

На основу члана 20. став 3. и 4. Закона о јавној својини ("Сл. гласник РС" бр. 72/11 и 88/13), а у вези члана 6. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Сл. гласник РС" број 24/2012) и члана 32. тачка 6. и 13. Закона о локалној самоуправи ("Сл. гласник РС" број 129/07) и члана 33. тачка 7. и 14. Статута општине Стара Пазова ("Сл. лист општина Срема" број 26/08 и 5/13) Скупштина општине Стара Пазова, на седници одржаној 23. маја 2014. године, донела је

О Д Л У К А

О УСЛОВИМА И ПОСТУПКУ ДАВАЊА У ЗАКУП ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом Одлуком утврђују се висина закупнине, услови, начин и поступак давања у закуп пословног простора на којем је носилац права јавне својине општина Стара Пазова (у даљем тексту: пословни простор).

Члан 2.

Општина Стара Пазова послове управљања, давања у закуп, остваривања прихода буџета општине Стара Пазова, као и одржавања пословног простора, поверава Јавном предузећу "Општинска стамбена агенција Стара Пазова" (у даљем тексту: Јавно предузеће).

Члан 3.

Пословни простор не може се издати у подзакуп.

Члан 4.

Пословни простор се у складу са одредбама ове Одлуке може дати у закуп на одређено време, а најдуже до 5 година.

Члан 5.

Пословни простор се даје у закуп у складу са одредбама закона који регулише јавну својину и Уредбом којом се регулише давање у закуп ствари у јавној својини.

II ЗАКУПНИНА

Члан 6.

Пословни простор се разврстава у три зоне, према локацији, зависно од насељеног места у којем се налази.

Члан 7.

У првој зони је пословни простор који се налази у насељеним местима Стара Пазова, Нова Пазова и Нови Бановци.

У насељу Стара Пазова прва зона се дели на зону 1а., која обухвата пословни простор који се налази у улицама Ћирила и Методија, Светосавска, Карађорђева и Краља Петра Првог Ослободиоца, и зону 1б., која обухвата пословни простор који се налази у тржном центру "Занатска четврт", згради ДПО на Словенском тргу бб и зеленој пијаци.

У другој зони је пословни простор који се налази у насељеним местима Војка, Голубинци и Стари Бановци.

У трећој зони је пословни простор који се налази у насељеним местима Сурдук, Белегиш и Крњешевци.

Члан 8.

Почетни износ закупнине за пословни простор се утврђује по метру квадратном, у месечном износу, и то:

- за прву и зону 1а. - 5,00 евра,
- за другу зону и зону 1б. - 4,00 евра,
- за трећу зону - 3,00 евра.

У закупнину није урачунат порез на додату вредност, као ни трошкови текућег одржавања пословног простора.

Закупнина из става 1. овог члана утврђује се у динарској противвредности средњег курса евра по објављеном податку НБС на дан јавног надметања.

III НАЧИН И ПОСТУПАК ДАВАЊА У ЗАКУП ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА

Члан 9.

Пословни простор се може дати се у закуп:

- путем јавног надметања,
- непосредном погодбом.

A) ПОСТУПАК ЈАВНОГ НАДМЕТАЊА

Члан 10.

Одлуку о покретању поступка давања у закуп пословног простора јавним надметањем доноси директор јавног предузећа.

Поступак давања у закуп пословног простора спроводи комисија коју именује директор јавног предузећа (у даљем тексту: Комисија).

Комисија има председника и два члана.

Комисија објављује оглас о спровођењу поступка јавног надметања за давање у закуп пословног простора у једном или више дневних листова, на огласној табли и интернет страници јавног предузећа.

Члан 11.

Право учешћа у поступку давања у закуп пословног простора јавним надметањем имају сва правна и физичка лица која су код надлежног органа регистрована за обављање пословне делатности која се може обављати у пословном простору који се даје у закуп.

Лица са којима је општина Стара Пазова у спору, у погледу вршења стварних и облигационих права на пословном простору, немају право учешћа у поступку јавног надметања, ради остваривања права на закуп.

Члан 12.

Оглас обавезно садржи:

- ближе податке о начину давања у закуп пословног простора,
- опис пословног простора који се даје у закуп,
- услове под којима се пословни простор 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,
- начин, место и време за достављање пријава за учешће у поступку јавног надметања,
- место и време увида у документацију у вези са пословним простором који се даје у закуп,
- почетну висину закупнине по којој се пословни простор може дати у закуп,
- висину и начин полагања депозита,
- рок за повраћај депозита учесницима који нису успели на јавном надметању,

- висину лицитационог корака,
- инструменте обезбеђења плаћања будуће закупнине и трошкова,
- обавештење о документацији која се мора приложити уз пријаву и податке о обавезној садржини пријаве.

Оглас може да садржи и друге елементе прописане овом Одлуком ако директор јавног предузећа процени да су потребни за спровођење поступка за давање у закуп пословног простора (у зависности од степена опремљености пословног простора, зоне у којој се налази и др.).

Подносиоци неблагоприятне или непотпуне пријаве, не могу учествовати у поступку јавног надметања, а непотпуне или неблагоприятне пријаве се одбацују.

Члан 13.

Депозит из члана 12. алинеја 9. се утврђује се у висини три почетне месечне закупнине за пословни простор који се даје у закуп.

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

Учеснику у јавном надметању који је понудио највећи износ закупнине, уплаћени депозит се урачунава у закупнину.

Учеснику у јавном надметању који није успео у јавном надметању депозит се враћа.

Члан 14.

Лицитациони корак у поступку јавног надметања износи 1,00 евро по метру квадратном пословног простора.

Члан 15.

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.

Члан 16.

Избор најповољнијег понуђача у поступку јавног надметања врши се применом критеријума висине понуђене закупнине.

Члан 17.

По окончању поступка јавног надметања, Комисија најкасније у року од 8 дана сачињава предлог за доношење акта о давању у закуп пословног простора.

Записник о раду са предлогом из става 1. овог члана Комисија доставља Председнику општине.

Члан 18.

Решење о давању у закуп пословног простора доноси Председник општине.

Решење из става 1. овог члана садржи:

- податке о лицу коме се пословни простор даје у закуп,
- податке о пословном простору који се даје у закуп,
- намену пословног простора,
- висину излицитиране закупнине,
- рок трајања закупа,
- обавезу лица коме се пословни простор даје у закуп да у својству закупца закључи уговор о закупу пословног простора.

Члан 19.

Уговор о закупу пословног простора закључују закупац и јавно предузеће у року од 15 дана од дана достављања Решења из члана 18. ове Одлуке.

Члан 20.

Уговор из претходног члана садржи податке о:

- уговорним странама,
- времену и месту закључења уговора,
- пословном простору који је предмет уговора о закупу,
- намени пословног простора,
- висини закупнине,
- року трајања закупа,
- року и начину плаћања закупнине,
- инструментима обезбеђења плаћања будуће закупнине,
- одредбу да се пословни простор не може издати у подзакуп,
- правима и обавезама у погледу текућег одржавања и трошкова за коришћење пословног простора (елек. енергија, вода, комуналне услуге и др);
- правима и обавезама инвестиционог одржавања и евентуалних преправки и адаптације пословног простора,
- условима раскида уговора и отказним роковима,
- другим правима и обавезама везаним за закуп.

Члан 21.

Ако лице коме је дат у закуп пословни простор, својом кривицом, не закључи уговор у року из члана 19. ове Одлуке, Председник општине ће донети Решење о стављању ван снаге Решења о давању у закуп пословног простора.

Лице из става 1. овог члана нема право на повраћај уплаћеног депозита по огласу о јавном надметању.

У случају из става 1. овог члана Председник општине ће без расписивања новог јавног надметања, на предлог Комисије донети Решење о давању у закуп пословног простора који је био предмет јавног надметања, првом следећем најповољнијем понуђачу који је понудио највишу закупнину.

У случају да први следећи најповољнији понуђач, својом кривицом, не закључи Уговор о закупу, директор јавног предузећа ће донети нову одлуку о покретању поступка давања у закуп пословног простора.

Одредбе из става 1. и 2. овог члана се примењују и у случају да први следећи најповољнији понуђач не закључи Уговор о закупу.

Члан 22.

Комисија може предложити да се уговор о закупу не закључи са најповољнијим учесником на јавном надметању, уколико до закључења уговора о закупу пословног простора утврди да је текући рачун најповољнијег учесника блокиран или на други начин сазна да најповољнији учесник на јавном надметању не може испуњавати обавезе из уговора о закупу односно уколико има оправдан економски интерес да не закључи уговор.

Члан 23.

Излицитирани износ закупнине се фактурише до 5-ог у месецу за текући месец, у динарској противвредности средњег курса евра на дан фактурисања, према објављеним подацима НБС.

Рок плаћања по фактури из претходног става је до 15 -ог у месецу.

Закупци пословног простора уплаћују закупнину на рачун - Приходи од закупа буџета општине Стара Пазова.

Приходи из претходног става овога члана користе се за куповину, изградњу, текуће поправке и одржавање зграда и објеката и набавку и одржавање опреме.

Члан 24.

Ради обезбеђења благовременог измирења закупнине и трошкова на име утрошене електричне енергије, комуналних услуга и других трошкова за време коришћења пословног простора, купац је дужан да приликом закључења уговора о закупу пословног простора закуподавцу преда:

- бланко соло меницу са меничном изјавом, коју јавно предузеће може реализовати почев од првог дана доцње закупца,
- доказ о уплати новчаног износа у висини од три излицитаране месечне закупнине који се исказује у еврима по званичном средњем курсу НБС на дан уплате.

Новчани износ из претходног става овог члана алинеја 2. вратиће се закупцу, по истеку уговореног рока, уколико је уредно измирио све доспеле обавезе из уговора а у супротном ће служити за намирење доспелих потраживања.

Члан 25.

Купац може вршити адаптацију закупљеног пословног простора само уз претходну сагласност Председника општине, по прибављеном мишљењу јавног предузећа.

Сви трошкови адаптације закупљеног пословног простора извршене у складу са ставом 1. овог члана падају на терет закупца.

Председник општине може, уз прибављено мишљење јавног предузећа, одобрити извођење радова који имају карактер инвестиционог одржавања на закупљеном пословном простору, у складу са Уредбом којом се регулише давање у закуп ствари у јавној својини.

По основу инвестиционог одржавања на закупљеном пословном простору, купац има право на умањење закупнине, у складу са Уредбом.

Члан 26.

Трошкови текућег одржавања закупљеног пословног простора падају на терет закупца.

Члан 27.

Уговор о закупу престаје:

- уништењем пословног простора који је предмет закупа,
- истеком уговореног рока трајања закупа,
- отказом у писаној форми једне од уговорних страна, уз отказни рок који не може бити краћи од 30 дана,
- споразумом уговорних страна у писаној форми.

Члан 28.

Отказ уговора о закупу, Јавно предузеће мора дати:

- ако купац изда пословни простор у подзакуп,
- ако купац без претходне писмене сагласности врши преправке или адаптације пословног простора,
- ако користи пословни простор противно одредбама уговора,
- ако не плати закупнину и друге трошкове два месеца узастопно, па их не плати ни у року од 15 дана пошто га је Јавно предузеће позвало на плаћање,
- ако не користи пословни простор месец дана непрекидно, без оправданог разлога.

Члан 29.

Након престанка закупа, купац је дужан да пословни простор преда Јавном предузећу у исправном и функционалном стању, узимајући у обзир промене настале редовном употребом и дотрајалашћу, у противном дужан је да плати све трошкове поправке и закуп за све време док недостаци не буду отклоњени.

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

Б) НЕПОСРЕДНА ПОГОДБА

Члан 30.

Пословни простор може се дати у закуп непосредном погодбом у случајевима утврђеним Уредбом којом се регулише давање у закуп ствари у јавној својини.

На образложени предлог Комисије, Председник општине доноси Решење о давању у закуп пословног простора, након чега ће Јавно предузеће у року од 15 дана од дана достављања Решења закључити уговор о закупу.

IV ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 31.

Општина Стара Пазова извршиће примопредају пословног простора и комплетне документације у вези пословног простора Јавном предузећу у року од 8 дана од дана доношења ове Одлуке.

Члан 32.

Са закупцима пословног простора који су у закуподавном односу са општином на дан ступања на снагу ове Одлуке, Јавно предузеће ће у року од 30 дана закључити анекс уговора о закупу којим ће ступити у уговорни однос уместо општине.

Уколико закупци одбију да закључе понуђени анекс, отказаће им се уговор о закупу.

Члан 33.

Новчана средства остварена по основу давања у закуп пословног простора који је уступљен на управљање Јавном предузећу по одредбама ове одлуке, приход су буџета општине.

Члан 34.

На сва питања која нису регулисана овом Одлуком а тичу се уговорног односа из уговора о закупу примењиваће се одредбе позитивно правних прописа који регулишу ову правну област.

Члан 35.

Ступањем на снагу ове Одлуке престаје да важи Одлука о утврђивању закупнина за пословни простор у јавној својини општине Стара Пазова ("Сл. лист општина Срема" 20/2013).

Члан 36.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општина Срема".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ СТАРА ПАЗОВА

Број: 011-18/2014-I
23. мај 2014. године
СТАРА ПАЗОВА

П р е д с е д н и к,
Радое Благојевић