

Zakupac može odustati od ugovora o zakupu u svako vrijeme, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju ugovora o zakupu, pod uvjetom da je zakupnina u cijelosti izmirena, s tim što je obvezan pismenim putem obavijestiti zakupodavca da odustaje od ugovora o zakupu i navesti rok do koga će poslovni prostor predati zakupodavcu.

O predaji poslovnog prostora se sačinjava zapisnik, te podaci o stanju poslovne prostorije u trenutku primopredaje.

Članak 27.

Ugovor o zakupu poslovnih prostora prestaje i kada se na temelju pravomoćnog rješenja nadležne općinske službe utvrdi:

- a) da je poslovna zgrada ili prostor izvlašten;
- b) da je poslovna zgrada ili prostor proglašen ruševnim.

Članak 28.

Zakupac ne može zakupljene poslovne prostorije ili njihov dio dati u podzakup drugoj osobi, bez suglasnosti Općinskog načelnika.

Članak 29.

Nakon prestanka zakupa zakupac je dužan predati Općini poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio, s tim da uređaje koje je ugradio u poslovni prostor može odnijeti, ako se time ne oštećuje poslovni prostor.

Prilikom predaje ispraznjenog poslovnog prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojemu se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

Članak 30.

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana nakon objave u „Službenom glasniku Općine Prozor-Rama”.

**Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Hercegovačko-neretvanska županija/kanton
OPĆINA PROZOR - RAMA
OPĆINSKO VIJEĆE
Broj: 01-04-2734/25
Prozor, 27.11.2025. god.**

**PREDSJEDNIK
Ibro Plečić**