

# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

## ГРАДА УЖИЦА

XLIX

30. октобар 2014. године

Број 37/14

**120.** На основу члана 34. Закона о јавној својини („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11), 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 Републике Србије» број 24/2012) и члана 67. Статута града Ужица („Службени лист града Ужица“, број 16/13 – пречишћен текст) Скупштина града Ужица на седници одржаној 30.10. 2014. године, доноси

### О Д Л У К У

#### О ДАВАЊУ У ЗАКУП ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ГРАДА УЖИЦА

##### I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

###### Члан 1.

Овом одлуком утврђују се услови за давање у закуп пословног простора у јавној својини града Ужица, поступак давања у закуп, одређивање закупнине, услови за закључење уговора о закупу и друга питања од значаја за давање у закуп пословног простора у јавној својини града Ужица (у даљем тексту: Град).

###### Члан 2.

Под пословним простором, у смислу ове одлуке, сматрају се пословне зграде и просторије, спортски објекти и гараже које су намењене за остваривање прихода путем давања у закуп, а које су у јавној својини Града.

##### II ДАВАЊЕ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА У ЗАКУП

###### Члан 3.

Пословни простор се може дати у закуп, под условима, на начин и у поступцима прописаним Законом о јавној својини, Уредбом о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда, и овом одлуком.

Пословни простор се даје у закуп:

- јавним оглашавањем путем прикупљања затворених писмених понуда или јавним надметањем (лицитација)
- непосредном погодбом.

Поступак давања у закуп пословног простора у јавној својини града Ужица спроводи комисија коју именује градоначелник града Ужица.

Заједничке одредбе за поступак прикупљања понуда и поступак јавног надметања

###### Члан 4.

Поступак за давање у закуп пословног простора јавним надметањем или прикупљањем понуда, покреће се одлуком коју доноси градоначелник, а која садржи:

- врсту поступка за давање у закуп пословног простора;
- податке о пословном простору који се даје у закуп (врста, адреса, зона, површина);
- сврху и намену простора;
- почетни износ закупнине;
- време на које се пословни простор даје у закуп;
- критеријуми који ће се применити код оцене понуда и
- оквирне датуме у којима ће се спроводити појединачне фазе поступка.

Одлука о покретању поступка може да садржи и друге елементе, ако градоначелник процени да су потребни за спровођење поступка за давање пословног простора у закуп.

###### Члан 5.

Јавни оглас за достављање понуда у поступку прикупљања понуда, односно пријава за учешће у поступку јавног надметања објављује комисија из члана 3. став 3. ове Одлуке у средствима јавног информисања и званичном сајту града Ужица.

Поступак прикупљања писмених понуда путем јавног оглашавања

###### Члан 6.

Јавни оглас о давању пословног простора у закуп прикупљањем писмених понуда садржи:

- назив закуподавца;
- податке о пословном простору који се даје у закуп (врста, адреса, зона, површина);
- обавезе закупца у вези са коришћењем пословног простора за одређену сврху и намену;
- време на које се пословни простор даје у закуп;
- почетни износ закупнине;
- висину и рок за плаћање депозита, као и број текућег рачуна на који се уплаћује депозит,
- рок за повраћај депозита учесницима јавног огласа који нису успели у поступку прикупљања писмених понуда;

- датум и време када се пословни простор може разгледати;
- рок за достављање понуда;
- шта понуда мора да садржи да би била уредна и потпуна;
- назначење лица која имају право учешћа;
- начин доказивања испуњености услова за учешће у поступку;
- критеријуме за избор најповољнијег понуђача;
- назначење да се понуда достављају у затвореној коверти на којој је понуђач дужан да на предњој страни упише „Понуда за пословни простор – не отварај“, са навођењем адресе и површине пословног простора на који се понуда односи, а на полеђини назив, број телефона и адресу понуђача;
- начин саопштења резултата огласа;
- време и место отварања понуда;
- адресу на коју се понуде упућују;
- назнаку да се неће разматрати неблаговремене и неуредне понуде, као и понуде учесника на јавном огласу који је на други начин као закупца прекршио одредбе уговора о закупу пословног простора.

Оглас може да садржи и друге елементе утврђене одлуком градоначелника, у зависности од степена опремљености пословног простора, зоне у којој се налази и др.

#### Члан 7.

Врсту делатности која ће се обављати у пословном простору одређује градоначелник, на основу предлога Градске управе за урбанизам, изградњу и имовинско правне послове, а у зависности од локације на којој се пословни простор налази, степена опремљености пословног простора, урбанистичких и других услова.

#### Члан 8.

Почетни износ закупнине исказане у месечном износу, према м<sup>2</sup> пословног простора утврђује градоначелник у одлуци о покретању поступка издавања у закуп пословног простора, у складу са овом Одлуком.

#### Члан 9.

Рок за подношење понуда на јавни оглас о давању у закуп пословног простора не може бити краћи од 7 дана ни дужи од 15 дана од дана објављивања јавног огласа у средствима јавног информисања.

#### Члан 10.

Понуда треба да садржи следеће елементе да би била исправна:

- за физичка лица: име, презиме, јединствени матични број грађана и адресу, за предузетнике: име и презиме предузетника, адресу јединствени број грађана, назив радње, матични број, оверену фотокопију акта о регистрацији за правна лица: назив и седиште, оверену фотокопију акта о регистрацији, као и пуномоћје за лице које заступа подносиоца понуде;
- назнаку пословног простора за који се понуда подноси;
- делатност коју понуђач жели да обавља у пословном простору и која одговара сврси и намени простора;
- висину понуђене закупнине исказане по м<sup>2</sup> месечно, која није нижа од почетног износа закупнине.
- доказ о уплати депозита
- за правна лица и предузетнике уверење Пореске управе Министарства финансија и привреде да је измирио доспеле порезе и доприносе и уверење надлежне управе локалне самоуправе да је измирио обавезе по основу изворних локалних јавних прихода.

Уз понуду се достављају прилози у складу са посебним захтевима из огласа.

Понуде се могу доставити непосредно у пријемној канцеларији града Ужица или препорученом пошиљком преко поште.

Понуда предата на други начин ће се сматрати неуредном и неће се разматрати.

#### Члан 11.

Депозит се уплаћује у износу који утврди градоначелник у одлуци о покретању поступка издавања пословног простора у закуп и не може бити нижи од три почетне месечне закупнине са обрачунатим ПДВ за предметни простор у зависности од зоне и површине пословног простора.

Депозит из става 1. овог члана уплаћује се на текући рачун града Ужица.

Доказ о уплаћеном депозиту доставља се најкасније до рока одређеног у јавном огласу.

Учеснику на јавном огласу чија понуда није прихваћена, депозит се враћа када одлука о додели пословног простора у закуп постане коначна.

Учесник на јавном огласу чија је понуда прихваћена губи право на повраћај депозита ако у року од 5 дана од дана достављања коначне одлуке не закључи уговор о закупу пословног простора.

#### Члан 12.

Поступак отварања понуда спроводи комисија коју именује градоначелник.

Отварање понуда је јавно.

Отварање понуда се спроводи на месту и у време који су наведени у огласу.

Комисија сачињава записник о отварању понуда.

По утврђивању најповољнијег понуђача комисија припрема и градоначелнику доставља предлог Одлуке за избор најповољнијег понуђача.

На основу спроведеног поступка градоначелник доноси коначну одлуку о додели пословног простора у закуп најповољнијем понуђачу.

#### Члан 13.

Благовременост и уредност пристиглих понуда утврђује Комисија, одмах након отварања понуде.

Неблаговремена понуда је понуда предата након протекла рока за подношење понуде.

Неуредна понуда је понуда предата у отвореној коверти и понуда која не садржи податке и документацију из члана 10. ове Одлуке.

Неуредне и неблаговремене понуде се одбацују.

#### Члан 14.

Критеријуми за оцењивање најповољније понуде и избор закупца је висина понуђене закупнине по м<sup>2</sup>.

#### Члан 15.

Поступак прикупљања понуда јавним огласом сматра се успешним ако је приспела најмање једна благовремена и уредна понуда.

Уколико на јавни оглас не стигне ни једна благовремена понуда, односно ако ни један од учесника на јавном огласу не испуњава услове из јавног огласа, градоначелник ће одлучити да ли ће расписати нови јавни оглас.

Уколико најповољнији понуђач одустане од понуде, губи право на повраћај депозита, а поступак јавног оглашавања се понавља.

Уколико је за пословни простор од стране два или више понуђача достављена понуда са истим износом закупнине по м<sup>2</sup>, спровешће се поступак преговарања непосредно након отварања понуда уколико представници понуђача присуствују отварању понуда. У супротном Комисија ће утврдити накнадно време преговарања и позвати понуђаче са истом понуђеном закупнином на преговарање.

Преговарање ће се вршити у више корака, све док понуђач који учествује у поступку преговарања не да своју коначну цену.

Представник понуђача који је поднео понуду мора предати Комисији овлашћење за преговарање, оверено и потписано од стране законског заступника понуђача.

Ако овлашћени представник понуђача не присуствује преговарачком поступку сматраће се његовом коначном ценом она цена која је наведена у достављеној понуди.

У поступку преговарања не може се понудити нижа цена од цене у остављеној понуди за простор који се закупљује.

Комисија је дужна да води записник о преговарању.

#### Члан 16.

Градоначелник ће донети коначну одлуку о избору најповољнијег закупца на основу предлога Одлуке Комисије за избор најповољнијег закупца, у складу са записником Комисије.

Одлука о избору најповољнијег понуђача односно закупца, доставља се свим учесницима поступка, на коју сви учесници поступка имају право да поднесу проговор Градком већу у року од 3 дана.

На основу коначне одлуке о давању пословног простора у закуп, Комисија позива изабраног учесника на јавном огласу да закључи уговор о закупу пословног простора у року од 3 дана од дана коначности одлуке.

Уколико изабрани учесник на јавном огласу не закључи уговор о закупу пословног простора у року из става 3. овог члана, сматраће се да је одустао од понуде и поступак јавног оглашавања се понавља.

### Поступак јавног надметања

#### Члан 17.

На поступак јавног надметања сходно се примењују одредбе ове Одлуке које се односе на поступак прикупљања понуда.

#### Члан 18.

Оглас за јавно надметање треба да садржи податке из члана 6. ове Одлуке и висину, услове и начин уплате депозита за учешће, рокове за враћање депозита, као и друге податке који се утврђују конкурсном документацијом.

#### Члан 19.

На јавном надметању могу да учествују лица која се на начин утврђен чланом 9. ове Одлуке писмено пријаве до дана утврђеног огласом и која поднесу доказ о уплати депозита.

Пријава мора да садржи све податке који се огласом траже.

Подносиоцима непотпуних и неблаговремених пријава не може се признати статус кандидата и не могу учествовати на јавном надметању, и такве пријаве се одбацују.

#### Члан 20.

Јавно надметање ће се одржати и када му приступи само један учесник под условом да му је признат статус кандидата и да је поднео доказ о уплати депозита, уколико прихвати почетну висину закупнине.

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

#### Члан 21.

У поступку јавног надметања, приоритет за добијање пословног простора у закуп стиче учесник поступка који понуди највећи износ закупнине по м<sup>2</sup> за пословни простор који се даје у закуп.

#### Члан 22.

Комисија из члана 3. став 3. ове Одлуке спроводи поступак јавног надметања-јавну лицитацију.

Комисија обезбеђује неопходне услове за одржавање јавне лицитације.

Комисија доноси одлуке већином гласова присутних чланова комисије.

За пуноважно одлучивање неопходно је присуство већине чланова комисије.

#### Члан 23.

Поступак спровођења јавног надметања – лицитације води председник комисије (у даљем тексту:председавајући).

Председавајући може у току јавног надметања да пренесе своја овлашћења на неког од чланова комисије.

Члан комисије из става 2. овог члана има сва овлашћења и обавезе председника комисије.

### Евидентирање учесника лицитације

#### Члан 24.

Пре отварања лицитације председавајући позива учеснике огласа, представнике правног лица, односно заступнике да предају комисији овлашћења, односно пуномоћја.

Комисија започиње евидентирање учесника на лицитацији на месту одржавања лицитације, које обухвата:

- проверу идентитета подносиоца пријаве или његовог пуномоћника,
- проверу веродостојности овлашћења пуномоћника,
- издавање нумерисане лицитацијске картице.

У записник се констатује који су понуђачи испунили услове за учешће на лицитацији; благовремене, потпуне и исправне пријаве; ко присуствује најављеном надметању; назив правног лица, име и презиме представника правног лица и број пуномоћја, а уколико физичко лице има заступника име и презиме заступника.

#### Члан 25.

Након завршетка евидентирања учесника, лицитација се може одржати ако је најмање једно лице стекло статус учесника јавног надметања и ако лично или преко овлашћеног представника присуствује лицитацији, у противном комисија ће констатовати да се лицитација сматра неуспелом.

#### Члан 26.

Личитација је јавна и могу јој присуствовати сва заинтересована лица.

#### Ток лицитације

#### Члан 27.

Председавајући отвара јавно надметање у време које је огласом за јавну лицитацију одређено као време почетка јавног надметања.

Председавајући позива присутне подносиоце пријава и овлашћене представнике правног лица, односно заступнике понуђача да преузму лицитацијске картице са бројевима по редоследу прозивања и да заузму места у првом реду.

Личитирање за предметну непокретност почиње када председавајући отвори јавно надметање – лицитацију и:

- оглашава непокретност и укупну површину која се личитира,
- оглашава почетни износ закупнине по м<sup>2</sup> и лицитациони корак.

#### Члан 28.

Личитациони корак утврђује се одлуком о давању у закуп пословног простора као и јавним огласом.

#### Личитација са једним учесником

#### Члан 29.

Ако је само једно лице стекло статус учесника на лицитацији, председавајући га позива да прихвати почетни износ закупнине подизањем картице. Уколико учесник не прихвати почетни износ закупнине подизањем картице, лицитација се сматра неуспелом, тј. поништава се, а то лице губи право на повраћај депозита.

Ако учесник прихвати почетни износ закупнине, председавајући га пита да ли је увећава за први лицитациони корак, на шта се учесник изјашњава подизањем лицитационе картице.

Уколико учесник прихвати почетни износ закупнине и увећа је за први лицитациони корак подизањем картице, лицитација се сматра успелом.

Понуђач (учесник) не може сам себи повећавати цену.

#### Личитација са више учесника

#### Члан 30.

Ако је више од једног лица стекло статус учесника на лицитацији, председавајући оглашава почетни износ закупнине по м<sup>2</sup> и позива учеснике да је прихвате подизањем картица. Уколико нико од учесника не прихвати почетни износ закупнине подизањем картица, лицитација се сматра неуспелом, тј. поништава се, а учесници губе право на враћање депозита.

Уколико учесници прихвате почетну закупнину, председавајући пита учеснике лицитације ко нуди закупнину увећану за први лицитациони корак, на шта се учесници изјашњавају подизањем лицитационе картице. Свако наредно увећање закупнине је дефинисано лицитационим кораком и позивањем председавајућег да учесници истакну понуду подизањем картице.

Утврђивање новог износа закупнине понавља се све док има понуђача, односно све док учесници истичу понуде на поново утврђену закупнину (председавајући пита ко нуди закупнину увећану за један корак).

Ако после другог позива председавајућег није истакнута понуда на последње утврђену закупнину, председавајући упућује учесницима последњи позив за истицање понуде. Ако ни после трећег позива није истакнута понуда, председавајући означава завршетак лицитације, а најповољнијим понуђачем проглашава учесника који је први понудио највиши износ закупнине по м<sup>2</sup>.

#### Члан 31.

Председавајући у записник констатује ко је изабран као најповољнији понуђач на јавној лицитацији и исказује највиши излицитирани износ закупнине, као и све друге околности које се догоде у току трајања лицитације.

Председавајући пита присутне понуђаче за евентуалне примедбе које се односе на поступак лицитације.

#### Члан 32.

Учесницима на лицитацији који нису излицитирали највиши износ закупнине депозит се враћа у року који је одређен у јавном огласу.

#### Члан 33.

О почетку, току и завршетку јавног надметања саставља се записник о лицитацији.

Записник садржи:

- Име и презиме председника, заменика председника и свих чланова комисије и записничара,
- Место, датум и време почетка лицитације,
- Предмет лицитације,
- Списак учесника лицитације – понуђача,
- Износ најповољније понуде и подаци о најповољнијем понуђачу,
- Изречене мере према учесницима и присутним лицима,
- Приговоре и примедбе учесника,
- Одлуке о приговорима,
- Остале податке од значаја за рад комисије,
- Датум и време завршетка лицитације.

#### Члан 34.

Председник и чланови комисије, најповољнији понуђач или његов овлашћени заступник и учесници лицитације потписују записник.

Записник се саставља у три истоветна примерка, од којих два задржава комисија, а један се одмах предаје најповољнијем понуђачу.

#### Члан 35.

Председавајући комисије је задужен да предузима мере у циљу одвијања несметаног тока лицитације.

Председавајући упозорава учеснике лицитације и сва присутна заинтересована лица о мерама које ће употребити у случају да учине ометање тока лицитације.

У случају ометања тока лицитације, председавајући је дужан да прво јавно опомене учесника лицитације који омета лицитацију и упозори на следећу меру коју ће предузети ако се настави са ометањем лицитације.

Ако учесник или друга присутна лица и поред опомене наставе да ометају ток лицитације председавајући им изриче меру удаљења са јавне лицитације.

Мера се извршава добровољно или је извршавају лица за одржавање реда и дисциплине на месту одржавања лицитације.

Учесник својим понашањем омета ток лицитације када:

- истиче понуде супротно правилима лицитације,
- омета рад комисије на било који начин,
- омета друге учеснике у току лицитације.

#### Члан 36.

Учесник коме је изречена мера удаљења има право да уложи одмах приговор усмено на записник.

О основаности приговора одлучује одмах комисија.

Приговор не одлаже лицитацију.

Одлука по приговору је коначна.

#### Члан 37.

Комисија ће поништити лицитацију ако оцени да су учесници на лицитацији својим понашањем нарушили ток лицитације.

#### Члан 38.

Понуђачу, коме је изречена коначна мера удаљења са лицитације, се не враћа депозит који је уплатио за учешће на лицитацији.

#### Члан 39.

По окончању поступка јавног надметања комисија сачињава записник о спроведеном поступку и предлог одлуке о најповољнијем учеснику јавног надметања доставља градоначелнику.

На основу спроведеног поступка градоначелник доноси коначну одлуку о додели пословног простора у закуп најповољнијем учеснику јавног надметања.

### Непосредна погодба

#### Члан 40.

Изузетно, пословни простор у јавној својини може се дати у закуп и ван поступка јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, у случајевима:

1. када закуп траже амбасаде страних држава у Републици Србији, као 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 простор не користе за остваривање прихода;

2. када купац престане да обавља своју делатност, услед тешке болести, одласка у пензију или смрти, а доделу у закуп тражи брачни друг, дете или родитељ закупца (чланови породичног домаћинства), под условом да настави са обављањем исте делатности;

3. када купац-правно лице тражи одређивање за закупца друго правно лице чији је оснивач или када купац-правно лице тражи одређивање за закупца друго правно лице, а оба правна лица имају истог оснивача, односно када је код закупца-правног лица дошло до одређених статусних промена;

4. када купац-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;

5. када купац који је уредно измиривао обавезу плаћања закупнине, таржи продужење уговора о закупу, закљученог на одређено време, најраније три месеца, а најкасније месец дана пре истека уговора о закупу;

6. када се непокретност даје за потребе одржавања спортских, културних, сајамских, научних и других сличних потреба, а рок закупа је краћи од 30 дана;

7. када се непокретност не изда у закуп после спроведеног једног поступка јавног оглашавања, али не испод тржишне висине закупнине за ту непокретност, односно висине закупнине прописане општим актом надлежног органа;

8. када давање у закуп тражи физичко лице којем је та непокретност одузета национализацијом, односно његови наследници, под условом да је покренут поступак за враћање одузете имовине пред надлежним органом;

9. када један од купаца исте непокретности тражи престанак закуподавног односа, а други купац тражи закључење уговора о закупу, као једини купац;

10. када купац-правно лице затражи одређивање за закупца непокретности друго правно лице, под условом да оно измири целокупан дуг закупца настао услед неплаћања закупнине и трошкова коришћења закупљене непокретности, а уколико тај дуг није могуће намирити на други начин;

11. 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 оснивачи;

12. када закључење уговора о закупу гараже тражи власник стана или купац 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 градоначелник, на образложен предлог комисије.

### УГОВОР О ЗАКУПУ

#### Члан 41.

Уговор о закупу пословног простора закључује се, по правилу, на одређено време, до 5 година.  
Дужина трајања закупа пословног простора одређује се у одлуци о покретању поступка за давање пословног простора у закуп.

У уговору морају да буду тачно наведне карактеристике пословног простора чији је закуп предмет уговора.

Пословни простор се предаје закупцу у виђеном стању.

Приликом примопредаје пословног простора, службена лица ће констатовати комплетно стање пословног простора и примедбама у записнику о примопредаји који ће чинити саставни део уговора.

Уговором о закупу одређује се коју ће пословну делатност купац обављати, уз напомену да купац не може без сагласности куподавца мењати делатност.

У уговору мора бити наведено да се валоризација износа закупнине из члана 50. ове Одлуке врши најмање једном у три месеца, а према расту цена на мало на бази објављених званичних статистичких података.

#### Члан 42.

Куподавац може по захтеву купца одобрити извођење радова који имају карактер инвестиционог одржавања, према уобичајеним стандардима и важећим прописима у области грађевинарства.

Извештај о постојећем стању пословног простора, са описом, предмером и предрачуном планираних радова, треба да изради овлашћени судски вештак одговарајуће струке, односно овлашћена организација, са којим куподавац треба да закључи уговор о пословној сарадњи, с тим да трошкове израде ове документације сноси купац. Купац је у обавези да се придржава одобреног описа, предмера и предрачуна, као и да у случају одступања од одобрених радова на инвестиционо одржавању пословног простора у сваком појединачном случају од куподавца тражи одобрење за то одступање.

Радови на инвестиционо одржавању извршени супротно ставу 2. овог члана, као и радови који превазилазе уобичајене стандарде за ту врсту радова, неће се признати закупцу.

Након извођења радова уз сагласност куподавца, купац је у обавези да куподавцу поднесе захтев за признавање трошкова инвестиционог одржавања пословног простора, уз који се као доказ достављају рачуни, с тим да износ уложених средстава мора бити верификован од стране овлашћеног вештака, односно организације, која ће проценити вредност, квалитет и стандард изведених радова и укупног стања непокретности, у односу на извештај о постојећем стању, опис, предмер и предрачун планираних радова одобрених од стране куподавца.

#### Члан 43.

Купац не може закупљени пословни простор издавати у подзакуп.

Купац не може вршити било какве преправке или адаптацију закупљеног пословног простора без сагласности куподавца.

#### Једнострани раскид уговора од стране куподавца

#### Члан 44.

Куподавац може да раскине уговор о закупу у следећим случајевима:

- ако купац изгуби право да обавља делатност одређену уговором;
- ако купац без оправданог разлога, дуже од 30 дана не обавља делатност одређену уговором;
- ако купац не плати у целости закупнину за два месеца узастопно или три месеца у току календарске године;
- ако се купац без оправданог разлога не уесли у пословни простор у року од 30 дана од дана закључења уговора;
- ако купац пословни простор користи противно одредбама уговора или на начин којим се пословном простору или објекту у коме се налази, његовом кривицом или кривицом лица за које је он одговоран, наноси штета;
- ако купац пословни простор користи на начин који узнемирава друге кориснике пословног простора или станаре у згради и у суседним зградама (бука, вибрације, димом и др.);
- ако купац без претходне писмене сагласности куподавца врши преправке или адаптације пословног простора;
- ако купац касни са измиривањем накнаде и трошкова за обавезе утврђене уговором о закупу 2 месеца;
- ако купац пословни простор да у подзакуп;
- у другим случајевима предвиђеним у уговору о закупу.

#### Члан 45.

Приликом закључења уговора о закупу уговара се отказни рок који не може бити дужи од 30 дана, почев од дана достављања писменог саопштења о отказу.

#### Члан 46.

Након престанка закупа, купац је дужан да пословни простор преда Граду у исправном и функционалном стању.

Приликом примопредаје пословног простора из става 1. овог члана између купца и Града записником, који потписују обе уговорне стране, се констатује стање пословног простора.

#### Давање у закуп гаража

#### Члан 47.

Приоритет код давања у закуп гараже у саставу стамбене зграде има власник стана, односно члан породичног домаћинства (брачни друг, дете или родитељ власника стана односно брачног друга), који у стану станује, купац стана који у стану станује или обавља пословну делатност, власник или купац пословног простора који има регистровану делатност.

Уколико се на оглас јави више заинтересованих понуђача из става 1. овог члана, критеријум за избор најповољнијег понуђача је висина понуђене закупнине, уз испуњеност других услова из огласа.

Ако у тој згради нема заинтересованих лица за закуп гараже, таква гаража може се дати у закуп власнику стана, односно члану породичног домаћинства (брачни друг, дете или родитељ власника стана односно брачног друга), који у стану станује, закупцу стана који у стану станује или обавља пословну делатност, власнику или закупцу пословног простора који има регистровано возило, а који пословни простор односно стан је у стамбеној згради у саставу стамбеног блока или насеља.

Гаража у посебном објекту у саставу стамбеног блока или стамбеног насеља може се дати у закуп лицу које станује у згради која припада том стамбеном блоку, односно стамбеном насељу и које има регистровано возило.

Са закупцем стана који у стану станује или обавља пословну делатност и закупцем пословног простора, који те непокретности користе по основу уговора о закупу закљученог на одређено време, уговор о закупу гараже закључиће се на период који покрива трајање уговора о закупу стана, односно пословног простора.

#### Средства обезбеђења

#### Члан 48.

Приликом потписивања уговора о закупу пословног простора закупац ће предати Закуподавцу бланко сопствену меницу са меничним овлашћењем као инструмент обезбеђења плаћања закупнине.

У случају да закупац не плаћа уредно уговорену закупнину за закупљени простор закуподавац ће наплатити меницу на износ дугованих закупнина. У том случају ће закуподавац обавестити закупца да уколико жели да настави коришћење закупљеног простора положи нову меницу као средство обезбеђења плаћања закупнине.

Уколико закупац не поступи по обавештењу, закуподавац ће једнострано раскинути уговор о закупу пословног простора.

#### Закупнина

##### Члан 49.

Пословни простор у јавној својини града Ужица даје се у закуп ради повећања прихода буџета.

Процена тржишне вредности висине закупнине врши се на основу почетних цена закупнине.

Основ за утврђивање почетне цене за издавање у закуп пословног простора јесте локација пословног простора, односно зона у којој је простор лоциран.

Под зонама у смислу става 1. овог члана, подразумева се шест зона, и то:

- I-A зона : пословни простор лоциран у објектима у улици Димитрија Туцовића почев од раскрснице код Народног музеја до Алексића моста и Трг партизана, са улазом из улице и трга;
- I зона : пословни простор лоциран у објектима из I – A зоне са улазом из пролаза и пасажа као и пословни простор лоциран у улицама које секу, гравитирају према или почињу од улице Димитрија Туцовића;
- II зона : пословни простор лоциран у објектима у улицама које су повезане са улицама из I зоне;
- III зона : пословни простор, Крчагову, Теразијама, Пори и Царини;
- IV зона : пословни простор лоциран у Севојну и Турици, и
- V зона : пословни простор лоциран у Кремнима и Мокрој Гори.

##### Члан 50.

Почетна цена за утврђивање закупнине за давање пословног простора у закуп утврђује се у месечном износу, у динарској противвредности еура на дан плаћања, по средњем курсу НБС, без обрачунатог ПДВ-а и то:

##### 1. У I-A зони:

- до 19 м<sup>2</sup> – 9,75 еура по 1 м<sup>2</sup> пословног простора
- од 20 м<sup>2</sup> до 50 м<sup>2</sup> – 8,78 еура по 1 м<sup>2</sup> пословног простора
- од 51 м<sup>2</sup> до 100 м<sup>2</sup> – 8,29 еура по 1 м<sup>2</sup> пословног простора, и
- преко 100 м<sup>2</sup> – 7,80 еура по 1 м<sup>2</sup> пословног простора.

##### 2. У I зони:

- до 19 м<sup>2</sup> – 6,50 еура по 1 м<sup>2</sup> пословног простора
- од 20 м<sup>2</sup> до 50 м<sup>2</sup> – 5,85 еура по 1 м<sup>2</sup> пословног простора
- од 51 м<sup>2</sup> до 100 м<sup>2</sup> – 5,53 еура по 1 м<sup>2</sup> пословног простора, и
- преко 100 м<sup>2</sup> – 5,20 еура по 1 м<sup>2</sup> пословног простора.

##### 3. У II зони:

- до 19 м<sup>2</sup> – 5,20 еура по 1 м<sup>2</sup> пословног простора
- од 20 м<sup>2</sup> до 50 м<sup>2</sup> – 4,68 еура по 1 м<sup>2</sup> пословног простора
- од 51 м<sup>2</sup> до 100 м<sup>2</sup> – 4,42 еура по 1 м<sup>2</sup> пословног простора, и
- преко 100 м<sup>2</sup> – 4,16 еура по 1 м<sup>2</sup> пословног простора.

##### 4. У III зони:

- до 19 м<sup>2</sup> – 4,55 еура по 1 м<sup>2</sup> пословног простора
- од 20 м<sup>2</sup> до 50 м<sup>2</sup> – 4,10 еура по 1 м<sup>2</sup> пословног простора
- од 51 м<sup>2</sup> до 100 м<sup>2</sup> – 3,87 еура по 1 м<sup>2</sup> пословног простора, и
- преко 100 м<sup>2</sup> – 3,64 еура по 1 м<sup>2</sup> пословног простора.

##### 5. У IV зони:

- до 19 м<sup>2</sup> – 3,90 еура по 1 м<sup>2</sup> пословног простора
- од 20 м<sup>2</sup> до 50 м<sup>2</sup> – 3,51 еура по 1 м<sup>2</sup> пословног простора
- од 51 м<sup>2</sup> до 100 м<sup>2</sup> – 3,32 еура по 1 м<sup>2</sup> пословног простора, и
- преко 100 м<sup>2</sup> – 3,12 еура по 1 м<sup>2</sup> пословног простора.

##### 6. У V зони:

- до 19 м<sup>2</sup> – 2,60 еура по 1 м<sup>2</sup> пословног простора
- од 20 м<sup>2</sup> до 50 м<sup>2</sup> – 2,34 еура по 1 м<sup>2</sup> пословног простора
- од 51 м<sup>2</sup> до 100 м<sup>2</sup> – 2,21 еура по 1 м<sup>2</sup> пословног простора, и
- преко 100 м<sup>2</sup> – 2,08 еура по 1 м<sup>2</sup> пословног простора.

Почетна цена за давање у закуп магацинског и подрумског простора умањује се за 70% износа из претходног става.

За комерцијално коришћење холова у Пословној згради Аутобуске станице у Ужицу, који су у јавној својини града, власници локала плаћају 2,60 еура по м<sup>2</sup>.

##### Члан 51.

У случају поновљеног надметања или прикупљања понуда, као и када се на оглас нико не пријави, почетни износ из члана 50. ове Одлуке може се умањити за 30%, а у случају следећег надметања умањује се за 50%, по претходно прибављеној сагласности градоначелника.

Овлашћује се градоначелник да може одобрити и нижу почетну цену закупа пословног простора који се налази у зонама III, IV и V овог Правилника, у случају да се на оглас нико не јави ни по почетној цени из става 2. овог члана, по претходно прибављеном мишљењу Градског јавног правобранилаштва.

Члан 52.

Закупнина се плаћа до 10.-ог у месецу за текући месец, на основу фактуре Градске управе за послове финансија, рачуноводство и привреду.

У случају доцње закупца са плаћањем закупнине у року из претходног става овог члана, купац је дужан платити законску затезну камату на износ доспелих а неплаћених рата, почев од дана падања у доцњу до исплате дуга у целости.

Прелазне и завршне одредбе

Члан 53.

Одредбе ове Одлуке, сходно се примењују и на градску општину, месне заједнице, као и установе и јавне агенције чији је оснивач град Ужице које имају право коришћења на непокретностима у јавној својини Града која су им од стране Града пренете на коришћење.

Ова Одлука примењује се и на јавна предузећа, односно друштво капитала чији је већински оснивач град Ужице.

Члан 54.

Кад пословни простор у јавној својини издају под закуп носиоци права коришћења из члана 52. ове Одлуке, а не град, дужни су да претходно прибаве сагласност градоначелника.

Корисници из става 1. овог члана у обавези су да Граду доставе податке о спроведеном поступку давања у закуп пословног простора у јавној својини, у року од 8. дана од дана закључења уговора.

Средства остварена издавањем у закуп пословног простора приход су носиоца права коришћења који је издао пословни простор.

Члан 55.

На све што није уређено овом Одлуком, непосредно ће се примењивати одредбе Закона о јавној својини, Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда, и других одговарајућих прописа.

Члан 56.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Ужица".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД УЖИЦЕ

СКУПШТИНА ГРАДА

I број 361-62/14, 30.10.2014. године

**ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ**

*Радиша Марјановић, с.р.*



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА УЖИЦА

XLIXII

25. октобар 2016. године

Број 30/16

**132.** На основу члана 34. Закона о јавној својини („Службени гласник Републике Србије“ број 72/11, 88/2013 и 105/2014-3), 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 Републике Србије» број 24/2012, 48/2015 и 99/2015) и члана 67. Статута града Ужица („Службени лист града Ужица“, број 16/13 – пречишћен текст) Скупштина града Ужица на седници одржаној 25.10.2016. године, доноси

## ОДЛУКУ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ОДЛУКЕ О ДАВАЊУ У ЗАКУП ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ГРАДА УЖИЦА

### Члан 1.

Одлука о давању у закуп пословног простора у јавној својини града Ужица („Службени лист града Ужица“ број 37/14), (у даљем тексту: Одлука) мења се и то:

у члану 6. Одлуке у одељку **поступак прикупљања писмених понуда путем јавног оглашавања-обавезна** садржина јавног огласа о давању пословног простора у закуп прикупљањем писмених понуда додају се још три алинеје:

- као друга алинеја „ближе податке о начину давања у закуп пословног простора у јавној својини“,
- као осма алинеја „назнаку да се у понуди обавезно наводи број рачуна на који ће се извршити повраћај депозита“,
- као десета алинеја „време и место увида у документацију, односно услови откупа документације“.

### Члан 2.

У члану 10.у ставу 1.врши се измена и допуна, тако што се за физичка лица и предузетнике као обавезан елеменат понуда додаје „број личне карте“, а за предузетнике се као елеменат понуде брише „оверена фотокопија акта о регистрацији“, а за правна лица уместо „оверену фотокопију акта о регистрацији“ треба да стоји „копију решења о упису правног лица у регистар код надлежног органа“.

### Члан 3.

У члану 15. бришу се став 4,5,6,7,8 и 9. и иза 3.става додају се два става:

„Уколико у поступку два или више понуђача понуде исти износ закупнине, комисија позива понуђаче који су понудили исти износ закупнине, да у року од три дана од дана пријема позива, доставе нову писмену затворену понуду, са увећаним износом закупнине у односу на претходно дату понуду, а које понуде ће комисија отворити и утврдити најповољнијег понуђача.“

„Уколико понуђачи из претходног става у року од три дана не доставе нову понуду, односно ако су понуђачи доставили нову понуду са истоветном закупнином, комисија ће изабрати понуђача који је први доставио понуду.“

### Непосредна погодба

#### Члан 4.

У члану 40.став 1. којим су прописани случајеви када се пословни простор у јавној својини може дати у закуп и ван поступка јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, у тачки 1. додаје се „агенције, дирекције и друге службе и организације чији је оснивач града, а за које оснивачким актом није утврђена обавеза тих носилаца да им обезбеде пословни простор за рад.“

Тачка 7. члана 40.став 1. мења се и гласи: „кад се пословни простор не изда у закуп ни после спроведених четири и више поступака јавног оглашавања, али не испод 50% од тржишне висине закупнине прописане овом одлуком за ту непокретност, с тим што у том случају рок трајања закупа не може бити дужи од три године.“

У члану 40. став 1. као 13. тачка додаје се: „када се пословни простор који је у јавној својини, односно који ће до дана примопредаје бити стечен у јавну својину, даје у закуп у циљу реализације инвестиционог пројекта који подразумева отпочињање индустријске производње и запошљавање најмање 1000 запослених на неодређено време на реализацији предметног инвестиционог пројекта у периоду од минимум три године од дана стицања права закупа, уз обавезу одржавања броја запослених у периоду од пет година након достизања пуне запослености предвиђене овим пројектом у складу са прописима који уређују улагања и привлачење инвестиција и прописима који уређују опште услове и поступак контроле државне помоћи.“

### Извођење радова на пословном простору које је предмет закупа

#### Члан 5.

У члану 42.додају се следећи ставови:

-5.став који гласи: „Закупца који је уз сагласност закуподавца у инвестиционо одржавање у пословни простор уложио сопствена средства, има право на умањење закупнине 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.“

-6.став који гласи: „Изузетно од става 5.овог члана, а на основу посебно образложене одлуке градоначелника по претходно прибављеном мишљењу Градске управе за послове органа града, општу управу и друштвене делатности, износ закупнине може бити умањен и за већи проценат, али не више од 20%.“

-7.став који гласи: „Уколико је вредност радова инвестиционог одржавања већа од умањеног износа закупнине из става 5. и 6. овог члана, та вредност се може признати закупцу само уколико се са закупцем закључи анекс уговора о продужењу уговора о закупу.“

-8.став који гласи: „Закупац може бити ослобођен плаћања закупнине током периода извођења радова који имају карактер инвестиционог одржавања на заупљеном пословном простору за период док трају радови, а најдуже шест месеци, на основу посебно образложене одлуке градоначелника по претходно прибављеном мишљењу Градске управе за послове органа града, општу управу и друштвене делатности.“

## **Закупнина**

### **Члан 6.**

У члану 49. у ставу 4. додаје се „**VI зона:** пословни простор у осталим месним заједницама.“

### **Члан 7.**

У члану 50. у ставу 1. којим су утврђене почетне цене закупнине по 1м<sup>2</sup> пословног простора као 7. тачка додаје се:

„7. У VI зони:

- до 19 м<sup>2</sup> – 0,65 еура по 1м<sup>2</sup> пословног простора
- од 20 м<sup>2</sup> до 50 м<sup>2</sup> – 0,58 еура по 1 м<sup>2</sup> пословног простора
- од 51 м<sup>2</sup> до 100 м<sup>2</sup> – 0,55 еура по 1 м<sup>2</sup> пословног простора, и
- преко 100 м<sup>2</sup> – 0,52 еура по 1 м<sup>2</sup> пословног простора.“

### **Члан 8.**

Члан 51. став 1. мења се и гласи:

„У случају када се пословни простор не изда у закуп после два узастопно спроведена поступка јавног оглашавања, почетна висина закупнине из члана 50. Одлуке умањиће се на 80%, а у случају када се пословни простор у поновљеном поступку јавног оглашавања са умањеном почетном висином закупнине не изда у закуп, висина закупнине се умањује на 60% од почетне тржишне висине закупнине, по којој цени ће се наставити са јавним оглашавањем.“

### **Члан 9.**

Иза члана 51. додаје се нови члан који гласи:

„Закуподавац може закупцу који обавезу плаћања закупнине измирује у року утврђеном уговором о закупу, по протеку половине уговореног периода закупа, износ закупнине умањити до 10% на основу образложеног захтева закупца.

Хуманитарним организацијама које имају за циљ помоћ оболелој деци и лицима са инвалидитетом, удружењима грађана из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите, парламентарним политичким странкама, који пословни простор не користе за стицање прихода, добровољним организацијама које учествују у спасилачким акцијама, може се дати у закуп пословни простор, уз обавезу плаћања закупнине у висини од 20% од процењене тржишне висине закупнине.

Агенцијама, дирекцијама, службама и другим организацијама чији је оснивач град, може се дати у закуп пословни простор, ради обављања послова из њиховог делокруга рада, на основу образложене одлуке градоначелника по претходно прибављеном мишљењу Градске управе за послове органа града, општу управу и друштвене делатности, уз обавезу плаћања закупнине у висини од 30% а највише до 50% од процењене тржишне висине закупнине.“

## **Прелазне и завршне одредбе**

### **Члан 10.**

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у «Службеном листу града Ужица».

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД УЖИЦЕ

СКУПШТИНА ГРАДА

1 број 361-62/14-1, 25.10.2016. године

**ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ**

*Бранислав Митровић, с.р.*