

Предлог

На основу члана 20. став 1. тачка 10. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, бр. 129/2007 и 83/2014 - др. закон) и члана 47. став 1. тачка 6. Статута општине Кањижа („Службени лист општине Кањижа“, бр. 4/2014 – пречишћен текст, 8/2014, 4/2016 и 15/2016) Скупштина општине Кањижа, на седници одржаној __._____.2016. године, донела је

О Д Л У К У

о давању у закуп пословног простора у јавној својини општине Кањижа

I. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом одлуком уређују се:

- општи услови давања у закуп пословног простора у јавној својини општине Кањижа
- начин утврђивања висине закупнине
- надлежности органа општине Кањижа у спровођењу ове одлуке
- поступак давања у закуп пословног простора
- поступак давања на коришћење пословног простора
- уређивање међусобних односа везано за закуп, односно коришћење пословног простора и
- вршење надзора над коришћењем пословног простора.

Члан 2.

Под пословним простором, у смислу ове одлуке, подразумева се пословни простор на којем је носилац права јавне својине општина Кањижа (у даљем тексту: Општина).

Под пословним простором на којем је носилац права јавне својине Општина, у смислу ове одлуке, сматра се и пословни простор у државној својини на којем је у јавним књигама као корисник укњижен орган или организација Општине, као и пословни простор који орган или организација Општине користи на основу правног посла који може представљати основ за њихов упис у јавну књигу као корисника.

Члан 3.

Давање у закуп пословног простора, у смислу ове одлуке, јесте давање у закуп пословног простора који непосредно не служи извршавању надлежности органа или организације Општине, већ за остваривање прихода путем давања у закуп, односно на коришћење (тзв. комерцијалне непокретности), у прописаном поступку, од стране Општине као закуподавца (у даљем тексту: закуподавац) правном или физичком лицу као закупцу (у даљем тексту: купац), за одређену закупнину, у циљу обављања регистроване делатности у истом.

Члан 4.

Општина даје пословни простор у закуп непосредно, преко надлежних органа Општине.

У спровођењу ове одлуке учествују следећи органи и организације Општине:

- Општинско веће општине Кањижа (у даљем тексту: Општинско веће),
- председник општине (у даљем тексту: Председник),
- организациона јединица општинске управе надлежна за имовинско-правне послове
- организациона јединица општинске управе надлежна за послове финансија и
- Комисија за пословни простор.

Члан 5.

Општина је дужна да, у складу са законом, води евиденцију пословног простора у оквиру јединствене евиденције непокретности у јавној својини Општине, као и евиденцију о стању, вредности и кретању пословних простора које користе органи Општине.

Евиденцију пословних простора у оквиру јединствене евиденције непокретности у јавној својини Општине води организациона јединица општинске управе надлежна за имовинско-правне послове.

Евиденцију о стању, вредности и кретању пословних простора које користе органи Општине води организациона јединица општинске управе надлежна за послове финансија.

II. ОПШТИ УСЛОВИ ДАВАЊА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА У ЗАКУП

Члан 6.

Предмет закупа може бити пословни простор који је услован за коришћење као пословни простор.

Под условношћу, у смислу става 1. овог члана, подразумева се такво грађевинско-техничко стање пословног простора које испуњава минималне стандарде потребне за обављање делатности за коју се пословни простор даје у закуп.

Пословни простор који се издаје у закуп по правилу има засебан улаз.

Изузетно, предмет закупа може бити и део просторије који нема засебан улаз, али је погодан за обављање одређене врсте делатности.

Предмет закупа може бити и киоск или други мањи монтажни објекат који је у власништву Општине.

Члан 7.

Уколико се закупљени пословни простор налази у пословној или у пословно-стамбеној згради купац има право да поред пословног простора који је предмет закупа користи и заједничке просторије, уређаје и инсталације у згради у којој се налази пословни простор, а који су у непосредној функцији коришћења истог.

Члан 8.

Пословни простор се даје у закуп ради обављања пословне делатности.

У току закупа не може се мењати намена пословног простора.

Члан 9.

Закупљени пословни простор се не може дати у подзакуп.

Закупац не може у пословном простору обављати било коју врсту пословно-техничке сарадње.

Уговор закључен противно ставу 1. овог члана ништав је.

Члан 10.

Пословни простор се даје у закуп, по правилу, на одређено време, на период до пет година.

Изузетно, пословни простор се може дати у закуп и на дужи временски период, по посебној одлуци Општинског већа у складу са овом одлуком.

Изузетно, хуманитарним организацијама, организацијама и удружењима грађана из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите од посебног значаја за Општину, пословни простор се може дати у закуп на неодређено време, на предлог Комисије за пословни простор, по посебној одлуци Општинског већа, у складу са овом одлуком.

Које хуманитарне организације, организације и удружења грађана из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите се сматрају од посебног значаја за Општину у смислу става 3. овог члана, одлучује Општинско веће посебним актом.

Члан 11.

Закупац је у обавези да приликом закључивања уговора о закупу пословног простора положи финансијски инструмент за обезбеђење плаћања обавеза по основу закупа у висини од четири месечне закупнине у облику авалиране менице или да депонује новчана средства у тој висини на депозитни рачун Општине.

Удружења грађана и политичке странке нису дужна положити финансијски инструмент за обезбеђење из става 1. овог члана, уколико су пословни простор закупили непосредном погодбом.

Члан 12.

Предају пословног простора закупцу у посед врше овлашћени запослени организационе јединице општинске управе надлежне за имовинско-правне послове.

О предаји пословног простора сачињава се записник у којем се констатује стање пословног простора (број просторија који чине пословни простор, површина пословног простора, опис стања и сл.) и подаци битни за утврђивање обавезе плаћања трошкова пословног простора (стање бројила и сл.).

Закупац је дужан да отпочне коришћење пословног простора за обављање делатности ради којег је пословни простор узео у закуп најкасније у року од 30 дана од дана потписивања уговора о закупу.

Изузетно Закупац може и касније да отпочне коришћење пословног простора за обављање делатности ради којег је пословни простор узео у закуп у случају, ако му је одобрена адаптација пословног простора или извођење радова на инвестиционом одржавању закупљеног пословног простора.

Закупац је дужан да закупљени пословни простор користи за сво време трајања закупа, односно може да га не користи само изузетно, у оправданим случајевима.

Члан 13.

Закупац је дужан да за време трајања закупног односа пословни простор користи као добар домаћин.

Члан 14.

Закупац је дужан да за закупљени пословни простор плаћа закупнину.

За пословни простор на којем је право закупа стечено у поступку јавног надметања или прикупљања писмених понуда, закупнина се плаћа у висини закупнине која је понуђена у том поступку, односно по којој је стечено право закупа, а за пословни простор на којем је право закупа стечено непосредном погодбом по члану 49. став 1. тачка 3, 4, 5, 6, 10. и 11. ове одлуке, закупнина се плаћа у висини по којој је до тада плаћана, а која не може бити мања од ценовником утврђене закупнине.

За пословни простор на којем је право закупа стечено непосредном погодбом по члану 49. став 1. тачка 1, 2, 9. и 12. ове одлуке, закупнина се плаћа према Ценовнику закуподавца.

Обавеза плаћања закупнине настаје даном примопредаје пословног простора.

Закупнина се плаћа месечно, до 15-ог у месецу, за претходни месец, на основу фактуре.

У случају кашњења са плаћањем закупца је дужан платити законску затезну камату на основу обрачуна закуподавца.

Изузетно, за пословни простор који се даје у закуп непосредном погодбом по члану 49. став 1. тачка 7. ове одлуке, чији рок закупа је краћи од 30 дана, плаћање закупнине се посебно уређује.

Члан 15.

Закупац је дужан да сноси трошкове текућег одржавања пословног простора као и да уредно плаћа трошкове утрошене електричне енергије, воде, грејања, одношења смећа, етажну надокнаду за пословни простор и друге трошкове који су везани за коришћење пословног простора.

Обавеза плаћања трошкова везаних за коришћење пословног простора започиње даном ступања у посед пословног простора.

Члан 16.

Закупац је дужан да за време трајања закупног односа врши текуће одржавање пословног простора.

Члан 17.

Закупац не може вршити адаптацију пословног простора без претходне сагласности закуподавца.

По захтеву закупца, претходну сагласност за вршење адаптације пословног простора даје општинско веће, на предлог организационе јединице општинске управе надлежне за имовинско-правне послове.

Закупац је дужан у захтеву за давање претходне сагласности детаљно описати радове потребне за адаптацију пословног простора и уз захтев приложити скицу - технички цртеж.

Сви трошкови адаптације закупљене непокретности извршене у складу са ставом 1. овог члана падају на терет закупца.

Под адаптацијом се, у смислу ове одлуке, подразумева извођење грађевинских и других радова на постојећем пословном простору, којима се врши промена организације простора у објекту, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине.

Члан 18.

Закуподавац може, по захтеву закупца, одобрити извођење радова који имају карактер инвестиционог одржавања на закупљеном пословном простору, према уобичајеним стандардима и важећим прописима у области грађевинарства.

Закупац је дужан у захтеву за давање одобрења детаљно описати радове потребне за адаптацију пословног простора и уз захтев прикључити идејни пројекат, односно главни пројекат, у складу са законом који уређује изградњу.

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 закуподавац треба да закључи уговор о пословној сарадњи, с тим да трошкове израде ове документације сноси закупцац.

Одобрење за извођење радова на инвестиционом одржавању закупљеног пословног простора даје Општинско веће, на предлог Комисије за пословни простор, а у складу са извештајем овлашћеног судског вештака одговарајуће струке, односно овлашћене организације из става 3. овог члана.

Одобрењем Општинског већа закупца се обавезује да пре почетка извођења радова на инвестиционом одржавању закупљеног пословног простора прибави од организационе јединице општинске управе надлежне за послове грађевинарства, решење о одобрењу извођења тих радова.

Закупац је у обавези да се током извођења радова одобрених од стране закуподавца, придржава одобреног описа, предмера и предрачуна као и услова из решења надлежног органа о одобрењу извођења радова на инвестиционом одржавању закупљеног пословног простора, а да у случају одступања од одобрених радова на инвестиционом одржавању пословног простора у сваком појединачном случају од закуподавца тражи одобрење за то одступање.

Радови на инвестиционом одржавању извршени супротно ставу 6. овог члана, као и радови који превазилазе уобичајене стандарде за ту врсту радова, неће се признати закупцу.

Након извођења радова закупца је у обавези да закуподавцу поднесе захтев за признавање трошкова инвестиционог одржавања пословног простора, уз који се као доказ доставља решење надлежног органа о одобрењу извођења радова на инвестиционом одржавању закупљеног пословног простора и 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 закуподавца.

Закупац који је уз сагласност закуподавца уложио сопствена средства у инвестиционо одржавање у пословни простор, у смислу овог члана, 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.

Акт о умањењу закупнине у смислу става 9. овог члана доноси Општинско веће, на предлог Комисије за пословни простор, а у складу са проценом овлашћеног судског вештака одговарајуће струке, односно овлашћене организације из става 8. овог члана.

Изузетно од става 9. овог члана, износ закупнине може бити умањен и за већи проценат, а на основу посебно образложене одлуке Општинског већа, која се доноси на предлог Комисије за пословни простор, а у складу са проценом овлашћеног судског вештака одговарајуће струке, односно овлашћене организације из става 8. овог члана.

Под инвестиционим одржавањем се, у смислу ове одлуке, подразумева извођење грађевинско-занатских, односно других радова, зависно од врсте пословног простора, у циљу побољшања услова коришћења пословног простора у току експлоатације.

Закупац може бити ослобођен плаћања закупнине током периода извођења радова који имају карактер инвестиционог одржавања на закупљеној непокретности за период док трају радови, а најдуже шест месеци, на основу посебно образложене одлуке Општинског већа на предлог Комисије за пословни простор.

Захтев за ослобођење од плаћања закупнине купац, уз образложење, подноси Комисији за пословни простор, на крају сваког месеца у коме трају радови.

Организациона јединица општинске управе надлежна за послове грађевинарства, саставља извештај о току грађевинских радова и стању пословног простора у року од 5 радних дана од дана пријема захтева, након чега се предмет упућује Комисији за пословне просторе на разматрање.

Члан 19.

Закуп пословног простора престаје:

1. истеком времена на које је пословни простор дат у закуп
2. споразумом закуподавца и закупца
3. једностраним раскидом уговора
4. једностраним отказом уговора
5. услед престанка односно смрти закупца.

Члан 20.

Закуп пословног простора престаје истеком времена на које је пословни простор дат у закуп.

Уколико је купац пословног простора који је уредно измиривао обавезу плаћања закупнине заинтересован да настави са закупом предметног пословног простора, може тражити продужење уговора о закупу, најраније три месеца, а најкасније месец дана пре истека уговора о закупу.

О захтеву за продужење закупа, односно о давању у закуп пословног простора непосредном погодбом одлучује Општинско веће, на предлог Комисије за пословни простор, у складу са чланом 49. ове одлуке.

Члан 21.

Закуп пословног простора може престати споразумом закуподавца и закупца.

Споразум о престанку уговора о закупу пословног простора у име закуподавца закључује Председник, на предлог Комисије за пословни простор.

Споразумом из става 2. овог члана уређују се међусобни односи закуподавца и закупца у погледу права и обавеза насталих из закупног односа.

Члан 22.

Закуп пословног простора може престати једностраним раскидом уговора о закупу датог од стране закуподавца у следећим случајевима:

1. ако закупац **закупљени** пословни простор у целини или делимично изда у подзакуп, или ако у пословном простору обавља било коју врсту пословно-техничке сарадње (члан 9.),

2. ако закупац у року од 30 дана од дана закључења уговора о закупу не почне користити пословни простор или ако током трајања закупног односа неоправдано престане користити пословни простор и не користи га 60 дана или више (члан 12. став 3. и 5.), изузев ако му је одобрена адаптација пословног простора или извођење радова на инвестиционом одржавању закупљеног пословног простора,

3. ако закупац **не** плаћа уредно закупнину и то - ако није исплатио у целости две месечне закупнине (члан 14.),

4. ако закупац не сноси трошкове текућег одржавања, односно не плаћа уредно трошкове везане за коришћење пословног простора (члан 15.),

5. ако закупац изврши адаптацију пословног простора без претходне сагласности закуподавца (члан 17.);

6. ако закупац изврши радове који имају карактер инвестиционог одржавања на закупљеном пословном простору без одобрења закуподавца, или ако током извођења одобрених радова, не тражи одобрење закуподавца за одступања од одобреног описа, предмера и предрачуна (члан 18.) и

7. ако закупац користи закупљени пословни простор противно уговореној намени.

О раскиду уговора о закупу одлучује Председник, на предлог Комисије за пословни простор.

Уколико закупац, у року од 15 дана од дана пријема акта о раскиду уговора о закупу пословног простора, у целости измири дуговану закупнину и режијске трошкове, Председник може, на предлог Комисије за пословни простор, ставити ван снаге акт о раскиду уговора о закупу пословног простора.

Уколико после изјављеног раскида закупац не напусти пословни простор дужан је за сво време поседовања истог плаћати накнаду у висини двоструке закупнине.

Члан 23.

Закуп пословног простора може престати једностраним отказом уговора датог од стране закуподавца у следећим случајевима:

1. када Општинско веће утврди да је предметни пословни простор потребан за обављање делатности из надлежности Општине,

2. када закупљени пословни простор, у складу са Законом о експропријацији, представља накнаду за експроприсану непокретност

3. у другим оправданим случајевима, у складу са законом и овом одлуком.

Отказни рок износи 30 дана и тече од дана пријема писменог отказа.

О отказу уговора о закупу у случајевима из става 1. тачка 1. овог члана одлучује Председник, на предлог Општинског већа.

О отказу уговора о закупу у случајевима из става 1. тачка 2. овог члана одлучује Председник, на предлог организационе јединице општинске управе надлежне за имовинско-правне послове.

О отказу уговора о закупу у случајевима из става 1. тачка 3. овог члана одлучује Председник, на предлог Комисије за пословни простор.

Уколико по истеку отказног рока закупац не напусти пословни простор дужан је за сво време коришћења истог плаћати накнаду у висини двоструке закупнине.

Закупац може отказати уговор о закупу пословног простора када не жели даље да користи пословни простор.

Отказни рок износи 30 дана и тече од дана пријема писменог отказа.

Закупац који је на закупљеном пословном простору извршио радове на инвестиционом одржавању у складу са овом одлуком и који откаже закуп пословног простора пре истека периода

за који му је одобрено плаћање умањене закупнине, нема право да тражи поврат уложених, а још неискоришћених средстава.

Једнострани отказ уговора о закупу од стране закуподавца није могућ у случајевима предвиђеним у ставу 1. тачка 1. и 2. овог члана, уколико је пословни простор дат у закуп домаћим хуманитарним организацијама, политичким странкама, организацијама и удружењима грађана из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите, под условом да тај простор не користе за остваривање прихода; агенцијама, дирекцијама и другим службама и организацијама чији је оснивач носилац права јавне својине, а за које оснивачким актом није утврђена обавеза тих носилаца да им обезбеде пословни простор за рад, као и свим корисницима пословних простора, којима је пословни простор дат на коришћење у складу са чланом 50. ове одлуке.

Члан 24.

Уколико наступи престанак односно смрт закупца (престанак правног лица, смрт физичког лица), престанак уговора о закупу се утврђује актом Председника, на предлог Комисије за пословни простор.

Члан 25.

По престанку уговора о закупу пословног простора купац је дужан пословни простор вратити у стању у којем га је примио, изузев када је уз сагласност закуподавца извршена адаптација пословног простора или инвестиционо улагање у пословни простор.

Када су извршени радови у циљу уређења ентеријера закуподавац може захтевати да се пословни простор врати у стање у којем га је купац примио.

Примопредају пословног простора од закупца врше овлашћени запослени организационе јединице општинске управе надлежне за имовинско-правне послове.

О преузимању пословног простора сачињава се записник у којем се констатује стање пословног простора и подаци битни за утврђивање обавезе плаћања трошкова пословног простора (стање бројила и сл.).

III. НАЧИН УТВРЂИВАЊА ВИСИНЕ ЗАКУПНИНЕ

Члан 26.

Пословни простор даје се у закуп ради стицања прихода, полазећи од процењене тржишне висине закупнине утврђене на основу ове одлуке и на основу Решења о висини закупнине за пословне просторе на којима је носилац права коришћења или права јавне својине општина Кањижа, а према локацији пословног простора, како у погледу разврставања локација по зонама и делатностима, тако и у погледу утврђивања почетне висине закупнине.

Месечна процењена тржишна висина закупнине утврђена на основу ове одлуке представља, са једне стране, закупнину за пословне просторе који се дају у закуп непосредном погодбом (изузев када се пословни простор даје у закуп непосредном погодбом из разлога наведених у члану 49. став 1. тачка 3, 4, 5, 6, 10. и 11. ове одлуке), а са друге стране, представља почетну, односно најнижу висину закупнине по којој се пословни простор може дати у закуп у поступку јавног надметања, односно прикупљањем писмених понуда.

У случају када се непокретност не изда у закуп после два узастопно спроведена поступка јавног оглашавања, почетна висина закупнине по којој се непокретност даје у закуп умањиће се на 80% од почетне тржишне висине закупнине утврђене на начин и под условима из ст. 1. и 2. овог члана.

У случају када се непокретност у поновљеном поступку јавног оглашавања са умањеном почетном висином закупнине, на начин и под условима из става 3. овог члана, не изда у закуп, висина закупнине се умањује на 60% од почетне тржишне висине закупнине, по којој цени ће се наставити са јавним оглашавањем.

Закуподавац задржава право да сваке године увећа закупнину утврђену уговором о закупу, имајући у виду тржишну висину закупнине за одређену локацију, у складу са ст. 1. и 2. овог члана.

Члан 27.

Процењена тржишна висина закупнине за закуп пословног простора утврђује се према квадратном метру пословног простора, месечно, полазећи од тржишних услова под којима се врши издавање пословног простора на територији Општине и полазећи од:

1. зоне у којој се пословни простор налази (прометне погодности локације простора) и
2. делатности за коју се пословни простор даје у закуп.

1. Зона у којој се пословни простор налази

Члан 28.

У зависности од локације пословног простора зоне се одређују према следећем:

1.1. НАСЕЉЕНО МЕСТО КАЊИЖА

1.1.1. ПРВА – ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

обухвата улице које чине границу прве-централне зоне, и то: Војводе Путника, део Алеје кестенова, део Хрватске, део Позоришне, део Широке, Харшањи Тибора, Карађорђева, део Суботичког пута, Лала и Занатлијска и улице унутар централне зоне: Сибињанин Јанка, Сабљарска, Тишине, Саве Текелије, Лала, Рузелтова, Светог Стефана, Трг Пијачни, Крфска, Бачка, Светог Саве, Дамјанићева, Школски трг, Рибарски трг, Болничка, Новокнежевачки пут, Главна, Трг Главни, Болманска, Дожа Ђерђа, Николе Тесле и Јована Јовановића Змаја.

1.1.2. ДРУГА - РАДНА ЗОНА

обухвата пословни простор који се налази у следећим блоковима: 1, 2, 3, 8, 17, 19, 20, 21, 22 и 24. Наведени блокови се налазе у северном делу насељеног места Кањижа (блок 1, 2 и 3) и поред саобраћајне мреже Сента – Суботица (блок 8, 17, 19, 20, 21, 22 и 24).

1.1.3. ТРЕЋА ЗОНА

Трећа зона обухвата пословни простор који се налази ван граница прве - централне и друге - радне зоне.

1.2. НАСЕЉЕНО МЕСТО ХОРГОШ

1.2.1. ПРВА - ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

обухвата улице: Стевана Сремца, Петефи Шандора, Кошут Лајоша, Велика, Железничка, Дожа Ђерђа, Барток Беле, Балаж Беле, Републиканска, Попова, Липова, Калварије, Карасова, Св. Јована Непомука, Подрума, Банове баште, Арањ Јаноша, Жилинскијева, Тишине, Сингерова, Мађар Едеа, Пут камарашки, Багремова, Шумска, Лањи Беле, Њилаши Шандора, Баштованска, Гардоњи Геза, Јокаи Мора, Сегедински пут, Мориц Жигмонда, Ади Ендре, Миксат Калмана, Светог Стефана, Београдска, Радничка, Јожефа Атиле, Војвођанска, Брезе, Змај Јовина, Шор Кендереш, Ластина, Омладинска, Капрош, Данко Пиште, Мала улица, Светог Петра, Кунтова, Рибље пијаче, Владимира Назора, Кланице, Светог Саве, Вука Караџића, Данила Бојовића, Доситеја Обрадовића, Бранка Радичевића, Витице косе, Пут Кањишки, Пут Теведе, Ослобођења, Гробљанска и Вирагова.

1.2.2. ДРУГА - РАДНА ЗОНА

обухвата пословни простор који се налази између железничке пруге и улице Танчић Михаља и Задружног краја, простор Васиљева између државног пута II реда М 22.1 Суботица –

државна граница Хоргош, државног пута ИИ реда Р -119 Суботица – Кањижа до стамбених улица: Бреза, Змај Јовина и Ластина.

1.2.3. ТРЕЋА ЗОНА

Трећа зона обухвата пословни простор који се налази ван граница прве - централне и друге - радне зоне.

1.3. ОСТАЛА НАСЕЉЕНА МЕСТА У ОПШТИНИ КАЊИЖА

Остала насељена места у општини Кањижа разврставају се у трећу зону.

Разврставање у зависности од стварног улаза

Члан 29.

Пословни простори разврставају се по зонама у зависности од стварног улаза у пословни простор, односно улаза у зграду у којој се пословни простор налази, уколико пословни простор нема директан улаз са улице.

2. Делатности за коју се пословни простор даје у закуп

Члан 30.

У пословном простору могу се обављати следеће делатности:

1. Сектор Ц ПЕРЕРАЂИВАЧКА ИНДУСТРИЈА
2. Сектор Д СНАБДЕВАЊЕ ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ, ГАСОМ, ПАРОМ И КЛИМАТИЗАЦИЈА
3. Сектор Е СНАБДЕВАЊЕ ВОДОМ; УПРАВЉАЊЕ ОТПАДНИМ ВОДАМА, КОНТРОЛИСАЊЕ ПРОЦЕСА УКЛАЊАЊА ОТПАДА И СЛИЧНЕ АКТИВНОСТИ
4. Сектор Ф ГРАЂЕВИНАРСТВО
5. Сектор Г ТРГОВИНА НА ВЕЛИКО И ТРГОВИНА НА МАЛО; ПОПРАВКА МОТОРНИХ ВОЗИЛА И МОТОЦИКАЛА
6. Сектор Х САОБРАЋАЈ И СКЛАДИШТЕЊЕ
7. Сектор И УСЛУГЕ СМЕШТАЈА И ИСХРАНЕ
8. Сектор Ј ИНФОРМИСАЊЕ И КОМУНИКАЦИЈЕ
9. Сектор К ФИНАНСИЈСКЕ ДЕЛАТНОСТИ И ДЕЛАТНОСТ ОСИГУРАЊА
10. Сектор Л ПОСЛОВАЊЕ НЕКРЕТНИНАМА
11. Сектор М СТРУЧНЕ, НАУЧНЕ, ИНОВАЦИОНЕ И ТЕХНИЧКЕ ДЕЛАТНОСТИ
12. Сектор Н АДМИНИСТРАТИВНЕ И ПОМОЋНЕ УСЛУЖНЕ ДЕЛАТНОСТИ
13. Сектор О ДРЖАВНА УПРАВА И ОДБРАНА; ОБАВЕЗНО СОЦИЈАЛНО ОСИГУРАЊЕ
14. Сектор П ОБРАЗОВАЊЕ
15. Сектор Q ЗДРАВСТВЕНА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА
16. Сектор Р УМЕТНОСТ; ЗАБАВА И РЕКРЕАЦИЈА
17. Сектор С ОСТАЛЕ УСЛУЖНЕ ДЕЛАТНОСТИ
18. Сектор Т ДЕЛАТНОСТ ДОМАЋИНСТВА КАО ПОСЛОДАВЦА; ДЕЛАТНОСТ ДОМАЋИНСТАВА КОЈА ПРОИЗВОДЕ РОБУ И УСЛУГЕ ЗА СОПСТВЕНЕ ПОТРЕБЕ
19. Сектор У ДЕЛАТНОСТ ЕКСТЕРИТОРИЈАЛНИХ ОРГАНИЗАЦИЈА И ТЕЛА.

3. Утврђивање тржишне висине закупнине за пословни простор

Члан 31.

Општинско веће доноси акт којим се утврђује износ месечне процењене тржишне висине закупнине за m^2 пословног простора (у даљем тексту: закупнина) по зонама и врстама делатности.

Приликом доношења акта из претходног става посебно се утврђује закупнина:

- за магацински простор, независно од делатности,
- за задруге, независно од делатности и пословне зоне у којој се пословни простор налази,
- за закуп киоска, независно од пословне зоне и делатности,
- за постављање банкомата, независно од пословне зоне и квадратуре и
- за пословни простор који се даје у закуп хуманитарним организацијама, организацијама и удружењима грађана из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите и за потребе агенције, дирекције, политичке странке, независно од зоне и делатности
- за пословне просторије месне заједнице.

Члан 32.

У пословном простору у којем се обављају две или више делатности за које је актом из члана 31. ове Одлуке утврђена различита закупнина, закупнина се утврђује према делатности за коју је утврђена виша односно највиша закупнина.

Члан 33.

Ценовником се може предвидети да се утврђена закупнина може умањити у зависности од положаја пословног простора у згради.

Уколико се пословни простор налази у дворишту, у сутерену или у подруму износ месечне закупнине по квадратном метру се умањује:

- за 10% у I зони,
- за 15% у II (радној зони) и
- за 20% у III зони.

Члан 34.

За галерије које су постојале у моменту давања пословне просторије у закуп, закупнина се рачуна у висини од 70% важеће закупнине по метру квадратном за тај део простора.

Изузетно, купац који у пословном простору сам постави галерију, нема обавезу плаћања закупнине за тај део простора.

4. Умањење закупнине због извођења грађевинских радова

Члан 35.

Уколико се у непосредној близини пословног простора, или у самом пословном простору, изводе грађевински радови чији инвеститор је Општина, а услед којих је озбиљно отежан досадашњи начин пословања закупца, на захтев закупца, за време трајања грађевинских радова, може се умањити закупнина највише до 50% од закупнине.

О захтеву одлучује Председник, на предлог Комисије за пословни простор.

Одлука о умањењу закупнине обавезно садржи проценат умањења закупнине и период за који важи умањење.

Члан 36.

У случају измене или доношења новог акта из члана 31. ове Одлуке закупци се о новом износу закупнине обавештавају доставом фактуре.

Измена закупнине за закупце који плаћају тржишну висину закупнине постигнуту у поступку јавног надметања, односно прикупљањем писмених понуда, исказује се у проценту.

Члан 37.

Средства остварена од закупнине за пословни простор Општине, изворни су приход буџета Општине.

IV. НАДЛЕЖНОСТИ ОРГАНА ОПШТИНЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОДЛУКЕ

1. Општинско веће

Члан 38.

Општинско веће:

- одлучује о умањењу закупнине за више од 50% од месечне закупнине, на предлог Комисије за пословни простор, а у складу са проценом овлашћеног судског вештака одговарајуће струке, односно овлашћене организације из члана 18. став 8. ове одлуке, у случају када купац, уз сагласност закуподавца, уложи сопствена средства у инвестиционо одржавање у пословни простор, (члан 18. став 11.);

- одлучује да је пословни простор који је дат у закуп потребан за обављање делатности из надлежности Општине (члан 23. став 1. тачка 1.);

- одлучује о давању пословног простора на коришћење, на предлог организационе јединице општинске управе надлежне за имовинско-правне послове (члан 51. став 1.);

- одлучује о давању у закуп пословног простора на неодређено време хуманитарним организацијама, организацијама и удружењима грађана из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите од посебног значаја за Општину, пословни простор се може дати у закуп на неодређено време (члан 10. став 3.);

- одлучује које хуманитарне организације, организације и удружења грађана из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите се сматрају од посебног значаја за Општину (члан 10. став 4);

- одлучује о давању претходне сагласности за вршење адаптације закупљеног пословног простора, на предлог организационе јединице општинске управе надлежне за имовинско-правне послове (члан 17. став 2.);

- одлучује о давању одобрења за извођење радова на инвестиционом одржавању закупљеног пословног простора, на предлог Комисије за пословни простор, а у складу са извештајем овлашћеног судског вештака одговарајуће струке, односно овлашћене организације из члана 18. став 3. ове одлуке (члан 18. став 4.);

- одлучује о умањењу закупнине у износу од највише 50% од месечне закупнине, на предлог Комисије за пословни простор, а у складу са проценом овлашћеног судског вештака одговарајуће струке, односно овлашћене организације из члана 18. став 8. ове одлуке, у случају када купац, уз сагласност закуподавца, уложи сопствена средства у инвестиционо одржавање у пословни простор (члан 18. став 10.);

- одлучује о ослобођењу плаћања закупнине током периода извођења радова који имају карактер инвестиционог одржавања на закупљеној непокретности за период док трају радови, а најдуже шест месеци, на предлог Комисије за пословни простор (члан 18. став 13.);

- одлучује о продужењу закупа, односно о давању у закуп пословног простора непосредном погодбом, у складу са чланом 49. став 1. тачка 6. ове одлуке, а на предлог Комисије за пословни простор (члан 20. став 3.);

- одлучује о раскиду уговора о закупу, на предлог Комисије за пословни простор (члан 22. став 2.);

- одлучује, на предлог Комисије за пословни простор, о стављању ван снаге акта о раскиду уговора о закупу пословног простора у случају када купац у року од 15 дана по пријему акта о раскиду уговора о закупу пословног простора у целости измири дуговану закупнину са припадајућом затезном каматом и поднесе захтев за стављање ван снаге акта (члан 22. став 3.);

- одлучује о начину давања у закуп пословних простора, на предлог Комисије за пословни простор (члан 45. став 1.);

- одлучује о давању у закуп пословног простора по спроведеном поступку јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, на предлог Комисије за пословни простор (члан 48. став 1.);

- одлучује о стављању ван снаге акта о давању у закуп пословног простора по спроведеном поступку јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, из разлога незакључења уговора о закупу у прописаном року, на предлог Комисије за пословни простор (члан 48. став 4.);

- одлучује о давању сагласности кориснику пословног простора да на коришћеном пословном простору изведе радове на инвестиционом одржавању, а на предлог организационе јединице општинске управе надлежне за послове грађевинарства (члан 50. став 6.).

2. Председник општине

Члан 39.

Председник општине:

- закључује споразум о престанку уговора о закупу пословног простора, на предлог Комисије за пословни простор (члан 21. став 2.);

- одлучује о раскиду уговора о закупу, на предлог Комисије за пословни простор (члан 22. став 2.);

- одлучује о отказу уговора о закупу сагласно члану 23. став 3., 4. и 5.;

- на захтев закупца, а на предлог Комисије за пословни простор, одлучује о умањењу закупнине у случају из члана 35. ове одлуке (члан 35. став 2.);

- одлучује о давању у закуп пословног простора датог у закуп непосредном погодбом, на предлог Комисије за пословни простор (члан 49. став 4.);

- потписује уговор о закупу пословног простора, сачињен од стране организационе јединице општинске управе надлежне за имовинско-правне послове (члан 52. став 2.);

- потписује уговор о давању пословног простора на коришћење, сачињен од стране организационе јединице општинске управе надлежне за имовинско-правне послове (члан 53. став 2.);

- доноси и друге акте у вези са спровођењем ове одлуке.

3. Организациона јединица општинске управе надлежна за имовинско-правне послове

Члан 40.

Организациона јединица општинске управе надлежна за имовинско-правне послове врши следеће послове:

- води евиденцију пословних простора у оквиру јединствене евиденције непокретности у јавној својини Општине (члан 5. став 2.);

- врши задуживање закупаца и корисника и прати наплату;

- предлаже општинском већу доношење акта о давању претходне сагласности за вршење адаптације закупљеног пословног простора (члан 17. став 2.);

- саставља извештај о току грађевинских радова и стању пословног простора у року од 5 радних дана од дана пријема захтева за ослобођења од плаћања закупнине (члан 18. став 15.)

- предлаже општинском већу доношење акта о давању сагласности кориснику пословног простора да на коришћеном пословном простору изведе радове на инвестиционом одржавању (члан 50. став 7.);

- предлаже општинском већу доношење акта о давању пословног простора на коришћење (члан 51. став 1.);

- сачињава нацрт уговора о закупу пословног простора, ради потписивања од стране Председника (члан 52. став 1.);

- сачињава нацрт уговора о давању пословног простора на коришћење, ради потписивања од стране Председника (члан 53. став 1.);

- врши примопредају пословног простора и сачињава записник о истој;
- врши надзор над коришћењем пословних простора у погледу закупца, величине и структуре пословног простора, намене за коју се пословни простор користи, одржаности пословног простора, извршених улагања и др.;
- о извршеном надзору сачињава записник и по потреби, доставља исти на даљи поступак надлежном органу односно организацији;
- врши стручне и административно-техничке послове везане за рад Комисије за пословни простор;
- припрема нацрте аката које доноси Комисија за пословни простор и Председник;
- припрема документацију потребну за наплату потраживања и за принудно иселење закупца и доставља општинском правобранилаштву на даље поступање;
- припрема за Председника нацрте уговора о закупу пословног простора који се закључује на рок краћи од 30 дана;
- врши и друге послове који су у вези са радом Комисије за пословни простор, у складу са овом одлуком, односно на основу посебног налога Председника и Општинског већа.

4. Организациона јединица општинске управе надлежна за послове финансија

Члан 41.

Организациона јединица општинске управе надлежна за послове финансија води евиденцију о стању, вредности и кретању пословних простора које користе органи Општине (члан 5. став 3.).

5. Комисија за пословни простор

Члан 42.

Комисију за пословни простор именује Општинско веће на временски период од четири године.

Комисија за пословни простор има председника и два члана.

Комисија за пословни простор има следеће надлежности:

- предлаже Општинском већу доношење акта о давању одобрења за извођење радова на инвестиционом одржавању закупљеног пословног простора, а у складу са извештајем овлашћеног судског вештака одговарајуће струке, односно овлашћене организације из члана 18. став 3. ове одлуке (члан 18. став 4.);
- предлаже Општинском већу доношење акта о умањењу закупнине у износу од највише 50% од месечне закупнине, у случају када купац, уз сагласност закуподавца, уложи сопствена средства у инвестиционо одржавање у пословни простор, а у складу са проценом овлашћеног судског вештака одговарајуће струке, односно овлашћене организације из члана 18. став 8. ове одлуке, (члан 18. став 10.);
- предлаже Општинском већу доношење акта о умањењу закупнине за више од 50% од месечне закупнине, у случају када купац, уз сагласност закуподавца, уложи сопствена средства у инвестиционо одржавање у пословни простор, а у складу са проценом овлашћеног судског вештака одговарајуће струке, односно овлашћене организације из члана 18. став 8. ове одлуке (члан 18. став 11.);
- предлаже Општинском већу ослобођење од плаћања закупнине током периода извођења радова који имају карактер инвестиционог одржавања на закупљеној непокретности за период док трају радови, а најдуже шест месеци (члан 18. став 13.);
- предлаже Општинском већу доношење акта о продужењу закупа, односно о давању у закуп пословног простора непосредном погодбом у складу са чланом 58. ове одлуке (члан 20. став 3.);

- предлаже Председнику закључење споразума о престанку уговора о закупу пословног простора (члан 21. став 2.);
- предлаже Председнику доношење акта о раскиду уговора о закупу (члан 22. став 2.);
- предлаже Председнику доношење акта о стављању ван снаге акта о раскиду уговора о закупу пословног простора у случају када закупац у року од 15 дана по пријему акта о раскиду уговора о закупу пословног простора у целисти измири дуговану закупнину са припадајућом затезном каматом и поднесе захтев за стављање ван снаге акта (члан 22. став 3.);
- предлаже Председнику доношење акта о отказу уговора о закупу (члан 23. став 5.);
- предлаже председнику општине да на захтев закупца донесе акт о умањењу закупнине у случају из члана 35. ове одлуке (члан 35. став 2.)
- спроводи поступак давања у закуп пословног простора;
- предлаже Општинском већу доношење одлуке о начину давања у закуп пословних простора (члан 45. став 1.);
- предлаже Општинском већу доношење акта о давању у закуп пословног простора по спроведеном поступку јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда (члан 49. став 1.);
- предлаже Општинском већу у доношење акта о стављању ван снаге акта о давању у закуп пословног простора по спроведеном поступку јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, из разлога незакључења уговора о закупу у прописаном року (члан 48. став 4.);
- предлаже Општинском већу доношење акта о давању у закуп пословног простора датог у закуп непосредном погодбом (члан 49. став 3.);
- врши и друге послове у вези са спровођењем ове одлуке.

V. ПОСТУПАК ДАВАЊА ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРА У ЗАКУП

Члан 43.

Пословни простори се дају у закуп, полазећи од тржишне висине закупнине за одређену врсту ствари, у поступку јавног надметања, или прикупљањем писмених понуда, путем јавног оглашавања.

Изузетно од става 1. овог члана, пословни простори се могу дати у закуп непосредном погодбом, ако је то у конкретном случају једино могуће решење, у случајевима утврђеним законом, уредбом донетом на основу закона и овом одлуком.

Члан 44.

Поступак давања у закуп пословног простора спроводи Комисија за пословни простор.

Члан 45.

Одлуку о начину и условима давања у закуп пословних простора доноси Општинско веће, на предлог Комисије за пословни простор.

Комисија за пословни простор доношење одлуке из става 1. овог члана предлаже на основу информације о расположивим, односно упражњеним пословним просторима које добија од организационе јединице општинске управе надлежне за имовинско-правне послове.

Поступак јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда

Члан 46.

Након доношења одлуке из члана 45. став 1. Комисија за пословне просторе објављује оглас о спровођењу поступка јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда за давање у закуп пословних простора.

Оглас из става 1. овог члана објављује се на огласној табли општинске управе, у „Службеном листу општине Кањижа“, у локалним штампаним медијима и на званичној интернет страници општине, на језицима који су у службеној употреби у Општини.

Оглас из става 1. овог члана обавезно садржи:

- назив закупаваца;
- ближе податке о начину давања у закуп пословног простора (јавно надметање или прикупљање писмених понуда);
- опис пословног простора који се даје у закуп;
- услове под којима се пословни простор даје у закуп (рок трајања закупа, намена пословног простора и др.);
- обавезе закупца у вези са коришћењем пословног простора за одређену сврху и намену;
- време и место одржавања јавног надметања, односно јавног отварања 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;
- време и место увида у документацију, односно услови откупа исте;
- почетну, односно најнижу висину закупнине по којој се пословни простор може дати у закуп;
- висину и начин полагања депозита који не може бити мањи од 50.000,00 динара;
- рок за повраћај депозита учесницима који нису успели на јавном надметању, односно у поступку прикупљања писмених понуда.
- назнаку да се у пријави, односно понуди из става 3. овог члана обавезно наводи број рачуна на који ће се извршити повраћај депозита;
- датум и време разгледања непокретности која се даје у закуп.

Почетна, односно најнижа висина закупнине по којој се пословни простор може дати у закуп из става 3. алинеја 9. овог члана је месечна процењена тржишна висина закупнине која се утврђује посебним актом Скупштине, а на основу ове одлуке.

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, доказ да је организацији код које се врши регистрација поднет захтев за регистрацију; за предузетнике: име и презиме предузетника, адресу, број личне карте, јединствени број грађана, назив радње, матични број; 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.

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 пословни простор може дати у закуп.

Уколико подносилац пријаве или писмене понуде не прихвати почетну висину закупнине или буде изабран за најповољнијег понуђача, не закључи уговор о закупу, или након закључења уговора о закупу не преузме посед пословног простора, губи право на враћање депозита.

Поступак прикупљања писмених понуда спровешће се и уколико пристигне једна понуда.

Члан 47.

Избор најповољнијег понуђача врши се применом критеријума висине понуђене закупнине.

Уколико у поступку два или више понуђача понуде исти износ закупнине, Комисија за пословни простор позваће 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 става 2. овог члана у року од три дана не доставе нову понуду, односно ако су понуђачи доставили нову понуду са истоветном закупнином, Комисија за пословни простор задржава право да избор најповољнијег понуђача изврши по слободном уверењу.

Највиша понуђена закупнина по основу којег понуђач стиче право закупа представља закупнину за пословни простор за који је понуђач стекао право закупа.

Члан 48.

Акт о давању у закуп пословног простора по спроведеном поступку јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, доноси Општинско веће, на предлог Комисије за пословни простор.

Акт из става 1. овог члана садржи:

- 1) назив подносиоца захтева – закупца пословног простора,
- 2) ближе податке о пословном простору који се даје у закуп,
- 3) ознаку пословне делатности која ће се обављати у пословном простору,
- 4) назначење на који временски период се пословни простор даје у закуп,
- 5) врста финансијског инструмента за обезбеђење плаћања обавезе по основу закупа у висини од четири месечне закупнине
- 6) друге потребне податке.

Закупац је дужан да најкасније у року од 30 дана од дана доставе акта из става 1. овог члана приступи закључењу уговора о закупу, у складу са овом одлуком.

Закупац који у року утврђеном у ставу 2. овог члана не закључи уговор о закупу, губи статус закупца и губи уплаћени износ депозита.

У случају из претходног става Општинско веће, на предлог Комисије за пословни простор, доноси акт о стављању ван снаге акта из става 1. овог члана.

Давање у закуп пословног простора непосредном погодбом

Члан 49.

Пословни простори могу се изузетно дати у закуп непосредном погодбом, 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;

2) када закуп траже 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; агенције, дирекције и друге службе и организације чији је оснивач носилац права јавне својине, а за које оснивачким актом није утврђена обавеза тих носилаца да им обезбеде пословни простор за рад;

3) 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;

4) 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;

5) 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;

6) 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;

7) када се пословни простор даје за потребе одржавања спортских, културних, сајамских, научних и других сличних потреба, а рок закупа је краћи од 30 дана;

8) када се непокретност не изда у закуп ни после спроведених четири и више поступака јавног оглашавања, али не испод 50% од тржишне висине закупнине за ту непокретност, с тим што у том случају рок трајања закупа не може бити дужи од три године;

9) 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;

10) када један од купаца истог пословног простора тражи престанак закуподавног односа, а други закупац тражи закључење уговора о закупу, као једини закупац;

11) 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;

12) 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.

У случајевима из става 1. тачка 8. овог члана, подносилац захтева за давање пословног простора у закуп непосредном погодбом обавезан је положити депозит у висини од 50.000,00 динара и уз свој захтев приложити доказ о уплати депозита. Депозит се враћа закупцу у року од 15 дана од дана преузимања посуда закупљеног пословног простора, а у случају да до преузимања посуда закупљеног пословног простора не дође кривицом подносиоца захтева, исти губи право на поврат уплаћеног депозита.

Акт о давању у закуп пословног простора у случајевима из става 1. овог члана доноси Општинско веће, на образложен предлог Комисије за пословни простор.

Изузетно од става 2. овог члана, о давању у закуп пословног простора када се исти даје у закуп за потребе одржавања спортских, културних, сајамских, научних и других сличних потреба, а рок закупа је краћи од 30 дана (тачка 7. став 1. овог члана), одлуку доноси Председник, односно лице које он овласти.

VI. ПОСТУПАК ДАВАЊА ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРА НА КОРИШЋЕЊЕ

Члан 50.

Давање пословног простора на коришћење, у смислу ове одлуке, јесте:

1) давање на коришћење пословног простора који није неопходан за вршење послова из делокруга органа Општине, другом органу другог носиоца јавне својине;

2) давање на коришћење пословног простора јавном предузећу, друштву капитала чији је оснивач Република Србија, Аутономна Покрајина Војводина или Општина или њиховим зависним друштвима, која обављају делатност од општег интереса, а који је неопходан за обављање те делатности;

3) давање на коришћење пословног простора друштву капитала чији је оснивач Република Србија, Аутономна Покрајина Војводина или Општина, која не обавља делатност од општег интереса, а који је неопходан за обављање делатности ради које је основано.

Давање пословног простора на коришћење у смислу става 1. овог члана може бити на одређено или на неодређено време.

Давање пословног простора на коришћење у смислу става 1. тачка 3) може бити са или без накнаде за коришћење.

Накнада за коришћење из става 3. овог члана одређује се у складу са актом из члана 31. ове Одлуке.

Општи услови давања пословног простора у закуп који су прописани одредбама чл. 6-9, 12-13, 15-17. и 19-25. ове одлуке сходно се примењују и на коришћење пословног простора.

Корисник пословног простора може, уз сагласност Општинског већа као даваоца пословног простора на коришћење, извести радове на инвестиционом одржавању коришћеног пословног простора.

Сагласност за извођење радова из става 6. овог члана даје Општинско веће, на предлог организационе јединице општинске управе надлежне за имовинско-правне послове.

Члан 51.

Акт о давању пословног простора на коришћење доноси Општинско веће, на основу поднетог захтева, а на предлог организационе јединице општинске управе надлежне за имовинско-правне послове.

Акт из става 1. овог члана садржи:

- 1) назив подносиоца захтева - корисника пословног простора,
- 2) ближе податке о пословном простору који се даје на коришћење,
- 3) ознаку пословне делатности која ће се обављати у пословном простору,
- 4) назначење да ли се пословни простор даје на коришћење на неодређено или на одређено време,
- 5) назначење да ли се пословни простор даје на коришћење са или без накнаде за коришћење,
- 6) друге потребне податке.

Корисник коме је дат пословни простор на коришћење дужан је да најкасније у року од 30 дана од дана доставе акта из става 1. овог члана приступи закључењу уговора о коришћењу пословног простора, у складу са овом одлуком.

VII. УРЕЂИВАЊЕ МЕЂУСОБНИХ ОДНОСА БЕЗАНО ЗА ЗАКУП ОДНОСНО КОРИШЋЕЊЕ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА

Члан 52.

На основу акта о давању у закуп пословног простора из члана 48. ове одлуке, организациона јединица општинске управе надлежна за имовинско-правне послове припрема нацрт уговора о закупу пословног простора.

Уговор о закупу пословног простора у име Општине као закуподавца потписује председник општине.

Уговор о закупу пословног простора садржи нарочито:

- све податке о пословном простору (адреса, пословна зона, површина, број просторија и др.),
- пословна делатност која ће се обављати у пословном простору,
- подаци о акту на основу којег се уговор закључује,
- забрану издавања у подзакуп,
- забрану обављања у пословном простору било којег вида пословно-техничке сарадње,
- време на које се простор издаје у закуп,
- обавезу закупца да приликом закључивања уговора о закупу пословног простора положи финансијски инструмент за обезбеђење плаћања закупнине у висини од четири месечне закупнине у облику авалиране менице, или да депонује новчана средства у тој висини,
- обавезу закупца да за коришћење пословног простора почев од дана преузимања пословног простора плаћа закупнину, са назнаком износа закупнине по м²,

- да закупац закупнину плаћа на основу достављене фактуре, месечно, до 15-ог у месецу, за претходни месец,
- да је закупац обавезан у случају кашњења у плаћању закупнине платити законску затезну камату,
- да се приликом промене висине закупнине закупац се о промени закупнине обавештава путем фактуре,
- да закупац сам сноси трошкове текућег одржавања пословног простора као и да је дужан да уредно плаћа трошкове утрошене електричне енергије, воде, грејања, одношења смећа, етажну накнаду за пословни простор и друге трошкове који су везани за коришћење пословног простора;
- да закупац не може вршити адаптацију пословног простора без претходне сагласности закуподавца те да трошкови адаптације падају на терет закупца;
- да закупац може изводити радове који имају карактер инвестиционог одржавања на закупљеном пословном простору, уз прибављање одобрења закуподавца, под условима и по поступку предвиђеним у члану 18. ове одлуке,
- да се приликом примопредаје пословног простора (предаја и враћање) сачињава записник о стању у коме се пословни простор налази,
- да је закупац дужан после изјављеног раскида или по истеку отказног рока - уколико не напусти пословни простор, за све време коришћења истог, плаћати накнаду у висини двоструке закупнине,
- да је закупац упознат да надзор над коришћењем пословног простора врши организациона јединица општинске управе надлежна за инспекцијско-надзорне послове те да су овлашћени запослени надлежне организационе јединице општинске управе овлашћени да улазе у све делове пословног простора који је дат у закуп ради вршења контроле у погледу закупца, величине и структуре пословног простора, одржавања пословног простора, извршених улагања и др.

Члан 53.

На основу акта о давању пословног простора на коришћење из члана 51. ове одлуке, организациона јединица општинске управе надлежна за имовинско-правне послове припрема нацрт уговора о давању пословног простора на коришћење.

Уговор о давању пословног простора на коришћење у име Општине као даваоца на коришћење потписује председник општине.

Уговор о давању на коришћење пословног простора садржи нарочито:

- све податке о пословном простору (адреса, пословна зона, површина, број просторија и др.),
- пословна делатност која ће се обављати у пословном простору,
- подаци о акту на основу којег се уговор закључује,
- време на које се простор даје на коришћење,
- да корисник сам сноси трошкове текућег одржавања пословног простора као и да је дужан да уредно плаћа трошкове утрошене електричне енергије, воде, грејања, одношења смећа, накнаде за коришћење грађевинског земљишта, етажну накнаду за пословни простор и друге трошкове који су везани за коришћење пословног простора;
- да корисник не може вршити адаптацију пословног простора без претходне сагласности даваоца на коришћење те да трошкови адаптације падају на терет корисника;
- да корисник може изводити радове који имају карактер инвестиционог одржавања на пословном простору, уз прибављање одобрења Општинског већа, а на предлог организационе јединице општинске управе надлежне за послове грађевинарства;
- да се приликом примопредаје пословног простора (предаја и враћање) сачињава записник о стању у коме се пословни простор налази,
- да се приликом примопредаје пословног простора (преузимање и враћање) сачињава записник о стању у коме се пословни простор налази,

- да је корисник упознат са одредбама ове одлуке.

Уколико је пословни простор дат кориснику на коришћење уз обавезу плаћања накнаде за коришћење, уговор из става 3. овог члана садржи и:

- обавезу корисника да за коришћење пословног простора плаћа накнаду, у складу са важећим актом из члана 31. ове Одлуке, са назнаком износа накнаде по м²,
- да је корисник дужан да накнаду плаћа на основу достављених рачуна, месечно, до 15-ог у месецу, за претходни месец,
- да је корисник обавезан у случају кашњења у плаћању накнаде платити законску затезну камату,
- да се приликом промене висине накнаде корисник се о промени накнаде обавештава путем фактуре.

VIII. ВРШЕЊЕ НАДЗОРА НАД КОРИШЋЕЊЕМ ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРА

Члан 54.

Надзор над коришћењем пословних простора врши организациона јединица општинске управе надлежна за имовинско-правне послове путем овлашћених запослених.

Контролу над коришћењем пословних простора овлашћени запослени могу вршити уколико су присутна најмање два овлашћена запослена.

Овлашћени запослени послове надзора врше на основу службене легитимације која садржи овлашћења из члана 40. став 1. алинеја 10. и 11. ове одлуке и овлашћења из овог члана.

У вршењу надзора над коришћењем пословног простора запослени организационе јединице општинске управе надлежне за имовинско-правне послове послове овлашћени су да улазе у све делове пословног простора који је дат у закуп односно на коришћење ради контроле у погледу закупца, величине и структуре пословног простора, намене за коју се пословни простор користи, одржаности пословног простора, извршених улагања и др.

Уколико запослени који врше надзор утврде да купац односно корисник пословног простора не користи пословни простор у складу са одредбама члана 13. и 16. ове одлуке, сачињавају записник и овлашћени су да записником наложе закупцу односно кориснику да коришћење пословног простора усклади са одредбама ове одлуке и уговора о закупу пословног простора односно уговора о давању на коришћење пословног простора.

Уколико запослени који врше надзор утврде да купац односно корисник пословног простора не користи пословни простор у складу са одредбама чл. 8, 9, 17. и 18. ове одлуке, сачињавају записник и достављају га на даљи поступак надлежном органу.

Члан 55.

Организациона јединица општинске управе надлежна за имовинско-правне послове послове је дужна да годишње једном изврши контролу коришћења пословних простора у погледу површине пословног простора, пословне зоне у којој се налази, да ли је пословни простор издат у закуп односно да ли је дат на коришћење, висину закупнине која се плаћа за закупљени пословни простор и др., те да о извршеној контроли поднесе извештај Општинском већу.

IX. ДАВАЊЕ У ЗАКУП ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА НА РОК КРАЋИ ОД 30 ДАНА

Члан 56.

Општи услови закупа на рок краћи од 30 дана су следећи:

- предмет закупа на рок краћи од 30 дана могу бити пословни простори који се налазе у пословним односно административним зградама Општине, у објектима месних заједница или у другим објектима, а који могу служити за потребе одржавања спортских, културних, сајамских, научних и других сличних потреба;

- закупац има право да поред пословног простора који је предмет закупа користи и заједничке просторије, уређаје и инсталације у згради у којој се налази пословни простор, а који су у непосредној функцији коришћења истог;
- пословни простор се даје у закуп за потребе одржавања спортских, културних, сајамских, научних и других сличних потреба те се пословни простор може користити само за ту намену;
- закупљени пословни простор се не може дати у подзакуп;
- пословни простор се даје у закуп на рок краћи од 30 дана, односно на дане или на часове;
- закупац је дужан да за време трајања закупног односа пословни простор користи као добар домаћин;
- за закуп пословног простора на рок краћи од 30 дана плаћа се закупнина која се утврђује по часу или по дану,
- под даном закупа, у смислу овог члана, подразумева се закуп пословног простора на период од 9-19 часова,
- закупнина се плаћа одмах по закључењу уговора о закупу, а пре предаје у посед пословног простора, на основу рачуна који издаје организациона јединица општинске управе надлежна за послове финансија,
- основи престанка закупа могу бити: истеком времена на које је пословни простор дат у закуп, споразумом закуподавца и закупца, једностраним раскидом уговора, једностраним отказом уговора или услед престанка односно смрти закупца.

Члан 57.

Закупнина за закуп на рок краћи од 30 дана утврђује се актом из члана 31. ове одлуке.

Закупнина се утврђује зависно од локације пословног простора и од намене за коју се даје у закуп, а утврђује се по часу или по дану закупа.

Члан 58.

Пословни простор за потребе одржавања спортских, културних, сајамских, научних и других сличних потреба, чији рок закупа је краћи од 30 дана, даје се у закуп непосредном погодбом.

Захтев за давање у закуп пословног простора подноси се председнику општине односно лицу које председник општине овласти.

Уговор о закупу пословног простора на рок краћи од 30 дана у име Општине као закуподавца потписује председник општине, односно лице које он овласти.

Нацрт уговора о закупу пословног простора на рок краћи од 30 дана, а који потписује председник општине, припрема организациона јединица општинске управе надлежна за имовинско-правне послове.

X. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 59.

Поступак ради прибављања сагласности за извођење радова на инвестиционом улагању у пословни простор и на уређењу ентеријера који је започет до дана ступања на снагу ове Одлуке а у којем није донето решење, окончаће се по одредбама ове одлуке.

Поступци ради признавања извршеног улагања у пословни простор, који су започети до дана ступања на снагу ове одлуке а у којима није донето решење, окончаће се по поступку према одредбама ове одлуке.

Члан 60.

Закупци пословног простора који на дан ступања на снагу ове одлуке имају уговор о закупу пословног простора закључен на одређено или неодређено време, настављају са коришћењем пословног простора у складу са тим уговором, с тим да ће им се понудити закључење новог уговора, уколико је потребно ускладити уговор са овом одлуком.

Уколико закупац из става 1. овог члана у року од 30 дана од дана пријема обавештења о потреби закључења новог уговора о закупу пословног простора, не приступи закључивању тог уговора, сматраће се да не жели даље да користи пословни простор по новим условима, те ће му се отказати уговор о закупу пословног простора.

Члан 61.

Даном ступања на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о утврђивању почетне висине закупнине пословних просторија у јавној својини општине Кањижа („Службени лист општине Кањижа“, бр. 6/2013).

Члан 62.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Кањижа“.

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
Општина Кањижа
Скупштина општине Кањижа
Број: 02-___/2016-И/Б
Дана: __. __. 2016. године
К а њ и ж а

Председник Скупштине општине
Милош Кравић

Образложење

Предлагач: Општинско веће општине Кањижа

Правни основ: Закон о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, бр. 129/2007 и 83/2014 – др. закон), Статут општине Кањижа („Службени лист општине Кањижа“, бр. 4/2014 – пречишћен текст, 8/2014, 4/2016 и 15/2016)

Разлози: Одредбама члана 20. тачка 10. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, бр. 129/2007 и 83/2014 – др. закон) и одредбама члана 16. тачка 10. Статута општине Кањижа („Службени лист општине Кањижа“, бр. 4/2014 – пречишћен текст, 8/2014, 4/2016 и 15/2016) утврђено је да општина уређује и обезбеђује коришћење пословног простора којим управља, утврђује висину накнаде за коришћење пословног простора и врши надзор над коришћењем пословног простора.

Одредбама члана 47. тачка 15р Статута општине Кањижа („Службени лист општине Кањижа“, бр. 4/2014 – пречишћен текст, 8/2014, 4/2016 и 15/2016) утврђено је да скупштина општине утврђује висину закупнине за коришћење пословног простора, стамбених зграда, станова и гаража у јавној својини, док је одредбама члана 74. Статута која се односи на надлежност општинског већа прописано да овај орган одлучује о давању у закуп пословног простора у јавној својини општине сагласно одредбама општинског прописа који уређује ову материју.

При изради предлога ове Одлуке водило се рачуна о одредбама Закона о јавној својини („Сл. гласник РС“, бр. 72/2011, 88/2013 и 105/2014 и Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда који је донела Влада Републике Србије („Сл. гласник РС“, бр. 24/2012, 48/2015 и 99/2015).

У глави I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ регулише се предмет уређивања, појам пословног простора у јавној својини општине Кањижа, појав давања у закуп, евиденција пословних простора, Одредбе главе II. ОПШТИ УСЛОВИ ДАВАЊА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА У ЗАКУП регулишу предмет закупа, коришћење заједничких просторија, уређаја и инсталација, намену пословног простора, забрану давања пословног простора у подзакуп, време трајања закупа, обавезу полагања средства обезбеђења плаћања, предају и коришћење пословног простора, обавезу плаћања

закупнине, трошкове текућег одржавања пословног простора и обавезе закупца, текуће одржавање и адаптацију пословног простора, инвестиционо одржавање, основе престанка закупа, истек времена на који је пословни простор дат у закуп, споразумни престанак закупа, раскид уговора о закупу, отказ уговора о закупу, престанак закупа услед престанка односно смрти закупца, као и обавезе закупца приликом враћања пословног простора у посед закуподавца,

Глава III. НАЧИН УТВРЂИВАЊА ВИСИНЕ ЗАКУПНИНЕ уређује процену тржишне висина закупнине, елементе за утврђивање процењене тржишне висине закупнине (зоне и делатности за коју се пословни простор даје у закуп), надлежност органа за доношење акта о месечној процењеној тржишној висини закупнине за пословни простор, начин утврђивања закупнине када се у пословном простору обављају две или више делатности, умањење закупнине по основу положаја пословног простора у згради, односно за пословни простор на галерији, обавезу закуподавца да обавести закупца о измени износа закупнине

Глава IV. садржи одредбе о Комисији за пословни простор и уређује надлежност исте,

Глава V. ПОСТУПАК ДАВАЊА ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРА У ЗАКУП садржи одредбе о начину давању пословног простора у закуп, радном телу надлежном за спровођење поступка, поступак јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, избор најповољнијег понуђача, акт о давању у закуп пословног простора, услове за давање у закуп пословног простора непосредном погодбом

Глава VI. уређује поступак давања пословног простора на коришћење.

Одредбама главе VII. УРЕЂИВАЊЕ МЕЂУСОБНИХ ОДНОСА ВЕЗАНО ЗА ЗАКУП ОДНОСНО КОРИШЋЕЊЕ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА регулише се уговор о закупу пословног простора и уговор о давању пословног простора на коришћење.

Глава VIII. садржи одредбе у вези вршења надзора над коришћењем пословних простора који врши организациона јединица општинске управе надлежна за имовинско-правне послове путем овлашћених запослених, односно обавезу годишње контрола коришћења пословних простора издатих у закуп.

Глава IX. садржи одредбе о условима за давање у закуп пословног простора на рок краћи од 30 дана, одређивању висине закупнине за закуп на рок краћи од 30 дана и поступку за давање у закуп пословног простора на рок краћи од 30 дана

Прелазне и завршне одредбе регулишу поступак ради прибављања сагласности за извођење радова на инвестиционом улагању у пословни простор и на уређењу ентеријера који су започети али нису окончани до дана ступања на снагу новог општинског прописа о закупу пословног простора, усклађивање важећих уговора о закупу пословног простора са одредбама ове одлуке, престанак важења општинског прописа који делом регулише ову материју и ступање на снагу одлуке.

Ознака извршиоца и за извршење: Скупштина општине Кањижа - 3. седница

Извор средстава потребних за реализацију: Средства за реализацију из буџета нису потребна.