



JP "TRŽNICA" D.O.O. ZENICA

Zenica, Ul. Maršala Tita br. 48
Tel: 032/401-573, 032, 242-016
Fax: 032/243-043
ID broj: 4218070440008

154-280-2011-917-134 Intesa Sanpaolo Banka d.d.
134-010-0000-013-118 Axa Banka d.o.o.
141-801-0009-310-310 BBI Bank International
199-051-0007-577-686 Sparkasse DD Sarajevo

Broj: 358-3 /24
Datum: 26.01. 2024.g.

Na osnovu člana 36.Statuta preduzeća, odredbi Zakona o Zakupu poslovnih zgrada i prostorija (Sl. list SRBiH br.33/77,12/87; 30/90, 7/92;3/93 i 13/94), Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89; "Službeni list RBiH", br. 2/92, 13/93 i 13/94), zakonskih odredbi iz oblasti zaštite potrošača i o konkurenciji BiH, i nakon izmjena i dopuna Odlukama br.:97/21 od 11.01.2021., 1374/23 od 11.05.2023.g., te 358-1/24 i 358-2/24 od 26.01.2024.g. u odnosu na prethodni Prečišćeni tekst Pravilnika br.: 2234/20 od 17.08. 2020.g., direktorica preduzeća donosi

PREČIŠĆENI TEKST

PRAVILNIKA

o načinu, uslovima i postupku izdavanja u zakup i korištenja poslovnih prostora,
prodajnih mjesti i pijačne opreme

I OPŠTE ODREDBE

Član 1.

Ovim Pravilnikom se bliže utvrđuju način, uslovi i postupak izdavanja u zakup i korištenje poslovnih prostora, prodajnih mesta i pijačne opreme s kojim upravlja JP "Tržnica" d.o.o. Zenica (u daljem tekstu: Preduzeće), korisnicima usluga, te regulišu međusobna prava i obaveze.

Član 2.

Preduzeće, u smislu ovog Pravilnika, korisnicima usluga iznajmljuje imovinu kojom upravlja i to:

1. Poslovne prostore,
2. Prodajna mesta i
3. Pijačnu opremu.

Član 3.

Pod poslovnim prostorima, u smislu ovog Pravilnika, smatraju se poslovne zgrade i njihovi dijelovi, kiosci, boksovi, prostorije, kancelarije, magacini, skladišta i sl. koji su izgrađeni od tvrdog materijala, koji su, po pravilu, stalnog karaktera.

U smislu odredaba ovog Pravilnika jednim poslovnim prostorom se smatra i prostor sastavljen od dva (2) ili više- boksa, kioska, prostorije, skladišta i sl., a koji se nalaze u neprekidnom nizu ili su poledinom naslonjeni, tj. kada je to fizički i tehnički moguće a što cijeni Komisija preduzeća formirana za te potrebe. U tom smislu spojeni boksovi (kiosci, prostorije, skladišta i sl.) u jednu cjelinu daju se u zakup kao jedan poslovni prostor jednom zakupcu na način predviđen ovim Pravilnikom.

Poslovne prostore u smislu ovog Pravilnika dijelimo na poslovne prostore u kojima se obavlja registrirana djelatnost (u daljem tekstu Poslovni prostori) i poslovni prostori koji služe kao kao skladište, magacini i slično (u daljem tekstu Pomoći poslovni prostori).

Pod prodajnim mjestima, u smislu ovog Pravilnika, smatra se prostor na kojem korisnici usluga Preduzeća obavljaju djelatnost kao što su tezge/stolovi, vitrine, štandovi, otvorene površine i drugi sličan prostor s kojim Preduzeće upravlja.

Pod pijačnom opremom, u smislu ovog Pravilnika, smatra se oprema s kojom Preduzeće raspolaže i koju izdaje korisnicima usluga uz naknadu kao što su vase, frižideri, kolica i slično.

Član 4.

Preduzeće daje na korištenje, dnevno, mjesечно, godišnje ili na duži vremenski period, poslovne prostore, prodajna mjesta i pijačnu opremu pravnim i fizičkim licima radi obavljanja registrovane djelatnosti u skladu sa Tržno-pijačnim redom, Pravilnikom o uslovima i načinu formiranja cijena usluga, važećem Cjenovniku usluga Preduzeća i drugim aktima Preduzeća, zaključuje ugovore o zakupu, naplaćuje naknadu i izdaje račun korisnicima usluga.

Član 5.

Ugovorom o zakupu poslovnog prostora i prodajnog mesta reguliše se, pored osnovnih elemenata ugovora kako to određuje Zakon, također i period trajanja zkupa, kao i ostali uslovi korištenja poslovnog prostora.

Evidenciju ugovora o zakupu poslovnih prostora i pomoćnih poslovnih prostora vodi Odjeljenje za opštne, kadrovske i pravne poslove na način da formira dosije sa hronološki poredanom dokumentacijom za svaki prostor pojedinačno i da vodi pregled iz kojeg se vidi status svakog prostora (naziv zakupca, vrijeme trajanja ugovora, namjenu, veličinu objekta i slično), kao i pregled slobodnih poslovnih prostora.

Isto Odjeljenje vodi evidenciju o zaključenim ugovorima o korištenju za sva prodajna mjesta i pijačnu opremu.

Član 6.

Ugovori, rješenja, odluke i sl., a vezani za sadržano u čl.5.ovog Pravilnika, dostavljaju se Odjeljenju za ekonomiske, finansijske i knjigovodstvene poslove kako bi korisnicima izdalo fakturu i formiralo potraživanje prema navedenim aktima, osim ako je predviđeno da se usluga naplaćuje po korištenju kada se korisnicima usluga izdaje fiskalni račun za naplaćenu uslugu.

II NAČIN IZDAVANJA POSLOVNICH PROSTORA, PRODAJNIH MJESTA I OPREME NA KORIŠTENJE / U ZAKUP

Član 7.

Svi poslovni prostori, prodajna mjesta i pijačna oprema daju se na korištenje/ u zakup na jedan od sljedećih načina:

1. Oglasavanjem uz prikupljanje zatvorenih pismenih ponuda,
2. Putem postupka javnog nadmetanja – licitacije, te
3. Neposrednom pogodbom.

Odluku o vrsti postupka , a u zavisnosti od interesa preduzeća, donosi Uprava.

Član 8.

Za potrebe provođenja bilo kojeg postupka iz čl.7.ovog Pravilnika, Uprava preduzeća će imenovati Komisiju Preduzeća (u daljem tekstu: Komisija). Komisija se imenuje na period od godinu dana, za svaku kalendarsku godinu posebno. Komisija se sastoji od najmanje tri člana, s tim da svaki član može imati zamjenskog, a sve kako bi se postupak nesmetano odvijao i u slučajevima odsutnosti pojedinih od članova. Komisijom koordinira predsjednik.

Komisija o svom radu, zajedno saprijedlogom o najpovoljnijem ponuđaču, sastavlja Zapisnik i proslijedi ga Upravi na odlučivanje kako bi se sa istim zaključio potrebnii ugovor (o zakupu/korištenju), i to u roku od jednog dana od dana okončanja postupka. Zapisnik potpisuju svi članovi Komisije, a o zajedničkom prijedlogu Komisija odlučuje većinom glasova.

Zadaci Komisije bit će posebno obrađeni u daljem tekstu Pravilnika, a s obzirom na vrstu postupka.

Član 9.

Oglašavanje uz prikupljanje zatvorenih pismenih ponuda

Javni oglas za davanje na korištenje/u zakup poslovnih prostora, slobodnih prodajnih mjesta za koja nije izvršena obnova rezervacija ili pijačne opreme kojim se prikupljaju zatvorene pismene ponude, sadrži:

- Naziv lokacije sa bližom oznakom poslovnog prostora, prodajnog mjesta ili pijačne opreme koj se daje u zakup,
- Veličinu (kvadraturu) poslovnog prostora, kao i druge karakteristike vezane za prodajno mjesto, odnosno opremu koja se izdaje,
- Namjenu korištenja,
- Vremenski period na koji se daje na korištenje oglašeni prostor, prodajno mjesto ili pijačna oprema,
- Opće i posebne uslove koje ponuđač mora ispunjavati (kao pravo učešća na oglasu) kao i eventualnu dokumentaciju kojom se dokazuje ispunjavanje navedenih dokaza (kao što su izjava da ponuđač nema neizmirenih obaveza prema Preduzeću u momentu davanja ponude i sl.),
- početnu cijenu (uz obavijest da ista važi najmanje jednu godinu),
- Rok od osam (8) dana od dana objave oglasa i mjesto za dostavljanje pismenih ponuda,
- Kriterij za izbor najpovoljnijeg ponuđača (a to je najviši ponuđeni iznos zakupnine),
- Mjesto i vrijeme javnog otvranja pismenih ponuda,
- Način saopštavanja rezultata o izboru korisnika,
- Zadržavanje prava neprihvatanja niti jedne ponude, odnosno poništavanja Javnog oglasa od strane Preduzeća.

Član 10.

Nakon što Uprava preduzeća donese odluku o objavi Javnog oglasa, postupak raspisivanja oglasa u medijima i postupak izbora najpovoljnijeg ponuđača sprovodi Komisija.

Član 11.

Zadatak Komisije je da, pored određenog u članu 10. ovog Pravilnika, otvoriti pristigle ponude, izvrši bodovanje u skladu sa postavljenim kriterijima, izvrši odabir najpovoljnijeg ponuđača većinom glasova, te svoj prijedlog, zajedno sa načinom svog rada objedini u zapisnik. Komisija će, u slučaju da se javi veći broj ponuđača sa istom ponuđenom visinom zakupnine, pozvati ponuđače da u roku od 48 sati ponude u zatvorenoj koverti novi iznos zakupnine. Zapisnik sa prijedlogom o najpovoljnijem ponuđaču se na odlučivanje dostavlja Upravi preduzeća, na način opisan u čl. 8 ovog Pravilnika.

Na odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača, može se uložiti prigovor Nadzornom odboru Preduzeća, putem Odjeljenja Poslovi direktora, a u roku od 8 dana od dana saopštvanja rezultata na način kako je to predviđeno oglasom. Odluka po prigovoru je konačna.

Član 12.

2. Postupak javnog nadmetnja – licitacija

Oglas za davanje na korištenje/u zakup poslovnih prostora, prodajnih mjesta ili pijačne opreme putem postupka javnog nadmetanja – licitacije sadrži:

- Naziv lokacije sa bližom oznakom poslovnog prostora, prodajnog mjesta ili pijačne opreme koj se daje u zakup,
- Veličinu (kvadraturu) poslovnog prostora, kao i druge karakteristike vezane za prodajno mjesto, odnosno opremu koja se izdaje,
- Namjenu korištenja,

- Vremenski period na koji se daje na korištenje/u zakup oglašeni prostor, prodajno mjesto ili pijačna oprema,
- Opće i posebne uslove koje ponuđač mora ispunjavati (kao pravo učešća na oglasu) kao i eventualnu dokumentaciju kojom se dokazuje ispunjavanje navedenih dokaza (kao što su izjava da ponuđač nema neizmirenih obaveza prema Preduzeću u momentu davanja ponude i sl.),
- Visinu početne naknade za korištenje – zakupnine i
- Vrijeme i mjesto na kojem će se održati javno nadmetanje – licitacija.

Član 13.

Nakon što Uprava preduzeća donese odluku o objavi oglasa za nadmetanje/licitaciju, postupak raspisivanja istog u medijima i postupak izbora najpovoljnijeg ponuđača sprovodi Komisija.

Član 14.

Postupak izbora sprovodi Komisija. Postupkom licitacije se bira najpovoljniji ponuđač po principu "ko ponudi više".

U postupku javnog nadmetanja (licitacije) Komisija se stara o redu i miru i ovlaštena je da izriče opomene prisutnim licima i učesnicima javnog nadmetanja, da udalji iz prostorije u kojoj se vrši licitacija prisutne ili učesnike javnog nadmetanja koji ometaju red i rad, a može, zbog smetnji, da prekine javno nadmetanje i odredi kada će se postupak naknadno nastaviti.

Za ometanje toka nadmetanja – licitacije, predsednik Komisije opominje i upozorava učesnike o mjerama koje će se upotrijebiti ako se ometanje nastavi.

Po završetku javnog nadmetanja, Komisija svoj Zapisnik sa prijedlogom o izboru najpovoljnijeg ponuđača dostavlja Upravi na odlučivanje.

Na odluku Uprave preduzeća može se uložiti prigovor Nadzornom odboru preduzeća u roku od osam(8) dana od dana saopštavanja rezultata na način kako je to predviđeno oglasom. Odluka po prigovoru je konačna.

Član 15.

Javni oglas, kako za prikupljanje ponuda u zatvorenoj koverti, tako i za postupak nadmetanja-licitaciju, objavit će se :

- 1.) u štampanom sedmičnom mediju ili lokalnoj TV staniciji
- 2.) u elektronskom mediju (službena WEB stranica Preduzeća ili Facebook stranica preduzeća).

Izuzetak od ovog pravila iz stava 1. ovog člana je oglašavanje prodajnih mjesta na pijaci rabljene robe i pijačne opreme u smislu da oglašavanje može biti izvršeno samo putem Oglasne table Preduzeća, a nema prepreke da bude izvršeno i na način iz prethodnog stava. Sve u zavisnosti od potreba preduzeća.

Član 16.

Neposredna pogodba

Davanje na korištenje ili zakup poslovnih prostora iz čl. 3 stav 2., i prodajnih mjesta iz stava 3. istog člana - neposrednom pogodbom može se vršiti u sljedećim slučajevima:

1. Za poslovne prostore i prodajna mjesta koji su oglašavani, a za koje nije bilo zainteresovanih lica. Poslovni prostori koji su oglašavani, a za koje nije bilo zainteresovanih, mogu se neposrednom pogodbom dati u zakup i kao skladišni po-

ponuđača koji će isti prostor koristiti prema njegovoj prvočitnoj namjeni. U slučaju prijava dva ili više zainteresovanih lica za isti prostor (kao skladišni) u roku od pet (5) dana od dana oglašavanja neposredne pogodbe na oglasnoj tabli preduzeća, isti će biti pozvani da svoje ponude (cijenu zakupa) dostave u zatvorenim kovertama na naznačenu adresu (u sjedištu preduzeća) u određenom roku (ne dužem od 8 dana). Prijave će cijeniti Komisija preduzeća po istom principu kao i u određenom odredbama čl. 8. i 11. ovog Pravilnika.

Nakon proteka roka od pet (5) dana od dana oglašavanja na oglasnoj table preduzeća, ugovor o zakupu se zaključuje sa licem koje se prvo javilo nakon oglašavanja.;

2. Kada važenje zaključenog ugovora između Preduzeća i Korisnika/Zakupca na određeno vrijeme istekne, a korisnik ima namjeru da u budućem periodu opet nastavi da koristi neku od imovine Preduzeća, pod uslovom da je u prethodnom periodu redovno izmirivao obaveze plaćanja naknade - zakupa i u svemu se pridržavao pravila propisanih aktima Preduzeća;

Ovim načinom vrši se i postupak rezervacija prodajnih tezgi i vitrina za svaku kalendarsku godinu, a prema važećem Cjenovniku usluga, i kroz postupak javnog poziva korisnicima prodajnih tezgi i vitrina koji imaju zaključene ugovore o zakupu (rezervaciji i korištenju) da mogu, u ostavljenom vremenskom roku; izvršiti obnovu rezervacija za narednu kalendarsku godinu, sa svim pravima i obavezama (plaćanje naknade prema Cjenovniku usluga, poštivanje odredbi zakonskih i podzakonskih propisa, kao i Tržno-pijačnog reda preduzeća, pravo na korištenje rezervisanog prodajnog mesta članova uže porodice, pravo da ga prodajno mjesto "čeka slobodno" do 08,30 sati, svakodnevno, plaćanje i korištenje prava druge rezervacije i sl.

Obnovu rezervacije može izvršiti jedan zakupac za jedan prodajni sto/tezgu/vitrinu, ali i za više njih, a koji po uslovima i nizu predstavljaju jednu cjelinu (jedno prodajno mjesto), ako za istu nije zainteresovan drugi zakupac. Preduzeće kao Zakupodavac ima pravo da u svakom konkretnom slučaju cijeni ispunjenost ovih uslova i pružanje jednakih mogućnosti svim zakupcima. Preduzeće, kao Zakupodavac u svakom konkretnom slučaju cijeni da se u postupku obnove rezervacije poštuju zakonski i podzakonski akti kojima se reguliše oblast unutrašnje trgovine i minimum tehničkih uslova (asortiman robe zakupca, propisana međusobna udaljenost stolova/tezgi/vitrina koje se mogu dati kao cjelina, tj. kao jedno prodajno mjesto), u svakom konkretnom slučaju cijeni se da svi zakupci imaju jednak tretman i jednaku mogućnost izlaganja roba. Preduzeće kao Zakupodavac će u slučaju razmatranja odobrenja obnove rezervacije kod zakupaca cijeniti i ekonomsku opravdanost i izgled pijace (popunjenoš), posebno u slučajevima kada zakupac kroz praksu iz prethodnog perioda pokaže da je izvršio rezervaciju, ali nije koristio sto/tezgu/vitrinu, te za istu nije plaćao dnevnu placarinu (zakupninu), a u isto vrijeme onemogućavao je njenje izdavanje drugom zakupcu. U ovakvim slučajevima preduzeće kao Zakupodavac zadržava pravo da takvom zakupcu odbije mogućnost obnove rezervacije u cijelosti ili djelimično. U opravdanim slučajevima, a u cilju zadovoljenja ekonomskih interesa preduzeća može se udovoljiti zakupcu prodajnih tezgi, da mu se daju na korištenje i zaključenje ugovora sve četiri prodajne tezge-stolovi u jednom ostrvu, a da se drugom zakupcu koji koristi jednu ili dvije tezge-sto, a za kojeg je utvrđeno da ne vrši redovno korištenje ili plaćanje dnevne placarne svakodnevno tokom kalendarske godine, ponude na korištenje druge slobodne prodajne tezge-stolovi.

rezervacije ili općenito za prodajna mjesta (pa bi javno nadmetanje ili prikupljanje ponuda u zatvorenim kovertama bilo nesvršishodno), ista se mogu izdati i dati pod rezervaciju neposrednom pogodbom uz prethodno javno oglašavanje broja prodajnih mjesta i lokacije, sa napomenom da će u slučaju prijave dva ili više zainteresovanih lica za isto prodajno mjesto u roku od osam (8) dana od dana oglašavanja, isti biti pozvani da svoje ponude (cijene zakupa i rezervacije) dostave u zatvorenim kovertama na naznačenu adresu (sjedišta preduzeća) u određenom roku (ne duže od 8 dana). Nakon proteka roka od osam (8) dana od dana oglašavanja, ugovor o zakupu prodajnog mjesata zaključuje se sa licem koje se prvo javilo po jaynom oglasu.

3. Kada ugovor na određeno vrijeme prestane uslijed smrti korisnika - zakupca ili trajnog prestanka obavljanja registrovane djelatnosti od strane zakupca, ugovor se može zaključiti sa članom uže porodice zakupca (bračni drug, dječa, brat, sestra, roditelj, usvojilac, usvojenik, staralac), kao i lica u tazbinskom odnosu do 2. koljena/stepena, a na zahtjev istog koji sadrži izjavu o srodstvu (vrsti i stepenu), a u opravdanim slučajevima koje cijeni Uprava preduzeća (sumnja ili sl.) i uz priložen dokaz o istom, kao i u slučaju opravdanog zahtjeva zakupca da se izvrši promjena ugovorne strane na nekog od čanova uže porodice i lica u tazbinskom odnosu do 2. stepena /koljena (u slučaju apliciranja na programe i poticaji, kao i opravdane nemogućnosti registracije djelatnosti) uz iste uslove (zahtjev sa izjavom o srodstvu, te po potrebi i uz priložen dokaz.);
4. U slučaju kada postojeći korisnik ugovora želi izvršiti proširenje/spajanje sa susjednim poslovnim prostorom koji je slobodan;
5. Kada korisnik zatraži, kao zamjenu, korištenje poslovnog prostora na drugoj lokaciji ili prostora u neposrednoj blizini;
6. Ukoliko se poslovni prostor izdaje za posebne namjene, a na pismeni zahtjev Osnivača Preduzeća;
7. Kada Preduzeće preuredi ili promjeni namjenu poslovnog prostora, a prethodni korisnik podnese zahtjev za nastavak korištenja prostora;
8. I u drugim slučajevima prodajni/poslovni prostori i prodajna mjesta mogu se izdati neposrednom pogodbom (čak i ako ranije nisu oglašavani niti licitirani) odlukom Uprave preduzeća uz detaljno obrazloženje, kao što su:
 - a.) veliki broj praznih prodajnih/poslovnih prostora i prodajnih mjesta uz očiglednu opću nezainteresovanost potencijalnih korisnika za zakup i korištenje istih;
 - b.) veći broj zahtjeva zakupaca /korisnika za raskidom ugovora o zakupu u relativno kratkom vremenskom periodu (npr. u zimskom periodu kada su vremenski uslovi sa niskim temperaturama jedan od razloga za isto ili sl.);
 - c.) ako su na snazi mјere koje se odnose na finansijske uštede iz razloga sveukupne finansijske situacije u preduzeću;
 - d.) i druge slične situacije,
 a pri čemu bi samo oglašavanje bilo procijenjeno nesvršishodnim te predstavljalo samo nepotrebne dodatne finansijske troškove.

Član 17.

Ugovor o izdavanju poslovnog prostora, prodajnog mjesata ili pijačne opreme ne može biti sklopljen sa pravnim i fizičkim licima koji imaju neizmirene i dospele finansijske obaveze prema Preduzeću po osnovu zakupa ili drugih obaveza koje proizilaze iz ranije zaključenih ugovora.

Član 18.

Prodajna mjesta, nakon provedenog postupka po bilo kojem od dva navedena načina, izdaju se u zakup, rezervaciju i korištenje po važećoj cijeni iz Cjenovnika ili najvišoj ponuđenoj cijeni.

Član 19.

Prodajna mjesta, pijačnu opremu i pomoćne poslovne prostore korisnicima usluga, u skladu sa ovim Pravilnikom i drugim aktima Preduzeća, na korištenje dodjeljuju ovlašteni radnici na pijaci uz naplatu naknade za korištenje i obavezu izdavanja fiskalnog računa.

Član 20.

Uprava Preduzeća može odobriti da se otvorene površine – izlog, pomoćni poslovni prostor kao što je skladišni, odnosno magacinski prostor i slično izdaje po pušalnoj cijeni po principu "ponuđeno-prihvaćeno", vodeći računa o interesu preduzeća.

Ovlaštena osoba na pijaci može korisniku usluga dati na korištenje navedeno po pušalnoj cijeni, ukoliko je na istu Uprava dala svoju saglasnost prethodnom korisniku.

Svaka izmjena uslova korištenja spomenutih usluga zahtjeva da ovlaštena osoba na pijaci sačini akt kao što je zahtjev, službena zabilješka ili slično u kojem se navode uslovi korištenja i na koji Uprava daje saglasnost.

Ovlaštena osoba na pijaci je obvezna ažurno voditi evidenciju o korisnicima usluga uz prilaganje sve relevantne dokumentacije kao što su zahtjev, službene zabilješke, obavijest o odustanku i slično.

Uprava može, za potrebe donošenja odluke u vezi davanja saglasnosti na određivanje paušalne naknade, formirati posebnu Komisiju koja će sagledati dodatne detalje potrebne za davanje saglasnosti.

Član 21.

Ukoliko je predviđeno da se za korištenje usluga iz prethodnog člana ovog Pravilnika izdaje faktura i formira potraživanje od korisnika usluga, ovlaštena osoba na pijaci je dužna adekvatnu obavijest (potpisani zahtjev, službenu zabilješku i slično) proslijediti u Odjeljenje za ekonomski poslove, finansijske i knjigovodstvene poslove.

Isto je potrebno učiniti i u slučaju da korisnik prestane koristiti usluge Preduzeća.

III ZAVRŠNE ODREDBE

Član 22.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom potpisivanja,a bit će izložen na oglasnoj tabli preduzeća.

Stupanjem na snagu prestaje da važi raniji Prečišćeni tekst Pravilnika o načinu, uslovima i postupku izdavanja u zakup i korištenja poslovnih prostora, prodajnih mjestu i pijačne opreme broj: 2234/20 od 17.08.2020.g.

