



Broj: 07-03-05-6704/15  
Sarajevo, 19.05.2015. godine

**SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO**  
**VLADA KANTONA SARAJEVO**

**PREDMET: Izjašnjenje**

Zastupnica/poslanica Segmedina Srna - Bajramović, na Drugoj Radnoj sjednici Skupštine Kantona Sarajevo, održanoj dana 29.04.2015. godine, u okviru tačke Dnevnog reda "Poslanička pitanja, inicijative i odgovori" pokrenula je zastupničku inicijativu za Izmjene i dopune Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 14/97) i to u članovima 32. i 37. koji trenutno glase:

**Član 32.**

"Ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koje je zaključen.

Ako po isteku ugovorenog vremena poslovne prostorije ne budu ispražnjene i predate, zakupodavac može tužbom kod nadležnog suda tražiti predaju ispražnjenih prostorija."

**Član 37.**

"Ako zakupac kome je učinjena izjava o odustanku od ugovora ne preda ispražnjene poslovne prostorije u roku određenom u prethodnom članu, zakupodavac može tužbom kod nadležnog suda tražiti predaju ispražnjenih poslovnih prostorija."

Zastupničkom inicijativom predlaže se izmjena ovih odredaba tako da se riječi "tužbom kod nadležnog suda" u čl. 32. i 37. brišu, te iza riječi "prostorija" na kraju rečenica doda tekst "zahtjevom kod mjesnog nadležnog općinskog organa uprave za poslove privrede, koji o zahtjevu zakupodavca odlučuje rješenjem."

**Na navedenu inicijativu dajemo sljedeće izjašnjenje:**

Prema predloženim izmjenama postupak iseljenja zakupca iz poslovnih prostorija provodio bi organ uprave u skladu sa odredbama Zakona o upravnom postupku. Međutim, odredbama Zakona o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 14/97, 3/06 i 29/09) za iseljenje zakupca, u svim slučajevima prestanka ugovora o zakupu, propisana je nadležnost suda, a nadležnost organa uprave propisana je samo u slučaju kada nije zaključen ugovor o zakupu. Ugovor o zakupu je obligacioni ugovor, na koji se odnose odredbe Zakona o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija, Zakona o obligacionim odnosima i Zakona o stvarnim pravima, te sporove koji proisteknu iz ugovornog odnosa ne može rješavati organ uprave u upravnom postupku.

Zakonom o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije BiH", broj 66/13), kao opštim propisom kojim je regulisan posjed i zaštita posjeda (Dio četvrti i čl. 315.-337.), propisana je sudska zaštita posjeda, te bi predložene izmjene i dopune značile preuzimanje sudske nadležnosti i bile bi u suprotnosti sa ovim zakonom.



U skladu sa navedenim Kanton Sarajevo nema ovlaštenje da svojim propisom može mijenjati već utvrđenu nadležnost suda za iseljenje zakupca iz poslovnih prostorija i vraćanje nekretnine u posjed odnosno da može utvrditi nadležnost nekog drugog organa, u konkretnom slučaju organa uprave. S obzirom na navedeno, mišljenje ovog ministarstva je da se inicijativa za izmjene i dopune Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija, kako je predložena od zastupnice Segmedine Srna – Bajramović, ne može prihvatiti zbog toga što ove izmjene i dopune ne bi bile pravno moguće.

Napominjemo da u skladu sa odredbama Zakona o organizaciji i djelokrugu organa uprave i upravnih organizacija Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 2/12 – Prečišćeni tekst, 41/12 i 8/15) Ministarstvo privrede vrši upravne i stručne poslove utvrđene ustavom, zakonom i drugim propisima, koji se odnose na ostvarivanje nadležnosti Kantona u oblasti privrede, vodoprivrede, poljoprivrede, šumarstva i lovstva, veterinarstva, industrije i energetike, obrta, korišćenja prirodnih bogatstava, kantonalnog turizma i turističkih resursa, trgovine i ugostiteljstva. Propisima koji regulišu ove oblasti nisu obuhvaćeni poslovi koji se odnose na poslovne prostorije odnosno zakup poslovnih prostorija.

Pored navedenih poslova, posebnim propisom odnosno Odlukom o načinu upravljanja imovinom poslovnih jedinica sa i bez svojstva pravnog lica iz drugih država na području Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 19/97) bilo je određeno da imovinom poslovnih jedinica sa i bez svojstva pravnog lica na teritoriji Kantona pravnih lica iz drugih država, do zaključenja međudržavnih ugovora o zaštiti imovinskih prava sa određenom državom, upravlja Kanton, a da poslove vezane za navedenu imovinu obavlja Ministarstvo privrede. Pod imovinom su se podrazumjevali poslovni objekti, poslovni prostori u građevinskom objektu, zemljište, osnovna sredstva i inventar. Ovu Odluku je donijela Skupština Kantona Sarajevo na osnovu Ustava Kantona Sarajevo i Zakona o zabrani raspolaganja imovinom, prijenosu sredstava i statusnih promjena pravnih lica na teritoriji Republike Bosne i Hercegovine iz drugih država ("Službeni list RBiH", br. 4/95 i 37/95), koji je prestao da važi stupanjem na snagu Zakona o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije BiH", broj 66/13), pa samim tim prestala je da važi i navedena Odluka.

Presudom Ustavnog suda Federacije Bosne i Hercegovine broj U-4/05 ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 3/06) prestale su da važe odredbe čl. 5., 10., 11. i 18. Zakona o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 14/97) odnosno od tada Ministarstvo privrede nije više nadležno da rješava o žalbama protiv rješenja o dodjeli u zakup poslovnih prostorija, koja je donosio načelnik općine. S obzirom na navedeno, napominjemo da Ministarstvo privrede nije nadležno da prati i nadzire rad u oblasti za koju je podnesena zastupnička inicijativa.

Poslove vezane za poslovne prostore na području Kantona Sarajevo obavlja Kantonalni stambeni fond Sarajevo koji, između ostalog, vodi evidencije poslovnih prostora i izdaje u zakup poslovne prostore koji su u vlasništvu Kantona Sarajevo. Nadzor nad radom Fonda vrši Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo.

S poštovanjem,

MINISTAR  
*Muharem Šabić*  
Dr Muharem Šabić

Dostavljeno:

1. Naslovu
2. Evidenciji
3. a/a



web: <http://mp.ks.gov.ba>  
e-mail: [mp@mp.ks.gov.ba](mailto:mp@mp.ks.gov.ba)  
Tel: + 387 (0) 33 562-121, + 387 (0) 33 562-122  
Fax: + 387 (0) 33 562-226  
Sarajevo, Reisa Džemaludina Čauševića 1

