Bosna i Hercegovina

Federacija Bosne i Hercegovine

Hercegovačko – neretvanska županija

**OPĆINA PROZOR-RAMA**

Služba za prostorno uređenje i komunalne djelatnosti

Datum:23.04.2025. godine

**INFORMACIJA**

O dodjeli Ugovora o zakupu poslovnog prostora

Općinsko vijeće je na svojoj sjednici dana 30.12.2024. pod brojem 01-04-3391/24., usvojilo Odluku o davanju u zakup poslovnog prostora kojemu je vlasnik – posjednik Općina Prozor – Rama, na lokaciji zv. “Bare”u Prozoru.

Istom Odlukom zadužen je općinski načelnik potpisati Ugovor o zakupu sa odgovarajućim ponuditeljem.

Dana 23.04.2025. godine potpisan je Ugovor o zakupu predmetne nekretnine između Općine Prozor – Rama, zastupane po načelniku, dr. Jozo Ivančeviću, i „RAMA CITY CENTAR“ d.o.o. – Prozor-Rama, zastupanog po Draganu Baketariću, preko punomoćnika.

Prostor koji se daje u zakup definiran je kao poslovna zgrada (poslovne prostorije) koji se nalazi u Prozoru, upisane u p.l. broj 1034, K.O. PROZOR-GRAD, a označene kao:

- k.č. 52/8, Bare, ukupne površine 3748 m2, od toga zgrada 1 površine 1900 m2, zgrada 2 površine 21 m2 i dvorište površine 1827 m2

- k.č. 52/19, Bare, dvorište površine 3181 m2.

Elementi uneseni u Ugovor o zakupu jesu slijedeći:

Prije predaje u posjed zakupljenih prostorija, zakupodavac će o svom trošku isprazniti poslovni prostor te izvršiti dodatne radove koji se sastoje od *probijanja i ugradnje 2 ulazna vrata s nadstre*š*nicom, demonta*že svih pregradnih zidova i stropova kao i prostorije kotlovnice, povećati dodatnu električnu snagu priključka ukoliko bude potrebno, kako bi se omogućilo nesmetano poslovanje zakupoprimca, a svi troškovi povezani s tim bit će pokriveni od strane zakupodavca.

Zakupodavac će najdalje u roku od 12 mjeseci od dana potpisivanja ovog ugovora o svom trošku urediti vanjski okoliš (asfaltirati dodatni parking u površini do 1500 m2, te osposobiti lift ukoliko to tehničke mogućnosti budu dozvoljavale.

Zakupoprimac će o svom trošku izvesti sve dodatne radove na izgradnji ili preuređivanju unutar zakupljenog prostora u skladu sa vlastitim nacrtom, nakon pismenog odobrenja Zakupodavca i detaljne projektne dokumentacije koju će izraditi Zakupoprimac, a koja je neophodno za ishodovanje potrebnih dozvola u skladu sa važećim propisima.

Zakupoprimac ima pravo izvoditi dodatne radove na preuređenju unutar zakupljenog prostora, uključujući preinake za poboljšanje funkcionalnosti prostora, uz pismenu suglasnost zakupodavca. Sve preinake ne smiju narušiti osnovnu strukturu prostora, ali zakupoprimac ima pravo na estetske prilagodbe prema vlastitim potrebama.

 Zakupoprimac ima pravo na izgradnju novih objekata ili proširenje postojećih objekata unutar zakupljenog prostora, ukoliko to bude potrebno za unapređenje ili bolje funkcioniranje poslovnog centra. Svi radovi na proširenju ili gradnji novih objekata bit će izvedeni uz prethodnu suglasnost zakupodavca, koja ne smije biti neopravdano uskraćena, a radovi će biti izvedeni u skladu sa svim važećim zakonodavnim i urbanističkim propisima. Proširenje ili gradnja novih objekata neće utjecati na postojeće ugovorne uvjete, osim ako se obje strane ne dogovore drugačije, a svi troškovi povezani s tim bit će pokriveni od strane Zakupoprimca.

Zakupoprimac ima pravo dati dio ili cijeli poslovni prostor u podzakup bez prethodnog pisanog pristanka zakupodavca, pod uvjetom da se koristi u skladu s uvjetima ovog ugovora.

Poslovni prostor iz članka 1. ovog ugovora Zakupoprimac se obvezuje koristiti radi obavljanja djelatnosti trgovine na veliko i na malo (prodaja bez prerade) bilo kojom vrstom robe i pružanje usluga u vezi s prodajom robe poznatih brendova, ugostiteljstvom, ili drugu djelatnost Zakupoprimca, ukoliko se ista uobičajeno obavlja uz navedene djelatnosti, pri čemu je isti obvezan osigurati zapošljavanje najmanje 20 radnika u zakupljenom prostoru , i to kako slijedi:

u 2025. godini najmanje 6 radnika

u 2026. godini najmanje 14 radnika

Djelatnost Zakupoprimca obavljati će se u radno vrijeme od dana otvaranja, u skladu sa aktivnostima Zakupoprimca, odnosno zakupoprimaca prema navedenim uvjetima zakupa.

Zakupoprimci će svoje poslovanje u zakupljenom prostoru obavljati prema važećim zakonima na način koji ne ometa aktivnost drugih zakupoprimaca i nerazumno ne ometa bilo koji posao koji obavljaju drugi korisnici u zakupljenom prostoru.

Tijekom čitavog razdoblja zakupa, Zakupoprimac će se pridržavati i primjenjivati sve zakone i odluke nadležnih organa a koji se tiču zakupljenog prostora. Zakupoprimac će koristiti zakupljeni prostor pravilno i u skladu sa zahtjevima redovne upotrebe i održavati će fizička svojstva na razuman način.

Zakupoprimac će osigurati da podzakupoprimci na zakupljenom poslovnom prostoru vidljivo istaknu svoju tvrtku odnosno naziv.

Zakupoprimac je dužan i za poslovni prostor, odnosno poslovne prostore ishoditi kod nadležnih tijela sva potrebna odobrenja za obavljanje djelatnosti navedene u članku 2. (drugom) ovog Ugovora, te je dužan u zakupljenom prostoru provoditi propisane mjere zaštite na radu, zaštite od požara i sanitarne mjere.

Tijekom čitavog razdoblja zakupa, Zakupoprimac će snositi sve troškove uređenja, tekućeg i investicijskog održavanja zakupljenog prostora te sve troškove koji proizlaze iz korištenja, održavanja i uređenja prostora, baš kao što je dužan o svom trošku izvršiti popravke svih oštećenja poslovnog prostora ako su oštećenja nastala u svezi s poslovnom djelatnošću Zakupoprimca te ga u ispravnom stanju predati Zakupodavcu u slučaju prestanka zakupa. Također, Zakupoprimac je dužan nadoknaditi i svekoliku drugu štetu koja bi nastala u svezi s njihovom djelatnošću.

Zakupoprimac će osigurati da podzakupoprimci izvrše osiguranje svojih zakupljenih objekata kod osiguravajuće kuće sa sjedištem u Federaciji BiH.

Zajedničke površine (dvorište i putove) kao i zajedničke prostorije i uređaje koje se nalaze u zakupljenom prostoru koristit će se isključivo u svrhu pristupa poslovnim prostorijama, poštujući pravila kućnog reda, te će biti održavane redovito.

Zakupoprimac za zakupljeni prostor i za zajedničke prostorije i uređaje snosi troškove komunalnih i drugih usluga (električne energije, vode, odvodnje, odvoz smeća i dr.) na način da će izravno na svoje ime zaključiti pojedinačne ugovore za pružanje takvih usluga sa pružateljima takvih komunalnih usluga i drugih usluga.

Ovaj se Ugovor sklapa na određeno vrijeme, i to na rok od 10 godina, počevši od dana primopredajne predmetnoga prostora.

Zakupoprimac zadržava pravo da nakon isteka roka iz prethodnog stavka ugovor produži za još dodatnih 10 godina pod istim uvjetima, na način da dostavi Zakupodavcu pisanu obavijest najkasnije 3(tri) mjeseca prije isteka zakupa iz prethodnog stavka.

Zakupodavac će izvršiti primopredaju zakupljenog prostora Zakupoprimcu najkasnije do 22.travnja 2025. godine. Primopredaja prostora bit će izvršena u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti sukladno uvjetima ovog ugovora.

Vrijednost zakupnine za navedeni poslovni prostor definirana je kako slijedi:

Zakupnina za poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora od dana zaključenja ovog Ugovora, odnosno od dana primopredaje zakupljenog prostora iznosi:

od 01.07.2025. godine do 31.12.2025. godine iznos od 2.500,00 KM mjesečno

od 01.01.2026. godine do 30.06.2026. godine plaćati od 4.000,00 KM mjesečno

od 01.07.2026. do 30.06.2030 godine plaćati će od 5.000,00 KM mjesečno

od 01.07.2030. godine do 30.06.2035. godine iznos od 7.000,00 KM mjesečno

U slučaju da zakupoprimac nakon isteka roka od 10 godina, na svoj zahtjev iz čl. 10. 2t.2., produži zakup na rok od još 10 godina, plaćat će zakupninu za prvih 5 godina produljenja (od 01.07.2035.g. do 30.06.2040.g.) iznos od po 10.000,00 KM mjesečno, a drugih 5 godina (od 01.07.2040.g. do 30.06.2045.g.) plaćat će zakupninu u iznosu od 12.000,00 KM mjesečno.

U slučaju inflacije u BiH veće od 5% godišnje, iznos zakupnine iz prethodnog stavka uvećat će se za postotak povećanja inflacije prema Zavodu za statistiku Federacije BiH, ali ne više od 10%.

Zakupnina će biti fakturirana i plaćat se u BAM na dan izdavanja predmetne fakture, na račun Zakupodavca, u roku od 30 dana od dana prijema računa, koji će biti dostavljen Zakupoprimcu na e-mail adresu ili u sjedište društva.

Pored zakupnine iz ovog članka, Zakupoprimac je mjesečno dužan Zakupodavcu plaćati naknade – pristojbe i naknade (komunalnu naknadu, vodoprivrednu naknadu, i udruge naknadne) prema postojećim propisima.

Ako dan početka rada nije prvi dan u mjesecu, plaćanja za prvi mjesec izračunavaju se proporcionalno broju dana u tom mjesecu počev od dana početka rada. Ako posljednji dan ovog Ugovora nije posljednji dan u mjesecu, plaćanje za posljednji mjesec izračunava se proporcionalno broju dana koji je protekao u tom mjesecu prije datuma raskida ili isteka razdoblja zakupa.

U slučaju kašnjenja sa plaćanjem zakupnine, Zakupoprimac je dužan platiti zakonsku zateznu kamatu od dana dospijeća obveze do dana uplate. Zakonska zatezna kamata koju je Zakupoprimac dužan platiti u slučaju kašnjenja za razdoblje od dana dospijeća do dana plaćanja, bit će iskazana na prvom sljedećem mjesečnom računu.

Zakup poslovnog prostora može prestati prije isteka roka iz članka 9. ovog Ugovora temeljem otkaza ugovora.

Zakupodavac može otkazati Ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, uz otkazni rok od 30 (trideset) dana:

ako Zakupoprimac u roku od 6 mjeseci od dana zaključenja ovog Ugovora, ne stavi predmetni poslovni prostor u funkciju za ugovorenu djelatnost (dio poslovnog prostora u roku 6 mjeseci, a u potpunosti u roku 12 mjeseci)

ako Zakupoprimac i poslije pismene opomene Zakupodavca koristi poslovni prostor protivno Ugovoru ili mu nanosi znatnu štetu koristeći ga bez dužne pažnje

ako Zakupoprimac izgubi pravo na obavljanje djelatnosti

ako Zakupoprimac prestane s korištenjem poslovnog prostora duže od 2 (dva) mjeseca, osim za vrijeme rekonstrukcije, adaptacije ili popravka predmetnog prostora ili objekta uz suglasnost Zakupodavca

ako Zakupoprimac, bez prethodno pisanog odobrenja Zakupodavca obavlja preinake u poslovnom prostoru kojima se mijenja konstrukcija, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora

ako se Zakupoprimac ne pridržava zakonskih i drugih važećih propisa

ako Zakupoprimac i nakon pisane opomene Zakupodavca ne plati u cijelosti dospjelo dugovanje za zakup ili ne plati naknade za korištenje koje proizlaze iz korištenja poslovnog prostora, u iznosu koji odgovara ili je veći od iznosa tri zakupnine, bez obzira radi li se o dospjelim zakupninama ili naknadama za troškove komunalnih i drugih usluga

Zakupoprimac ima pravo jednostrano raskinuti ovaj Ugovor u roku od 5 godina od dana početka zakupa u slučaju poremećaja u poslovanju, s tim da je obvezan o tome pismeno obavijestiti zakupodavca najkasnije 6 mjeseci prije otkazivanja.

Po prestanku Ugovora o zakupu ili zbog isteka roka ili zbog otkaza, Zakupoprimac je dužan predati Zakupodavcu predmetni poslovni prostor u roku od 60 dana, računajući taj rok od isteka Ugovora, odnosno primitka obavijesti o otkazu, u ispravnom stanju, uzevši u obzir promjene nastale uobičajenom upotrebom i korištenjem poslovnog prostora

Zakupoprimac u slučaju prestanka zakupa, ima pravo odnijeti samo uređaje i opremu koje je ugradio u predmetni poslovni prostor za obavljanje svoje djelatnosti, ako se time ne oštećuje predmetni poslovni prostor

Eventualne Izmjene i dopune ovog ugovora (aneksi) vršit će se uz suglasnost nadležnog tijela Zakupodavca.

Eventualne sporova između Zakupodavca i Zakupoprimca o međusobnim pravima i obvezama iz Ugovora o zakupu, te za ispražnjenje predmetnog poslovnog prostora, rješavat će stvarno i mjesno nadležni sud.

Pripremila: Služba za urbanizam,

graditeljstvo i prostorno planiranje

 Načelnik

 dr. Jozo Ivančević