

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ГРАД СОМБОР
СКУПШТИНА ГРАДА

- НАЦРТ -

Број:
Дана:
С о м б о р

На основу 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 („Службени гласник РС“ број 16/2018), Закон о становању и одржавању зграда (“Сл. гласник РС”, бр. 104/2016), Закон о планирању и изградњи (“Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. закон), члана 1. Одлуке о оснивању Јавног комуналног предузећа „Простор“ Сомбор („Сл. лист града Сомбора“, бр. 3/2013 и 11/2016) и члана 39. Статута града Сомбора („Сл. лист града Сомбора“, бр. 02/19), Скупштина града Сомбора на _____ седници одржаној дана _____ 2019. године доноси:

**ПРЕДЛОГ ОДЛУКЕ О ЧЕТВРТИМ ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ОДЛУКЕ
О ДАВАЊУ У ЗАКУП ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА КОЈИМ УПРАВЉА
ЈКП „ПРОСТОР“ СОМБОР**

І ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Члан 3. Одлуке, мења се и гласи:

„Давање у закуп пословног простора врши се у складу са Законом о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 88/13 и 105/14, 104/2016 – др. Закон, 108/2016, 113/2017 и 95/2018), Уредбом о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давање у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Сл. гласник РС“ број 16/2018), Закона о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС“ број 104/2016), Закон о планирању и изградњи (“Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. закон) и одредбама ове Одлуке“.

Члан 2.

У члану 4. став 3. Одлуке, мења се и гласи:

„Најраније 30 дана пре истека уговореног рока закупа, Надзорни одбор Закуподавца започеће поступак издавања пословног простора у закуп.“

Члан 3.

У члану 6. Одлуке додаје се став 4. који гласи:

„Председник и чланови комисије за пословни простор из става 1. овог члана имају обавезу да дају писмену изјаву да нису у сукобу интереса у односу на пријављене кандидате – подносиоце пријава / купаца који конкуришу за давање јавне својине у закуп, тј, да немају приватни интерес који утиче, може да утиче или изгледа као да утиче на поступање члана комисије за пословне просторе у обављању послова из надлежности комисије, на начин да угоржава јавни интерес.“

У члану 6. Одлуке додаје се став 5. који гласи:

„Непотписивање Изјаве из претходног става представља повреду радне обавезе предвиђене Законом о раду.“

Члан 4.

У члану 12. став 8. Одлуке, мења се и гласи:

„Понуђачима чија понуда није прихваћена, депозит, односно банкарска гаранција се враћа када Одлука Надзорног одбора о додели пословног простора у закуп постане коначна, а најдуже 30 дана од дана отварања понуда.“

Члан 5.

У члану 15. став 5. Одлуке, мења се и гласи:

„Комисија за пословне просторе разматра приспеле понуде без присуства понуђача и других лица.“

Члан 6.

У члану 17. став 4. Одлуке, мењају се и гласе:

„Уколико понуђачи из претходног става овог члана у року од 3 дана не доставе нову понуду, односно ако су понуђачи доставили нову понуду са истоветном закупнином, Комисија за пословни простор ће путем жреба извршити избор најповољнијег понуђача.“

У члану 17. став 7. Одлуке, мењају се и гласе:

„У случају када се непокретност у поновљеном поступку јавног оглашавања са умањеном почетном висином закупнине, на начин и под условима из претходно става овог члана, не изда у закуп, висина закупнине се умањује на 60% од почетне висине месечне закупнине утврђене у складу са овом Одлуком, по којој цени ће се наставити са јавним оглашавањем, при чему рок трајања закупа не може бити дужи од три године.“

Члан 7.

У члану 18. став 2. Одлуке, мења се и гласи:

„Комисија за пословни простор је у обавези да све понуђаче обавести о резултатима поступка најкасније у року од 15 дана од дана отварања понуда.“

Члан 8.

У члану 19. став 1. Одлуке, мења се и гласи:

„На основу коначне одлуке о давању пословног простора у закуп, Комисија за пословни простор позива изабраног учесника на јавном огласу да закључи уговор о закупу пословног простора у року од 15 дана од дана достављања коначне одлуке.“

У члану 19. став 2. Одлуке, мења се и гласе:

„Изабрани учесник је дужан да у року од 15 дана од дана достављања позива из става 1. овог члана закључи уговор о закупу пословног простора.“

Члан 9.

У члану 22. став 4. Одлуке, мења се и гласи:

„Уколико понуђач уплати депозит по истеку рока из огласа, односно не достави банкарсу гаранцију, неће моћи да учествује у поступку јавног надметања, а износ депозита односно банкарска гаранција се враћа у року од 30 дана од дана одржавања јавног надметања.“

Члан 10.

У члану 24. став 8. Одлуке, мења се и гласи:

„Закуподавац је дужан да изврши поврат депозита, односно банкарску гаранцију, понуђачу чија понуда није изабрана као најповољнија у року од 30 дана од дана коначности Одлуке о избору најповољнијег понуђача.“

Члан 11.

У члану 25. став 1. Одлуке, мења се и гласи:

„Најповољнији понуђач је дужан да у року 3 дана од дана коначности одлуке о избору најповољнијег понуђача уплати разлику износа депозита и износа постигнутог на јавном надметању и у додатном року од 15 дана закључи Уговор о закупу пословног простора.“

У члану 25. став 2. Одлуке, мења се и гласи:

„Најповољнији понуђач који је у поступку јавног надметања доставио банкарску гаранцију, дужан је да закључи Уговор о закупу у року од 15 дана од дана коначности одлуке о избору најповољнијег понуђача.“

Члан 12.

У члану 27. став 1. алинеја 7. Одлуке, мења се и гласи:

„ - када се непокретност не изда у закуп и после спроведених четири и више поступака јавног оглашавања, али не испод 60% од тржишне висине закупнине утврђеном овом Одлуком за ту непокретност, чији износ умањења утврђује Надзорни одбор уз претходну сагласност Градског већа, с тим што у том случају рок трајања закупа не може бити дужи од 3 године,“

У члану 27. став 1. алинеја 9. Одлуке, мења се и гласи:

„ - када закључење уговора о закупу тражи власник стана или купац стана где је гаража саставни део стана и са станом чини једну целину, односно има вертикалну комуникацију са станом или се гаража налази у саставу стамбеног блока или стамбеног насеља.“

У члану 27. став 1. додаје се алинеја 15. Одлуке која гласи:

„ - када су два или више Закупца из алинеје 1. овог става и члана 28., става 1. заинтересовани за исту непокретност, а међусобно су сагласни да заједно закључе Уговор о закупу,“

У члану 27. став 1. додаје се алинеја 16. Одлуке која гласи:

„ - када један од Закупаца исте непокретности тражи престанак закуподавног односа, а други Закупац тражи закључење уговора о закупу, као једини Закупац,“

У члану 27. став 1. додаје се алинеја 17. Одлуке која гласи:

„ - када давање у закуп тражи физичко лице којем је та непокретност одузета национализацијом, односно његови наследници, под условом да је покренут постаупак за враћање одузете имовине пред надлежним органом,“

У члану 27. став 1. додаје се алинеја 18. Одлуке и гласи:

„ - када Закупац тражи продужење Уговора о закупу, а има потписан Споразум о измирењу дуга на рате чији датум отплате прелази уговорени рок Уговора о закупу, при чему Закупац уредно измирује рате по основу Споразума.“

У члану 27. став 2. Одлуке, мења се и гласи:

„Под уредним измирењем обавезе плаћања закупнине из претходног става, алинеја 5, сматра се да закупац, ни у једном моменту у току трајања Уговора о закупу пословног простора, није био у доцњи дуже од 120 дана од дана валуте плаћања фактуре за закуп пословног простора.“

Члан 13.

У члану 29. став 3. Одлуке, мења се и гласи:

„Уговор о закупу пословног простора за закупце из члана 27 става 1. алинеја 1. ове Одлуке се закључује на период до 2 године.“

У члану 29. додаје се став 6. Одлуке, и гласи:

„Уговор о закупу пословног простора може се закључити на краћи временски период од периода из става 1 овог Члана, а на предлог комисије за пословни простор.“

Члан 14.

У члану 33. став 1. додаје се алинеја 8. Одлуке која гласи:

„ - измирује обавезе које проистичу из Закона о становању и одржавању зграда (трошкове текућег одржавања, накнада за рад професионалног управника и др.).“

Члан 15.

У члану 34. став 1. Одлуке, мења се и гласи:

„Комуналне услуге, за пословне просторе који немају засебне мераче за утрошак електричне енергије, воде, грејања, гаса и друго, закупци сnose сразмерно површини коришћеног пословног простора или договором Закупаца који су међусобно на заједничком снабдевању горе поменутих комуналних услуга.“

У члану 34. Одлуке додаје се став 2., који гласи:

„Закупци који склопе Уговор о закупу на основу Члана 27, став 1, алинеја 15. комуналне услуге дужни су плаћати по моделу из става 1. овог Члана.“

Члан 16.

У члану 37. став 3. Одлуке, мења се и гласи:

„Извођење радова у складу са решењем из става 2. овог члана обезбеђује Закупац о свом трошку.“

У члану 37. став 5. Одлуке, мења се и гласи:

„Трошкови радова за инвестиционо одржавања извршено супротно ставу 4. овог члана, као и трошкови радова чија висина превазилази уобичајене стандарде за ту врсту радова, неће се признати закупцу.“

У члану 37. став 6. Одлуке, мења се и гласи:

„Након извођења радова уз сагласност Закуподавца на начин и у поступку описаном у овом члану, Закупац је у обавези да Закуподавцу поднесе захтев за признавање трошкова инвестиционог одржавања у пословни простор, с тим да износ уложених средстава мора бити верификован од стране Комисије за инвестициона улагања која ће проценити вредност, квалитет и стандард изведених радова и укупног стања пословног простора, у односу на извештај о постојећем стању, опис, предмер и предрачун планираних радова одобрених од стране Закуподавца.“

У члану 37. став 8. Одлуке, мења се и гласи:

„Изузетно, од става 7. овог члана, уз сагласност Градског Већа на основу посебно образложене одлуке, износ закупнине може бити умањен и за већи проценат, а период закупа дужи од 15 година.“

У члану 37. став 11. Одлуке, мења се и гласе:

„Закупац пословног простора за који је покренут поступак за повраћај имовине нема право на инвестиционо одржавање.“

У члану 37. Одлуке додаје се став 12., који гласи:

„Закупац који има дуговања по основу закупа пословног простора нема право на инвестиционо одржавање.“

Члан 17.

У члану 41. став 1. Одлуке, мења се и гласи:

„Закуп пословног простора може престати једностраним раскидом уговора од стране Закуподавца у следећим случајевима:

- ако Закупац допуни или промени намену пословног простора без претходне сагласности Закуподавца,
- ако Закупац закупљени пословни простор делимично или у целини изда у подзакуп било фактички или Уговором о закупу пословног простора,
- ако Закупац не плати закупнину ни у року од 15 дана од дана када га је закуподавац писмено позвао на плаћање
- ако Закупац не сноси трошкове текућег улагања, односно не плаћа уредно трошкове везане за коришћење пословног простора
- ако Закупац не измирује обавезе које произилазе из Закона о становању и одржавању зграда (трошкове текућег одржавања, накнада за рад професионалног управника и др.).“
- ако Закупац изврши инвестиционо одржавања у пословни простор без претходне сагласности закуподавца,
- ако Закупац изведе одређене радове у циљу уређења ентеријера без претходне сагласности закуподавца,
- ако Закупац у пословном простору не обавља, без оправданог разлога, делатност дуже од 60 дана,
- ако Закупац изгуби право на обављање пословне делатности на основу решења надлежног органа,
- ако Закупац не достави закуподавцу додатна средства обезбеђења у року од 15 дана пријема позива за доставу додатних средстава обезбеђења,
- ако се Закупац не придржава Одлуке о комуналном реду и других Одлука надлежних органа Града у делу који се односи на коришћење пословног простора,
- ако Закупац не омогући приступ Комисији за пословни простор Закуподавца ради контроле коришћења пословног простора,
- уколико закупца у року од 60 дана од дана закључења Уговора о закупу пословног простора не почне да користи пословни простор,
- уколико је пословни простор потребан Граду за друге намене и
- у другим случајевима утврђеним уговором о закупу.“

У члану 41. став 2. Одлуке, мења се и гласи:

„Уколико Закупац у року од 5 дана до пријема Изјаве о раскиду уговора о закупу пословног простора измири обавезе из овог члана став 1 алинеје 3, 4, 10. Закуподавац може да повуче Изјаву о раскиду уговора о закупу.“

Члан 18.

У члану 43. Одлуке додаје се став 6., који гласи:

„Приликом изласка Закупца из пословног простора исти је дужан доставити доказе о измиренем комуналним трошковима за предметни простор, а у временском периоду за који је Закупац био у поседу пословног простора.“

Члан 19.

У члану 44. став 1. Одлуке, мења се и гласи:

„По престанку закупа пословног простора, Закупац је дужан да измири све обавезе по основу закупа пословног простора, а пословни простор у року од 10 дана, у стању из члана 43. став 1 – 6. празан од лица и ствари у исправном и функционалном стању, преда Закуподавцу односно Комисији за пословне просторе.“

Члан 20.

У члану 45. став 5. Одлуке, мења се и гласи:

„Закупцима се издаје профактура са валутом плаћања, најкасније до 20-ог у месецу за текући месец.“

Члан 21.

У члану 47. став 1., табела 1. Одлуке, мења се и гласи:

Табела 1

Делатност	Коефицијент
ПРЕРАЂИВАЧКА ДЕЛАТНОСТ	
1.производња хлеба и пецива	1.0
2.остала прехранбена производња	0.7
3. остале прерађивачке делатности	0,7
ТРГОВИНА НА ВЕЛИКО И МАЛО,ОПРАВКА	
1.трговина на мало прехранбеном робом	1.0
2.трговина на мало непрехрамбеном робом	1,0
3.трговина на мало књигама, новинама, цвећем и сл.	0.6
4.трговина на мало фармацеутским производима	1.2
ХОТЕЛИ И РЕСТОРАНИ	
1.барови, ресторани и угоститељски објекти	1.2
2. спортски објекти	0,2
САОБРАЋАЈ,СКЛАДИШТЕЊЕ И ВЕЗЕ	
1.складиштење разноврсне робе	0.4
2.остале активности	1.0
ФИНАНСИЈСКО ПОСРЕДОВАЊЕ	
1.финансијско посредовање, осигурање	2.0
КОМУНАЛНЕ,ДРУШТВЕНЕ И ЛИЧНЕ УСЛУГЕ	
1.уметничко и књижевно стваралаштво	0.6
2.коцкање и клађење	2.0
3.остале забавне активности	1.1
4.хуманитарне,политичке, друштвене организације, удружења грађана, спортски клубови	0.2
ОСТАЛО НЕПОМЕНУТО	1.0

Члан 22.

У члану 48. став 4. Одлуке, мења се и гласи:

„Умањења из претходна 3 става овог члана се не примењује на Закупце који су регистровани као хуманитарне, политичке, друштвене организације, удружења грађана и спортске клубове.“

Члан 23.

У члану 50. став 2. алинеја 5. Одлуке, мења се и гласи:

„ - Уколико се објекти, односно делови објеката који су у јавној својини града Сомбора, а на којима право коришћења има месна заједница, користе у комерцијалне сврхе, обавезно је закључивање уговора о закупу са ЈКП “ПРОСТОР” СОМБОР на начин, и у складу са овом Одлуком.“

Члан 24.

Члан 53. брисан.

Члан 25.

У члану 56. став 4. Одлуке, мења се и гласи:

„На основу одлуке Комисије за пословни простор закључује се Споразум којим се регулише начин измирења дуга.“

У члану 56. став 5. Одлуке, мења се и гласи:

„Приликом закључења Споразума о начину измирења дуга из става 4. овог члана полаже се средство обезбеђења плаћања по избору Закуподавца.

ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 26.

Ова одлука ступа на снагу 8 дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Сомбора“.

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА,
Љиљана Тица