



**Općina Stari Grad Sarajevo**  
**Općinski Načelnik**

**Municipality of Stari Grad Sarajevo**  
**Municipality Mayor**

Broj: 01-05-4-2611/18  
Datum: 24.12.2018.godine

**SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO**  
**KABINET PREDSJEDAVAJUĆEG I ZAMJENIKA**  
**PREDSJEDAVAJUĆEG SKUPŠTINE**  
**n/r Presjedavajućeg Skupštine Kantona Sarajevo, gđin. Elmedin Konaković**

**Ulica Reisa Džemaludina Čauševića broj 1**  
**71000 S A R A J E V O**

**PREDMET:** Inicijativa za izmjenu Zakona o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Sl. novine Kantona Sarajevo", br.14/97, 29/09 i 40/15)

Na osnovu analize i kroz praktičnu primjenu Zakona dajemo sljedeći prijedlog izmjene Zakona o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Sl. novine Kantona Sarajevo", br.14/97, 29/09 i 40/15):

**Član 29. dodaje se novi stav 4. koji glasi:**

Ukoliko zakupac u roku od tri (3) mjeseca, 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 (2) mjeseca, nakon uručene opomene pred raskid ugovora i raskida-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.

**Član 37. stav 1:**

U članu 37. u stavu 1. iza riječi "iz člana 29. stav 1.", dodaju se riječi "i stav 4".

## OBRAZLOŽENJE

Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija donesen je 1977.godine ("Službeni list SRBiH" br.33/77). Prema Zakonu ugovor se otkazuje preko nadležnog suda, na osnovu otkaza sud izdaje nalog, na koji zakupac ima pravo prigovora, na osnovu kojeg zakupac stiče položaj tuženog, a zakupodavac tužitelja. Dakle, stvara se parnični postupak, za koji se u zakonu kaže da je hitan, ali u praksi je drugačije. Kanton Sarajevo je preuzeo ovaj zakon u cjelosti i istovremeno donio izmjene i dopune, međutim istima nije bila regulisana ova problematika. Tek nakon Inicijative Općine Stari Grad Sarajevo za izmjenu Zakona o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Sl. novine Kantona Sarajevo", br.14/97 i 29/09), Zakon je izmjenjen u tom pravcu da je članom 29. stav 1. predviđeno: *"Ukoliko zakupac nije izvršavao ugovorom preuzetu obavezu plaćanja zakupnine za korištenje prostora i vodi se sudski postupak za naplatu duga od 4 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 MUP-a Kantona Sarajevo. 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."* Ova izmjena Zakon objavljena je u Službenim novinama Kantona Sarajevo, broj: 40/15.

Međutim, primjenom Zakona u praksi, ukazala se potreba da se Zakon ponovo izmjeni i to u dijelu koji se odnosi na otkaz ugovora o zakupu u slučajevima kada zakupci, po potpisivanju ugovora o zakupu, ne otpočnu sa korištenjem poslovnog prostora, u roku od tri mjeseca od dana uvođenja u isti, ili kada prestanu da koriste poslovni prostor duže od dva mjeseca.

U tom pravcu ponovni prijedlog izmjene člana 29. daje se iz sljedećih razloga:

Općina Stari Grad Sarajevo raspolaže sa 889 poslovnih prostora, a prihod od naplate zakupnina za poslovne prostore čini oko 40% budžetskih prihoda Općine. Na području Općine postoji određeni broj poslovnih prostora koji nisu stavljeni u funkciju, odnosno ekonomski se ne eksplatišu na efikasan način. Naime, iz samih zakonskih i ugovornih obaveza zakupci su obavezni na tržištu poslovati u skladu sa zakonom i drugim propisima koji uređuju ovu oblast, te imati rješenja o poslovnoj djelatnosti. Nestavljanjem poslovnih prostora u poslovnu funkciju direktno dolazi do smanjenja prometa roba i usluga, odnosno smanjenja poreskih prihoda, doprinosa i izvršenja drugih obaveza prema državi. Nadalje, dolazi i do direktnog ugrožavanja stope zaposlenosti, iako za ovakvim prostorima postoji velika potražnja i interes da se stave u potpunu poslovnu funkciju, za koju Općina Stari Grad Sarajevo ima direktni interes.

U skladu sa postojećim zakonskim propisima, Općina u ovakvim slučajevima mora pokrenuti sudski postupak za iseljenje zakupca iz poslovnih prostora. Međutim, sudski postupci se vode godinama, bez izvjesnosti ishoda sudskih postupaka i vraćanja poslovnih prostora Općini na raspolaganje, a zakupci u velikoj mjeri zloupotrebljavaju postojeći Zakon u svoju korist.

Postupak iseljenja vodio bi se u skladu sa Zakonom o upravnom postupku, odnosno vodio bi se upravni postupak i donosio upravni akt sa pravnim lijekom, a shodno predloženim izmjenama Zakona.

Predložena izmjena člana 37. odnosi se samo na zakupce iz člana 29. stav 4.

Osnovna namjera predloženih izmjena jeste da se reguliše predmetna oblast na način na koji bi se izbjeglo da zbog dugotrajnosti i složenosti postupka pri konkretnoj primjeni postojećeg Zakona imamo neefikasne procedure, koje u svojoj krajnjoj instanci idu u prilog zakupcima koji se ponašaju suprotno preuzetim obavezama, odnosno ponašaju se kao vlasnici poslovnih prostora.

S poštovanjem,

**DOSTAVITI:**

1. Naslovu
2. Zastupnica Amra Junuzović-Kaljić
3. Zastupnik Fahrudin Pecikoza
4. Evidencija
5. a/a

**STRUČNA OBRADA:**

Služba za privredu

**PO OVLAŠTENJU  
OPĆINSKOG NAČELNIKA  
POMOĆNICA NAČELNIKA**

Mirsada Smajić dipl. pravnik



**OPĆINSKI NAČELNIK**

mr. Ibrahim Hadžibajrić

