

На основу члана 27.став 10. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/2011), 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“, бр. 24/2012) и члана 32. Закона о локалној самоуправи („Сл. гласник РС“ 129/07) и чл. 41. и 138. Статута Општине Владичин Хан („Службени гласник Пчињског округа“ бр. 21/08 и 8/09 и „Службени гласник Града Враћа“ бр. 11/2013), Скупштина општине Владичин Хан, на седници одржаној дана 13.04.2014. године, донела је

ОДЛУКА О РАСПОЛАГАЊУ НЕПОКРЕТНОСТИМА – ПОСЛОВНО ПРОИЗВОДНИМ ОБЈЕКТИМА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ОПШТИНЕ ВЛАДИЧИН ХАН

Предмет уређивања

Члан 1

Овом одлуком уређују се:

- општи услови давања у закуп пословно производних објеката у јавној својини Општине Владичин Хан,
- надлежности органа Општине у спровођењу ове одлуке,
- поступак давања пословно производних објеката у закуп,
- уређивање међусобних односа везано за закуп пословно производних објеката
- вршење надзора над коришћењем пословно производних објеката који су предмет закупа.

Појам пословно производних објеката Општине Владичин Хан

Члан 2

Под пословно производним објектима Општине Владичин Хан у смислу ове одлуке, подразумевају се пословно производни објекти на којима је носилац права јавне својине Општина Владичин Хан (у даљем тексту: Општина).

Пословно производни објекти на којима је носилац права јавне својине Општина јесу пословно производни објекти на којима је у јавним књигама о непокретностима и правима на њима право јавне својине уписано у корист Општине.

Појам давања у закуп

Члан 3

Давање у закуп пословно производних објеката, у смислу ове одлуке, јесте давање у закуп пословно производних објеката који служе за обављање пословно производних делатности, 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.

Органи Општине надлежни за спровођење ове Одлуке

Члан 4

Општина даје пословно производне објекте у закуп преко надлежних органа Општине.

У спровођењу ове одлуке учествују следећи органи Општине:

- Општинско веће Општине Владичин Хан (у даљем тексту: Општинско веће),
- Скупштина Општине Владичин Хан (у даљем тексту: Скупштина)
- Општинска управа Општине Владичин Хан, одељење за урбанизам, имовинско правне, комуналне и грађевинске послове (у даљем тексту: надлежно одељење),

као и следећа комисија:

- Комисија за пословно производне објекте (у даљем тексту Комисија).

Предмет закупа

Члан 5

Предмет закупа могу бити пословно производни објекти који су условни за коришћење као пословно производни објекти.

Под условношћу, у смислу става 1. овог члана, подразумева се такво грађевинско-техничко стање пословно производног објекта који испуњава стандарде потребне за обављање делатности за коју се пословно производни објекат даје у закуп.

Намена пословно производних објеката

Члан 6

Пословно производни објекти се дају у закуп ради обављања пословно производне делатности заинтересованих правних и физичких лица.

Забрана давања пословно производних објеката Општине у подзакуп

Члан 7

Закупљени пословно производни објекти се не могу дати у подзакуп.

Уговор закључен противно ставу 1. овог члана ништав је.

Време трајања закупа

Члан 8

Пословно производни објекти се дају у закуп на одређено време чија се дужина трајања уређује појединачном одлуком о располагању и посебним Уговором између Општине као закуподавца и правног или физичког лица као закупца.

Предаја и коришћење пословно производних објеката

Члан 9

Предају пословно производних објеката закупцу у посед вршиће овлашћена Комисија.

О предаји пословних и производних објеката сачињава се записник у коме се констатује стање пословно производних објеката (број просторија који чине пословно производне објекте, површина пословно производног објекта, опис стања у коме се налазе и слично).

Закупац је дужан да отпочне коришћење пословно производног објеката за обављање делатности ради којег је пословно производни објекат узео у закуп у року који ће се прецизирати посебним Уговором.

Пажња доброг домаћина

Члан 10

Закупац је дужан да за време трајања закупног односа пословно производни објекат користи као добар домаћин.

Обавеза плаћања закупнине

Члан 11

Закупац је дужан да за закупљени пословно производни објекат плаћа закупнину што ће бити предмет посебног Уговора закљученог између Општине као закуподавца и закупца, правног или физичког лица на који сагласност даје Скупштина општине Владичин Хан.

Обавеза плаћања закупнине настаје даном преузимања пословно производног објекта.

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

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

Трошкови пословно производног објекта

Члан 12

Закупац је дужан да сноси трошкове текућег одржавања пословно производног објекта као и да уредно плаћа трошкове утрошене електричне енергије, воде, грејања, одношења смећа и друге трошкове који су везани за коришћење пословно производног објекта.

Обавеза плаћања трошкова везаних за коришћење пословно производног објекта започиње даном ступања у посед пословно производног објекта.

Текуће одржавање пословно производног објекта

Члан 13

Закупац је дужан да за време трајања уговореног закупног односа врши текуће одржавање пословно производног објекта.

Адаптација закупљеног пословно производног објекта

Члан 14

Адаптација пословно производног објекта може се вршити на основу сагласности Општине као закуподавца што ће бити уређено одредбама посебног Уговора који закључују Општина као закуподавац и правно или физичко лице као купац којима ће бити прецизирани радови потребни за адаптацију пословно производног објекта.

Под адаптацијом се, у смислу ове одлуке, подразумева извођење грађевинских и других радова на постојећем пословно производном објекту, којима се врши промена организације простора у објекту, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине.

Инвестиционо одржавање

Члан 15

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

Закупац је дужан у захтеву за давање одобрења детаљно описати радове потребне за инвестиционо одржавање и уз захтев приложити идејни пројекат, односно главни пројекат, у складу са законом који уређује изградњу.

Под инвестиционим одржавањем се, у смислу ове одлуке, подразумева извођење грађевинско-занатских, односно других радова, у циљу побољшања услова коришћења пословно производног објекта у току експлоатације.

Закупац нема право стицања права својине односно сусвојине на пословно производном објекту по основу инвестиционог одржавања.

Основи престанка закупа

Члан 16

Закуп пословно производног објекта престаје:

1. истеком времена на који је пословно производни објекат дат у закуп
2. споразумом закупадавца и закупца
3. једностраним раскидом уговора
4. једностраним отказом уговора
5. услед престанка односно смрти закупца.

Истек времена на који је пословно производни објекат дат у закуп

Члан 17

Закуп пословно производног објекта престаје истеком времена на које је дат у закуп.

Уколико је купац пословно производног објекта који плаћа закуп, у случајевима када је уредно измиривао обавезу плаћања закупнине, заинтересован да настави са закупом предметног објекта, може тражити продужење уговора о закупу, најраније три месеца, а најкасније месец дана пре истека уговора о закупу.

О захтеву за продужење трајања закупа, предлог одлуке утврђује Општинско веће чији је саставни део извештај Комисије а одлучује Скупштина општине Владичин Хан.

Споразумни престанак закупа

Члан 18

Закуп пословно производног објекта може престати споразумом закупадавца и закупца.

Споразум о престанку уговора о закупу у име закупадавца закључује Председник Општине, на образложени предлог Комисије.

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

Раскид уговора о закупу

Члан 19

Закуп пословно производног објекта може престати једностраним раскидом уговора о закупу датог од стране закупадавца у следећим случајевима:

1. ако купац закупљени пословно производни објекат у целини или делимично изда у подзакуп,

2. ако закупац у року који је утврђен посебним Уговором од дана ступања у посед пословно производног објекта не почне користити пословно производни објекат или ако током трајања закупног односа неоправдано престане користити пословно производни објекат,

3. ако закупац који је обавезан плаћати закупнину не плаћа уредно закупнину и то: ако закасни са плаћањем три узастопне месечне закупнине или четири месечне закупнине у току једне календарске године,

4. ако закупац не сноси трошкове текућег одржавања, односно не плаћа уредно трошкове везане за коришћење пословно производног објекта,

5. ако закупац изврши радове који имају карактер инвестиционог одржавања на закупљеном пословно производном објекту без одобрења закуподавца,

О раскиду уговора о закупу одлучује Скупштина општине Владичин Хан, на предлог Општинског већа Општине Владичин Хан чији је саставни део образложени извештај Комисије.

Отказ уговора о закупу

Члан 20

Закуп пословно производног објекта може престати једностраним отказом уговора датог од стране закуподавца у следећим случајевима:

1. када закупљени пословно производни објекат представља предмет реституције по правоснажном решењу Агенције за реституцију и

2. у другим оправданим случајевима, који ће у складу са законом и овом одлуком бити прецизирани одредбама појединачног акта о располагању пословно производним објектом и одредбама посебног Уговора који закључују Општина као закуподавац и правно или физичко лице као закупац пословно производног објекта.

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

О отказу уговора о закупу одлучује Скупштина општине, на предлог Општинског већа чији је саставни део образложени извештај Комисије.

Закупац може отказати уговор о закупу пословно производног објекта када не жели даље да користи пословно производни објекат на начин, под условима и у оквиру отказног рока који ће бити предмет појединачног акта о располагању пословно производним објектом и посебним Уговором закљученим између Општине као закуподавца и правног или физичког лица као закупца.

Престанак закупа услед престанка односно смрти закупаца

Члан 21

Уколико наступи престанак односно смрт закупаца (престанак правног лица, смрт физичког лица), престанак уговора о закупу се утврђује актом Скупштине општине, на предлог Општинског већа чији је саставни део и извештај Комисије о том битном догађају.

Поврат пословно производног објекта

Члан 22

По престанку уговора о закупу пословно производног објекта закупац је дужан пословно производни објекат вратити у стању у којем га је примио.

Преузимање у посед пословно производног објекта од закупаца врше овлашћени запослени надлежног одељења Општинске управе.

О преузимању пословно производног објекта сачињава се записник у којем се констатује стање пословно производног објекта и подаци везани за сносшење трошкова пословно производног објекта (стање бројила и слично).

Процењена тржишна висина закупнине

Члан 23

За пословно производне објекте који се дају у закуп уз плаћање накнаде висина закупнине утврђује се према квадратном метру пословно производног објекта, месечно, полазећи од тржишних услова под којима се врши издавање пословно производних објеката на територији Општине полазећи од прометне погодности локације пословно производног објекта и делатности за коју се пословно производни објекат даје у закуп.

Доношење ценовника за закупнину

Члан 24

Износ месечне процењене тржишне висине закупнине за m^2 пословно производног објекта (у даљем тексту: закупнина) утврђује се ценовником за закупнину (у даљем тексту: Ценовник) који доноси Скупштина општине Владичин Хан (у даљем тексту: Скупштина) посебним актом. Приликом доношења Ценовника посебно се утврђује закупнина за пословно производне објекте који се користи за старе занате, уметничке занате и домаћу радиност, а према прописима који одређују који послови се сматрају старим занатима, уметничким занатима односно домаћом радиношћу.

Измена Ценовника

Члан 25

У случају измене Ценовника или доношења новог Ценовника закупци се о новом износу закупнине обавештавају доставом обавештења и Одлуке којом се утврђује измена важећег или доношење новог Ценовника.

Закупнина као изворни јавни приход

Члан 26

Средства остварена од закупнине за пословно производне објекте Општине, изворни су приход буџета Општине.

Комисија за пословно производне објекте

Члан 27

Комисију за пословно производне објекте именује Скупштина на мандатни период од четири године.

Комисија има пет чланова, председника и два члана Комисије изабраних из реда одборника, као и по једног члана Комисије из реда запослених у општинској управи и јавним и јавно комуналним предузећима чији је оснивач Општина Владичин Хан.

Комисија има следеће надлежности:

- доставља Општинском већу извештај на основу кога Општинско веће даје предлог акта о давању одобрења за извођење радова на инвестиционом одржавању закупљеног пословно производног објекта;

- доставља Општинском већу извештај на основу кога Општинско веће предлаже доношење акта о умањењу закупнине у случају када купац, уз сагласност закуподавца, уложи сопствена средства у инвестиционо одржавање у пословно производни објекат а у складу са проценом овлашћеног судског вештака одговарајуће струке;

- даје предлог Општинском већу за утврђивање предлога акта о продужењу закупа,

- даје предлог Општинском већу за утврђивање акта којим ће се предложити закључење споразума о престанку уговора о закупу;

- даје предлог Општинском већу за утврђивање предлога акта о раскиду уговора о закупу,

- спроводи поступак давања у закуп пословно производних објеката,

- подноси извештај Општинском већу како би Општинско веће предложило Скупштини општине доношење акта о давању у закуп пословно производних објеката по спроведеном поступку јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда,

- по налогу Општинског већа и Скупштине општине врши и друге послове у вези спровођења ове одлуке.

Начин давања пословно производних објеката у закуп

Члан 28

Пословно производни објекти се дају у закуп у поступку јавног надметања, или прикупљањем писмених понуда путем јавног оглашавања.

Спровођење поступка

Члан 29

Поступак давања у закуп пословно производних објеката спроводи Комисија која објављује оглас о спровођењу поступка јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда за давање у закуп пословно производних објеката.

Оглас из става 1. овог члана објављује се на огласној табли органа Општине, и на веб-сајту Општине.

Оглас из става 1. овог члана обавезно садржи:

- назив закуподавца;
- ближе податке о начину давања у закуп (јавно надметање или прикупљање писмених понуда);
- опис објекта који се даје у закуп;
- услове под којима се објекти дају у закуп (рок трајања закупа и др.);
- обавезе закупца у вези са коришћењем објекта за обављање пословно производне делатности;
- време и место одржавања јавног надметања, односно разматрања приспелих понуда;
- начин, место и време за достављање пријава за учешће у поступку јавног надметања, односно писмених понуда за учешће у поступку прикупљања писмених понуда;
- место и време увида у документацију у вези са објектом који се даје у закуп;
- почетну, односно најнижу висину закупнине по којој се објекат може дати у закуп;
- висину и начин полагања депозита;
- рок за повраћај депозита учесницима који нису успели на јавном надметању, односно у поступку прикупљања писмених понуда.

Пријава, односно понуда која се доставља обавезно садржи: доказ о уплати депозита, износ закупнине која се нуди, за физичка лица: име и презиме, адресу, број личне карте, јединствени матични број грађана, 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 неблагоприятне или непотпуне пријаве, односно понуде не могу учествовати у поступку јавног надметања или прикупљања писмених понуда, а непотпуне или неблагоприятне 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 објекат може дати у закуп.

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

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

Избор најповољнијег понуђача

Члан 30

Избор најповољнијег понуђача врши се применом критеријума висине понуђене закупнине.

Акт о давању у закуп пословно производног објекта

Члан 31

Акт о давању у закуп пословно производног објекта по спроведеном поступку јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, доноси Скупштина општине Владичин Хан, на утврђени предлог Општинског већа чији је саставни део образложени извештај Комисије.

Акт из става 1. овог члана који утврђује Општинско веће и предлаже га Скупштини општине Владичин Хан садржи:

- 1) назив правног лица, закупца
- 2) ближе податке о пословно производном објекту који се даје у закуп,
- 3) прецизирање пословно производне делатности која ће се обављати у пословно производном објекту,
- 4) назначење да се пословно производни објекат даје у закуп на одређено време,
- 5) друге потребне податке.

Општинска управа Општине Владичин Хан, одељење за урбанизам, имовинско правне, комуналне и грађевинске послове дужна је да састави нацрт уговора о закупу пословно производних објеката који утврђује Општинско веће и упућује га Скупштини општине Владичин Хан на усвајање.

По давању сагласности од стране Скупштине општине Владичин Хан на предложени нацрт Уговора, Председник Општине Владичин Хан закључује уговор о закупу пословно производних објеката.

Уговор о закупу пословно производног објекта

Члан 32

На основу акта о давању у закуп пословно производног објекта Општинска управа Општине Владичин Хан, одељење за урбанизам, имовинско правне, комуналне и грађевинске послове припрема нацрт уговора о закупу пословно производног објекта.

Уговор о закупу у име Општине као закуподавца потписује Председник Општине.

Уговор о закупу садржи нарочито:

- све податке о пословно производном објекту (адреса, површина, број просторија и др.),

- пословно производна делатност која ће се обављати у пословно производном објекту,

- подаци о акту на основу којег се уговор закључује,

- забрану издавања у подзакуп,

- време на које се објекат издаје у закуп,

- да купац сам сноси трошкове текућег одржавања објекта као и да је дужан да уредно плаћа трошкове утрошене електричне енергије, воде, грејања, одношења смећа и друге трошкове који су везани за коришћење пословног простора;

- да купац може изводити радове који имају карактер инвестиционог одржавања на закупљеном објекту, уз прибављање одобрења закуподавца, без стицања права својине односно сусвојине на пословно производном објекту који је предмет инвестиционог одржавања,

- да се приликом примопредаје објекта (предаја и враћање) сачињава записник о стању у коме се објекат налази,

- да је купац упознат да надзор над коришћењем пословно производног објекта врши надлежно одељење те да су овлашћени запослени надлежног одељења овлашћени да улазе у све делове пословно производног објекта који је дат у закуп ради контроле реализације закљученог Уговора.

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 3. овог члана не закључи уговор о закупу, губи статус закупца и губи уплаћени износ депозита.

У случају из претходног става, Скупштина општине, на утврђени предлог одлуке Општинског већа чији је саставни део образложени извештај Комисије, доноси акт о стављању ван снаге акта из става 1. овог члана.

Давање у закуп пословно производног објекта непосредном погодбом

Члан 33

Пословно производни објекти могу се изузетно дати у закуп непосредном погодбом, у случајевима:

- када закуп траже амбасаде страних држава у Републици Србији, као и трговинска и војна представништва и друге организације при дипломатско-конзуларним представништвима у Републици Србији, под условом реципроцитета, међународне организације за помоћ и сарадњу са земљама Европске уније, међународне хуманитарне организације у циљу обезбеђења услова за смештај и рад у Републици Србији, као и домаће хуманитарне организације, политичке странке, организације и удружења грађана из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите, под условом да тај простор не користе за остваривање прихода;

- 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;

- 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;

- када купац - физичко лице тражи одређивање за закупца правно лице чији је оснивач или када оснивач правног лица, због брисања истог из регистра надлежног органа, тражи да буде одређен за закупца, као физичко лице;

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

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

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

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

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

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

- 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;

Акт о давању у закуп објеката у случајевима из става 1. овог члана доноси Скупштина општине, на утврђени предлог одлуке Општинског већа чији је саствани део образложени извештај Комисије.

Ступање на снагу

Члан 34

Ова одлука ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у "Службеном гласнику града Враћа".

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ
ВЛАДИЧИН ХАН
БРОЈ:06-62/2-1/2014-01**

**ПРЕДСЕДНИЦА
Данијела Поповић**