BOSNA I HERCEGOVINA

Federacija Bosne i Hercegovine

KANTON SARAJEVO

OPĆNA VOGOŠĆA

OPĆINSKI NAČELNIK

Broj: 03-27-2128/26

Vogošća, 19.11. 2026.godine

OPĆINSKO VIJEĆE

V O G O Š Ć A

PREDLAGAČ: Općinski načelnik

OBRAĐIVAČ: Služba za privredu, integrisani lokalni razvoj i društvene djelatnosti

SADRŽAJ: Odluka o uslovima i načinu zakupa dijelova prostorija u objektima koji su u vlasništvu Općine Vogošća

Dostavljamo Vam Prijedlog Odluke o uslovima i načinu zakupa dijelova prostorija u objektima koji su u vlasništvu Općine Vogošća na razmatranje i usvajanje.

OPĆINSKI NAČELNIK

Migdad Hasanović

Na osnovu člana 13. stav (1) alineja 5. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj 49/06 i 51/09) i člana 70. stav (1) tačka 2. Statuta Općine Vogošća („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 27/14 – Prečišćeni tekst, 14/15, 9/20 i 23/24), Općinsko vijeće Vogošća, na sjednici održanoj _____ godine, donijelo je

PRIJEDLOG

ODLUKU
o uslovima i načinu zakupa dijelova prostorija u objektima koji su u vlasništvu Općine Vogošća

I – OPĆE ODREDBE

Član 1.
(Predmet Odluke)

(1) Ovom Odlukom uređuju se uslovi, način, postupak i kriteriji za davanje u zakup dijelova prostorija u objektima koji su u vlasništvu Općine Vogošća, kao i međusobna prava i obaveze Općine Vogošća i korisnika.

(2) Zakup iz stava (1) ovog člana može se odobriti za dijelove prostorija u objektu sjedišta Općine Vogošća i objektima mjesnih zajednica koji nisu neophodni za redovno obavljanje poslova i zadataka Općine Vogošća, odnosno mjesnih zajednica.

(3) Ovom Odlukom ne uređuje se davanje u zakup prostorija niti drugi oblici raspolaganja nekretninama koji su uređeni posebnim propisima.

Član 2.
(Svrha zakupa dijelova prostorija)

Zakup dijelova prostorija ima za cilj omogućiti racionalno i svrsishodno korištenje dijelova prostora koji trenutno nisu potrebni za neposredno obavljanje poslova Općine Vogošća i mjesnih zajednica, do nastupanja potrebe za njihovim korištenjem od strane Općine Vogošća, odnosno mjesne zajednice.

II – PROSTORI KOJI MOGU BITI PREDMET ZAKUPA

Član 3.
(Predmet zakupa)

(1) Predmet zakupa mogu biti fizički određeni dijelovi prostorija u objektima iz člana 1. stav (2) ove Odluke, koji čine dio postojeće prostorne cjeline.

(2) Dio prostora koji je predmet zakupa mora biti određen tako da se može jasno utvrditi njegov položaj, površina, granice i namjena.

(3) Podaci iz stava (2) ovog člana utvrđuju se skicom, tlocrtom ili drugim odgovarajućim grafičkim prikazom koji čini sastavni dio ugovora o zakupu.

Član 4.
(Uslovi za davanje dijelova prostorija u zakup)

Dio prostorija može se dati na privremeno korištenje ako:

a) je Općina Vogošća vlasnik prostorija,
b) prostorije trenutno nisu potrebne Općini Vogošća ili mjesnoj zajednici za obavljanje njihovih poslova i zadataka,
c) zakup dijela prostorija ne ometa rad Općine Vogošća, mjesne zajednice ili drugih korisnika objekta,
d) namjena korištenja nije protivna zakonu, javnom interesu ili drugim važećim propisima.

III – NAMJENA I USLOVI KORIŠTENJA

Član 5.
(Namjena prostora)

(1) Dijelovi prostorija iz člana 1. stav (2) ove Odluke mogu se dati u zakup za potrebe rada organa, institucija, ustanova, udruženja, organizacija i drugih pravnih i fizičkih lica, kada takvo korištenje odgovara namjeni prostora i ne ometa redovno funkcionisanje Općine Vogošća ili mjesne zajednice.

(2) Zakup dijelova prostorija odobrava se za:

a) aktivnosti od značaja za lokalnu zajednicu,
b) rad udruženja i drugih organizacija,
c) aktivnosti iz oblasti pružanja javnih usluga, kulture, obrazovanja, sporta i drugih društvenih djelatnosti,
d) humanitarne i druge aktivnosti od javnog interesa,
e) druge namjene koje svojom prirodom odgovaraju prostoru i potrebama organa uprave ili građana.

IV – POSTUPAK DAVANJA U ZAKUP

Član 6.
(Javni oglas)

(1) Dijelovi prostorija daju se u zakup putem javnog oglasa.
(2) Pravo učestvovanja na javnom oglasu imaju pravna i fizička lica.
(3) Javni oglas sadrži:

a) oznaku i opis prostorija,
b) površinu prostorija,
c) namjenu za koju se prostorije mogu koristiti,
d) vrijeme na koje se prostorije daju u zakup,
e) visinu naknade,
f) uslove koje zainteresovani korisnik mora ispunjavati,
g) rok i način podnošenja prijave, i
h) druge podatke od značaja za postupak.

(3) Javni oglas objavljuje se na oglasnoj ploči i službenoj internet stranici Općine Vogošća.

Član 7.
(Prijava na javni oglas)

(1) Pismene prijave na javni oglas podnose se nadležnoj općinskoj službi neposredno ili putem pošte.
(2) Prijave sa ponudom podnose se u zapečaćenoj koverti sa čitko naznačenim imenom, prezimenom, adresom i brojem telefona podnosioca ponude.
(3) Prijava se podnose u roku od 8 (osam) dana od dana objavljivanja oglasa.

Član 8.
(Postupak provođenja javnog oglasa)

(1) Za provođenje postupka odabira korisnika Općinski načelnik imenuje Komisiju iz reda državnih službenika (u daljem tekstu: Komisija).
(2) Komisija je zadužena da otvari primljene ponude i utvrdi formalnu ispravnost ponuda, te da utvrdi najpovoljniju ponudu prema kriterijima i mjerilima iz Odluke.
(3) U razmatranje se uzimaju samo blagovremene i potpune ponude.
(4) O radu Komisije vodi se zapisnik.

Član 9.
(Najpovoljnija ponuda)

(1) Najpovoljnija ponuda po javnom oglasu iz člana 6. ove Odluke je ponuda koja sadrži najviši ponuđeni iznos zakupnine.
(2) Ako su dvije ili više ponuda fizičkih lica jednake i utvrđene kao najpovoljnije, prednost ima ponuda nezaposlenog lica, odnosno lica koje ima veći broj nezaposlenih članova uže porodice.
(3) Ako su dvije ili više ponuda pravnih lica jednake i utvrđene kao najpovoljnije, prednost ima ponuda pravnog lica sa većim brojem uposlenih radnika.
(4) U slučaju da su dvije ili više ponuda pravnih i fizičkih lica jednake i utvrđene kao najpovoljnije, prednost ima ponuda fizičkog lica koje je nezaposleno.
(5) Izuzetno od odredbe prethodnog stava, u slučaju da je fizičko lice zaposleno, prednost ima pravno lice sa većim brojem uposlenih radnika.

V – TRAJANJE ZAKUPA

Član 10.
(Trajanje)

(1) Zakup dijelova prostorija može se odobriti na period koji ne može biti duži od godinu dana.
(2) Nakon isteka perioda iz stava (1) ovog člana, ugovor može biti produžen, pod uslovima propisanim ovom Odlukom, ukoliko i dalje postoje uslovi iz člana 2. ove Odluke.

(3) Zaključivanje ugovora o zakupu iz stave (1) ovog člana ne stvara pravo korisnika na produženje ugovora.

VI – NAKNADA

Član 11.
(Naknada)

(1) Za zakup dijelova prostorija u objektima u vlasništvu Općine Vogošća utvrđuje se mjesečna naknada prema vrsti prostorija, kako slijedi:

a) za dijelove prostorija u zgradi sjedišta Općine Vogošća – 12,00 KM po m²;
b) za dijelove prostorija u objektima mjesnih zajednica – 6,00 KM po m²;

(2) Izuzetno od odredbi iz stava (1) ovog člana, za korištenje dijelova prostorija za postavljanje i korištenje:
a) bankomata – utvrđuje se naknada u iznosu od 350,00 KM;
b) samouslužnih aparata – utvrđuje se naknada u iznosu od 200,00 KM.

(3) Naknade iz stava (1) i (2) ovog člana obračunavaju se mjesečno i iskazane su bez poreza na dodanu vrijednost (PDV).

VII – UGOVOR O PRIVREMENOM KORIŠTENJU

Član 12.
(Ugovor)

(1) Na osnovu odluke o davanju prostora na privremeno korištenje zaključuje se ugovor između Općine Vogošća i korisnika.
(2) Ugovor sadrži:

a) podatke o ugovornim stranama,
b) tačnu oznaku i opis prostora koji se daje na privremeno korištenje,
c) površinu prostora,
d) namjenu korištenja,
e) period na koji se ugovor zaključuje,
f) visinu i način plaćanja naknade, ako je utvrđena,
g) prava i obaveze korisnika u pogledu održavanja prostora,
h) uslove pod kojima Općina može zahtijevati prijevremeni prestanak korištenja,
i) način i rok predaje prostora po prestanku ugovora, i
j) druge elemente od značaja za uređivanje međusobnih odnosa.

(3) Sastavni dio ugovora je zapisnik o stanju prostora i skica, odnosno tlocrt prostora.

Član 13.
(Prava i obaveze korisnika)

Korisnik je dužan:
a) prostor koristiti isključivo za ugovorenu namjenu,
b) prostor koristiti pažnjom dobrog domaćina,
c) održavati prostor u urednom i funkcionalnom stanju,
d) snositi troškove koji su ugovorom stavljeni na njegov teret,
e) bez odlaganja obavijestiti Općinu o nastalim oštećenjima ili drugim okolnostima koje mogu uticati na stanje prostora,
f) omogućiti Općini pregled prostora u opravdanim slučajevima, uz prethodnu najavu, osim u hitnim slučajevima, i
g) po prestanku korištenja predati prostor Općini u stanju u kojem ga je preuzeo, uz uvažavanje redovnog održavanja.

Član 14.
(Ulaganja u prostor)

(1) Korisnik ne može vršiti građevinske, zanatske, instalacione ili druge radove kojima se mijenja prostorije bez prethodne pisane saglasnosti Općine Vogošća.

(2) Korisnik nema pravo na naknadu sredstava, povrat sredstva, niti na kompenzaciju sa zakupninom iznosa nepovratnih ulaganja u prostorije.

VIII – PRESTANAK KORIŠTENJA

Član 15.
(Prestanak ugovornog odnosa)

Ugovorni odnos prestaje:

a) istekom perioda na koji je zaključen,
b) sporazumom ugovornih strana,
c) otkazom u slučajevima utvrđenim ovom Odlukom i ugovorom,
e) ako korisnik koristi prostor protivno ugovorenoj namjeni,
f) ako korisnik ustupi prostor drugom licu bez saglasnosti Općine,
g) ako korisnik ne izvršava ugovorene obaveze, i
h) u drugim slučajevima utvrđenim zakonom ili ugovorom.

Član 16.
(Predaja prostora)

(1) Po prestanku ugovora korisnik je dužan bez odlaganja, a najkasnije u roku utvrđenom ugovorom, predati prostor Općini Vogošća oslobođen od ljudi i stvari.

(2) O predaji prostora sačinjava se zapisnik.

(3) Ako korisnik ne preda prostor u ugovorenom roku, Općina će preduzeti odgovarajuće pravne radnje radi zaštite svojih prava i interesa.

IX – NADLEŽNOST ZA ZAKLJUČIVANJE UGOVORA

Član 17.
(Ovlaštenje načelnika)

(1) Općinski načelnik ovlašćuje se da, u okviru uslova utvrđenih ovom Odlukom, zaključuje pojedinačne ugovore o zakupu prostorija iz člana 1. stav (2) ove Odluke.

(2) Ugovorom se ne mogu utvrditi prava korisnika koja nisu u skladu sa ovom Odlukom, drugim propisima ili interesima Općine Vogošća.

X – POSTOJEĆI KORISNICI

Član 18.
(Uređivanje postojećeg korištenja)

(1) Za dijelove prostora koji se na dan stupanja na snagu ove Odluke faktički koriste od strane fizičkih ili pravnih lica, u roku od 60 dana pokrenut će se postupak produženja ugovora u skladu sa ovom Odlukom.

(2) Postupak iz stava (1) ovog člana pokreće se po službenoj dužnosti.

(3) Postojeći korisnik dužan je, u postupku iz stava (1) ovog člana, dokazati identitet, odnosno pravni status i svrhu korištenja prostora, kao i ispunjavanje drugih uslova utvrđenih ovom Odlukom.

(4) Postojeće korištenje prostora ne predstavlja samo po sebi osnov za sticanje prava na prostor niti ograničava pravo Općine Vogošća da odluči da se prostor koristi za potrebe Općine Vogošća ili mjesne zajednice.

XI – EVIDENCIJA

Član 19.
(Evidencija prostora)

(1) Općina Vogošća vodi evidenciju prostora koji su dati na privremeno korištenje.
(2) Evidencija sadrži:
- a) oznaku i adresu objekta,
- b) oznaku i opis dijela prostora,
- c) površinu prostora,
- d) podatke o korisniku,
- e) svrhu korištenja,
- f) datum zaključenja ugovora,
- g) period korištenja,
- h) visinu naknade, i
- i) podatke o prestanku ugovora.

XII – NADZOR

Član 20.
(Nadzor nad korištenjem)

(1) Nadzor nad namjenskim korištenjem prostora i izvršavanjem ugovornih obaveza vrše nadležne općinske službe, svaka u okviru svog djelokruga rada.
(2) Korisnik je dužan omogućiti nadležnim službama uvid u način korištenja prostora i dokumentaciju od značaja za izvršavanje ugovora.

XIII – PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 21.
(Primjena posebnih propisa)

Na pitanja koja nisu uređena ovom Odlukom primjenjuju se odredbe zakona i drugih propisa kojima se uređuju stvarna prava, upravljanje i raspolaganje imovinom jedinica lokalne samouprave, kao i drugi propisi koji se odnose na konkretnu namjenu i način korištenja prostora.

Član 22.
(Stupanje na snagu)

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Kantona Sarajevo“.

PREDSJEDAVAJUĆI
OPĆINSKOG VIJEĆA VOGOŠĆA

Nihad Hadžić

Broj: _____
Datum: _____

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u članu 13. stav (1) alineja 5. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, br: 49/06 i 51/09) kojim su propisane nadležnosti Općinskog vijeća za utvrđivanje politike upravljanja i raspolaganja imovinom jedinice lokalne samouprave i član 70. stav (1) tačka 2. Statuta Općine Vogošća („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 27/14 – Prečišćeni tekst i 14/15, 9/20 i 23/24) kojim je utvrđena nadležnost Općinskog vijeća za donošenja odluka i drugih akata.

RAZLOZI DONOŠENJA

Donošenje ove Odluke potrebno je radi uspostavljanja jasnog, jedinstvenog i transparentnog sistema davanja pod zakup dijelova prostorija u objektima u vlasništvu Općine Vogošća, odnosno prostorija u zgradi sjedišta Općine Vogošća i objektima mjesnih zajednica.

Odlukom se uređuju uslovi pod kojima se prostorije mogu dati na korištenje, način pokretanja i provođenja postupka, kriteriji za izbor korisnika, trajanje korištenja, visina i način obračuna naknade, kao i prava i obaveze Općine Vogošća i korisnika prostorija.

Posebna potreba za donošenjem ove Odluke proizlazi iz potrebe da se postojeći prostorije koji trenutno nisu neophodni za obavljanje poslova Općine Vogošća i mjesnih zajednica mogu koristiti na racionalan i svrsishodan način, uz istovremeno očuvanje prava Općine da takvim prostorom raspolaže i koristi ga kada za to nastane potreba.

Odlukom se utvrđuje princip privremenosti korištenja, kojim se korisniku ne daje pravo na trajno ili drugo stvarno pravo na prostoru, niti se ograničava pravo Općine Vogošća da prostorije, po prestanku razloga za njegovo privremeno korištenje, ponovo stavi u funkciju za potrebe Općine Vogošća ili mjesne zajednice.

Donošenjem Odluke uspostavljaju se jedinstvena pravila i kriteriji za sve potencijalne korisnike, čime se osigurava jednak tretman zainteresovanih lica, veća transparentnost postupka i pravna sigurnost, kao i efikasnije upravljanje i korištenje imovine Općine Vogošća.

Istovremeno, utvrđivanjem jedinstvenog iznosa naknade za korištenje stvaraju se jasni i jednaki uslovi u pogledu finansijskih obaveza korisnika, uz mogućnost praćenja i evidencije korištenja prostorija i ostvarenih prihoda po ovom osnovu.

FINANSIJSKA SREDSTVA

Za realizaciju ove Odluke nisu potrebna finansijska sredstva.

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
KANTON SARAJEVO
OPĆINA VOGOŠĆA
PRAVOBRANILAŠTVO OPĆINE VOGOŠĆA

Broj:10-07-138/26
Vogošća, 20.11.2026. godine

OPĆINA VOGOŠĆA
OPĆINSKI NAČELNIK
Služba za privredu, integrisani lokalni razvoj
i društvene djelatnosti - *ovdje* –

PREDMET: **Pravno mišljenje**

Na osnovu člana 15. Zakona o pravobranilaštvu („Sl. novine Kantona Sarajevo", broj: 33/08-Novi prečišćeni tekst, i broj: 7/12 i 44/16) i člana 10. Odluke o Pravobranilaštvu Općine Vogošća („Sl. novine Kantona Sarajevo", broj: 27/02, 19/07 i 12/2018), Pravobranilaštvo Općine Vogošća razmatralo je Zahtjev za mišljenje broj: 03-45-2128/26 od 19.11.2026. godine, službenu dokumentaciju i isprave dostavljene u prilogu navedenog zahtjeva, a koji zahtjev je uputila nadležna općinska Služba za privredu, integrisani lokalni razvoj i društvene djelatnosti Općine Vogošća.

Nakon izvršene analize podnesenog zahtjeva, priložene materijalne dokumentacije i isprava, kao i prijedloga teksta Odluke o uslovima i načinu zakupa dijelova prostorija u objektima koji su u vlasništvu Općine Vogošća, Pravobranilaštvo Općine Vogošća, nalazi, da predloženom odlukom ni na koji način se ne mijenjaju vlasnička ovlaštenja tj. vlasništvo 1/1 Općine Vogošća nad prostorijama, objektima i dijelovima istih koji će biti predmetom davanja u zakup, u skladu sa odredbama ove odluke.

Pravobranilaštvo Općine Vogošća, konstatuje da se predloženim odredbama odluke ostvaruju i jesu nadležnosti Općine Vogošća, Općinskog vijeća Vogošća, konkretno odredbama člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj 49/06 i 51/09).

Član 13. stav 2., alineja peta, glasi:

> ***" Vijeće u okviru svojih nadležnosti:***
> - ***donosi odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom jedinice lokalne samouprave."***

Shodno svemu prednje izloženom, naročito da predložene odredbe sadrže konkretna zaduženja Općinskog načelnika, službi za upravu u smislu provođenja odluke, to Pravobranilaštvo Općine Vogošća daje pozitivno Pravno mišljenje na predloženi tekst Odluke.

Bosna i Hercegovina Federacija BiH KANTON SARAJEVO PRAVOBRANILAŠTVO OPĆINE VOGOŠĆA

OPĆINSKI PRAVOBRANILAC

Kemal Kurtalić