

На основу члана 27. став 10. и члана 34. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", број 72/11 и 88/13), чланова 6. до 16. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС", број 24/12) и члана 26. став 1. тачке 9. и 41. Статута града Краљева ("Службени лист града Краљева", број 15/13 – пречишћен текст),

СКУПШТИНА ГРАДА КРАЉЕВА, дана 11. априла 2014. године, донела је

О Д Л У К У **О ДАВАЊУ У ЗАКУП** **ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА**

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом одлуком уређује се начин и поступак давања у закуп пословног простора, који је јавна својина града Краљева и којим управља град Краљево.

Члан 2.

Скупштина града Краљева одлучује о прибављању, коришћењу, управљању и располагању пословним простором у јавној својини града Краљева, у складу са законом.

Члан 3.

Градско веће града Краљева је надлежно за доношење одлука о давању у закуп и заснивању хипотеке на пословном простору који је у јавној својини града Краљева; даје сагласност за реконструкцију пословног простора који је у својини града Краљева, а који је дат у закуп, као и друге сагласности за извођење грађевинских радова.

Члан 4.

Градonaчелник града Краљева доноси одлуке у хитним случајевима ради предузимања мера којима се отклања опасност на објекту или пословном простору из члана 1. ове одлуке, односно којима се отклања опасност за околину, животну средину, саобраћај и слично.

Градonaчелник града Краљева доноси одлуку у случају када је надлежни орган наложио рушење објекта који је у јавној својини града Краљева.

Градonaчленик града Краљева закључује уговоре о давању у закуп пословног простора из члана 1. ове одлуке, а на основу одлука Градског већа града Краљева.

Члан 5.

Одељење за управљање имовином и информационе технологије Градске управе града Краљева евидентира све одлуке везане за располагање пословним простором, тако што се уписују подаци потребни за идентификацију непокретности, подаци о закупцима и други подаци који су од значаја за уредну евиденцију, сачињава нацрте одлука за надлежне органе и обавља друге стручне и административне послове.

Приликом давања у закуп, односно приликом преузимања пословног простора, сачиниће се записник о примопредаји у којем ће се описати стање у коме се налази пословни простор, сачинити констатација о утрошеној електричној енергији и води, навести број бројила, сачинити скица, описати стање у ком се налазе уређаји и инсталације, пописати покретне ствари и слично.

Члан 6.

Одељење за привреду и финансије Градске управе града Краљева обавља финансијско књиговодствене послове у погледу наплате, односно реализације другог средства обезбеђења и предлаже утужења због неблаговременог извршења уговорних обавеза од стране закупца.

II ЗАКУП ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА

Члан 7.

Пословни простор из члана 1. ове одлуке даје се у закуп, полазећи од тржишне висине закупнине у поступку јавног надметања или прикупљања писмених понуда путем јавног оглашавања, а изузетно непосредном погодбом у случајевима утврђеним овом одлуком, а у складу са законом и подзаконским актима.

Члан 8.

Пословни простор из члана 1. ове одлуке даје се у закуп најповољнијем понуђачу, а то је лице које понуди највиши износ закупнине и то на период до 10 (десет) година.

Одлуку о расписивању јавног огласа доноси Градско веће града Краљева.

Члан 9.

Поступак ради давања у закуп пословног простора спроводи Комисија за давање у закуп пословног простора (у даљем тексту: Комисија) коју образује својом одлуком Градско веће града Краљева.

Задатак Комисије из става 1. овог члана је да утврди почетни износ закупнине прикупљањем података од надлежног органа или непосредно, да спроведе поступак јавног оглашавања и да предложи најповољнијег понуђача.

Комисија из става 1. овог члана именује се на мандатни период од 2 године.

Комисија из става 1. овог члана има председника и 2 члана.

Стручне и административне послове за потребе Комисије из става 1. овог члана обавља Одељење за управљање имовином и информационе технологије Градске управе града Краљева.

Члан 10.

Јавни оглас се објављује на сајту града Краљева у целости, а у средствима јавног информисања објављује се обавештење о јавном огласу и то у новинама које излазе на територији града Краљева, а може и у другим средствима јавног информисања.

Рокови из јавног огласа теку од дана објављивања у новинама које излазе на територији града Краљева.

Члан 11.

Јавни оглас обавезно садржи:

- назив закуподавца;
- ближе податке о начину давања у закуп пословног простора у јавној својини (јавно надметање или прикупљање писмених понуда);
- опис пословног простора у јавној својини који се даје у закуп;
- услове под којима се пословни простор у јавној својини даје у закуп (рок трајања закупа и др.);
- обавезе закупца у вези са коришћењем пословног простора за одређену сврху и намену;
- време и место одржавања јавног надметања, односно разматрања приспелих понуда;
- начин, место и време за достављање пријава за учешће у поступку јавног надметања, односно писмених понуда за учешће у поступку прикупљања писмених понуда;
- место и време увида у документацију у вези са пословним простором који се даје у закуп;
- почетну, односно најнижу висину закупнине по којој се пословни простор у јавној својини може дати у закуп;
- висину и начин полагања депозита;
- рок за повраћај депозита учесницима који нису успели на јавном надметању, односно у поступку прикупљања писмених понуда.

Пријава, односно понуда која се доставља обавезно садржи: доказ о уплати депозита, износ закупнине која се нуди, за физичка лица: име и презиме, адресу, број личне карте, јединствени матични број грађана; за предузетнике: име и презиме предузетника, адресу, број личне карте, јединствени матични број грађана, назив радње, матични број, копију решења о упису предузетника у регистар код надлежног органа; за правна лица: назив и седиште, копију решења о упису правног лица у регистар код надлежног органа, као и пуномоћје за лице које заступа подносиоца пријаве.

Подносиоци неблаговремене или непотпуне пријаве, односно понуде не могу учествовати у поступку јавног надметања или прикупљања писмених понуда, а непотпуне или неблаговремене пријаве, односно понуде се одбацују.

Члан 12.

Чланови Комисије и органа града Краљева који учествују у поступку давања у закуп не могу бити учесници јавног огласа.

Члан 13.

Поступак јавног надметања сматра се успешним и у случају достављања једне исправне пријаве за учешће којом се подносилац пријаве региструје и присуствује јавном надметању и проглашава закупцем, ако прихвати почетну висину закупнине по којој се непокретност може дати у закуп.

Уколико подносилац пријаве не прихвати почетну висину закупнине, губи право на враћање депозита.

Поступак прикупљања писмених понуда спровешће се ако се пријави најмање један учесник.

Члан 14.

Избор најповољнијег понуђача врши се применом критеријума висине понуђене закупнине.

Уколико у поступку два или више понуђача понуде исти износ закупнине, Комисија из члана 9. ове уредбе задржава право да избор најповољнијег понуђача изврши по слободном уверењу.

Члан 15.

Председник Комисије приликом отварања понуда констатује ко је поднео понуду, односно ко присуствује јавном надметању, утврђује садржај сваке понуде, односно у случају непосредног јавног надметања тражи од присутних изјашњење о прихватању корака у јавном надметању које је претходно утврдила Комисија.

О раду Комисије води се записник.

Записник о раду Комисије са предлогом за давање у закуп доставља се Градском већу града Краљева.

Члан 16.

Уговор о закупу пословног простора садржаће нарочито: податке о идентитету закупца (ЈМБГ за физичка лица, ПИБ за правна лица и предузетнике, адресу и сл.), податке о пословном простору који се даје у закуп, висину закупа, рок у којем се даје пословни простор у закуп, односно да се у случају денационализације уговор сматра раскинут.

У уговору о закупу навешће се банкарска гаранција или неко друго средство обезбеђења којим се обезбеђује финансијска дисциплина.

Уговором ће се уредити и обавеза усклађивања закупнине са инфлаторним кретањима.

Уговором о закупу ће се уредити обавеза закупца да поступа са пажњом доброг домаћина приликом коришћења закупљеног пословног простора, да уредно и благовремено плаћа накнаду на име утрошене електричне енергије и све друге обавезе које се плаћају за предметни пословни простор (електрична енергија, вода,

чистоћа, грејање и сл.), да измирује фискалне обавезе по основу закупа, као и да осигура пословни простор који је предмет уговора о закупу.

Уговором ће се предвидети да купац преузима предметни простор у виђеном стању и да се трошкови уређења, текућег одржавања, адаптације и реконструкције пословног простора који је предмет закупа, не урачунавају у закупнину, односно да купац по том основу нема право на накнаду.

Уговором ће се изузетно предвидети ситуација када купац има право да му се на име грађевинских радова на објекту, а које финансира из сопствених средстава умањује закупнина у износу од највише 50% од месечне закупнине, за период који одговара висини уложених средстава, без могућности признавања својинских права на пословном простору по основу улагања средстава.

Изузетно од става 6. овог члана, а на основу посебно образложене одлуке Градског већа града Краљева, износ закупнине може бити умањен и за већи проценат када се ради о објектима који су претрпели озбиљнија оштећења у земљотресу.

Уговором ће се предвидети могућност да се уговор о закупу продужи анексом уколико купац благовремено и уредно извршава све уговорене обавезе и уколико поднесе захтев за продужење 30 дана пре истека уговореног рока.

Уговор о закупу се закључује по претходно прибављеном мишљењу Градског јавног правобранилаштва.

Члан 17.

Купац не може вршити радове на адаптацији и реконструкцији пословног простора који је дат у закуп без изричите сагласности закуподавца.

Члан 18.

Уговор о закупу се сматра раскинутим у случају да купац поступа супротно обавезама из члана 16. и члана 17. ове одлуке.

Свака уговорна страна може једнострано раскинути уговор о закупу без посебног образлагања разлога са отказним роком од месец дана од дана пријема обавештења о раскиду уговора.

Члан 19.

Уколико купац настави да користи закупљени пословни простор након истека рока и након раскида уговора о закупу дужан је да плати на име накнаде штете десетоструки износ месечне закупнине за сваки започети месец у ком користи без правног основа пословни простор из члана 1. ове одлуке.

Члан 20.

Пословни простор из члана 1. ове одлуке може се изузетно дати у закуп и ван поступка јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, у случајевима:

- када закуп траже амбасаде страних држава у Републици Србији, ако и трговинска и војна представништва и друге организације при дипломатско-конзуларним представништвима у Републици Србији, под условом реципроцитета, међународне организације за помоћ и сарадњу са земљама Европске уније, међународне хуманитарне организације у циљу обезбеђења

услова за смештај и рад у Републици Србији, као и домаће хуманитарне организације, политичке странке, организације и удружења грађана из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите, под условом да тај пословни простор не користе за остваривање прихода;

- када закупац престане да обавља своју делатност услед тешке болести, одласка у пензију или смрти, а доделу у закуп тражи брачни друг, дете или родитељ закупаца (чланови породичног домаћинства), под условом да настави са обављањем исте делатности;
- када закупац – правно лице тражи одређивање за закупца друго правно лице, а оба правна лица имају истог оснивача, односно када је код закупаца – правног лица дошло до одређених статусних промена;
- када закупац – физичко лице тражи одређивање за закупца правно лице чији је оснивач или када оснивач правног лица, због брисања истог из регистра надлежног органа, тражи да буде одређен за закупца, као физичко лице;
- када закупац који је уредно измиривао обавезу плаћања закупнине, тражи продужење уговора о закупу, закљученог на одређено време, најраније три месеца, а најкасније месец дана пре истека уговора о закупу;
- када се пословни простор даје за потребе одржавања спортских, културних, сајамских, научних и других сличних потреба, а рок закупа је краћи од 30 дана;
- када се пословни простор не изда у закуп после спроведеног једног поступка јавног оглашавања, али не испод тржишне висине закупнине за тај пословни простор, односно висине закупнине прописане општим актом надлежног органа;
- када давање у закуп тражи физичко лице којем је тај пословни простор одузет национализацијом, односно његови наследници, под условом да је покренут поступак за враћање одузете имовине пред надлежним органом;
- када један од закупаца истог пословног простора тражи престанак закуподавног односа, а други закупац тражи закључење уговора о закупу, као једини закупац;
- када закупац – правно лице затражи одређивање за закупца пословног простора друго правно лице, под условом да оно измири целокупан дуг закупца настао услед неплаћања закупнине и трошкова коришћења закупљеног пословног простора, а уколико тај дуг није могуће намирити на други начин;
- када је то потребно ради боље организације и ефикасности рада носиоца права јавне својине, односно корисника ствари у јавној својини, као и посебних служби и организација чији су они оснивач;
- када закључење уговора о закупу гараже тражи власник стана или закупац стана где је гаража саставни део стана и са станом чини једну целину, односно има вертикалну комуникацију са станом.

Одлуку о давању у закуп непокретности из става 1. овог члана доноси Градско веће града Краљева, на образложени предлог Комисије.

III ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 21.

Ова одлука се односи на пословни простор који је код органа надлежног за вођење евиденције непокретности укњижен као јавна својина, али и на пословни простор који је предмет укњижбе јавне својине, а који се води као државна својина, чији је корисник град Краљево.

Ова одлука се односи на пословни простор али и на друге непокретности које се могу користити као пословни простор, односно у комерцијалне сврхе као што су: зграде, делови зграда, хале, гараже, монтажни објекти; као и на покретне ствари које се могу користити као пословни простор (контејнери и сл).

Члан 22.

Ова одлука се не односи на канцеларијски простор у згради локалне самоуправе на Тргу Јована Сарића број 1, као и у односу на друге канцеларије и пословни простор које служе за обављање послова Градске управе, за који је надлежан начелник Градске управе да одређује распоред и начин коришћења пословног простора.

Члан 23.

Ступањем на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о давању у закуп и на коришћење пословног простора ("Службени лист града Краљева", број 23/09).

Члан 24.

Ова одлука се односи и на закупце који су закључили уговор на неодређено време у складу са раније важећим прописима, а неће се примењивати у односу на закупце и кориснике који су закључили уговор на одређено време, до истека уговора.

Члан 25.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Краљева".

Скупштина града Краљева
Број: 011-45/2014-III;
Дана: 11. априла 2014. године

Председник
Скупштине града Краљева
Сретен Јовановић