

Скупштина градске општине Обреновац на седници одржаној дана 01. октобра 2012. године, сходно члану 34. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“ бр. 72 /2011), члану 4. став 3. Закона о јавним предузећима и обављању делатности од општег интереса ("Сл. гласник РС" бр. 25/00, 25/02, 107/05, 108/05 и 123/07), Уредби о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Сл. гласник РС" бр. 24/12), а на основу члана 24. става 1. тачке 11. Статута градске општине Обреновац ("Сл. лист града Београда" бр. 44/08, 4/10 и 15/10) и члана 10. става 1. Одлуке о оснивању Јавног предузећа "Пословни простор" Обреновац („Сл. лист града Београда“ бр. 23/06, 45/07, 03/10, 15/10, 58/11), донела је

О Д Л У К У

О УРЕЂИВАЊУ НАЧИНА, КРИТЕРИЈУМА И ПОСТУПКА ДОДЕЛЕ У ЗАКУП ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА : У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ И ПУТЕМ ПРИКУПЉАЊА ЗАТВОРЕНИХ ПИСМЕНИХ ПОНУДА И ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА КОЈИМ УПРАВЉА И КОЈИ ОДРЖАВА ЈП „ПОСЛОВНИ ПРОСТОР“ ОБРЕНОВАЦ

Предмет:

Члан 1.

Овом Одлуком уређује се начин, критеријуми и поступак доделе у закуп пословног простора у јавној својини, који је од стране градске општине Обреновац поверен на управљање и одржавање Јавном предузећу „Пословни простор“ Обреновац (у даљем тексту: Предузеће или Закуподавац).

Пословни простор из става 1. је зидани пословни простор и пословни простор на Отвореном тржном центру у Обреновцу у ул. Цара Лазара бр.1а (тезге, рентирана места за постављање типских објеката и хала спратности II укупне нето површине 1405 m² односно укупне бруто површине 1434,44 m²).

Начин издавања пословног простора у закуп:

Члан 2.

Пословни простор из члана 1. ове Одлуке се издаје у закуп путем прикупљања затворених писмених понуда и путем непосредне погодбе под условима утврђеним овом Одлуком.

Прикупљање затворених писмених понуда за одређивање закупца пословног простора примењиваће се и код новоизграђеног пословног простора као и код пословног простора стеченог по било ком другом основу.

Поступак издавања пословног простора:

Члан 3.

Одлуку о расписивању јавног огласа за издавање у закуп пословног простора доноси Управни одбор Предузећа.

Поступак издавања пословног простора се покреће објављивањем Одлуке о расписивању огласа за издавање у закуп слободног пословног простора, на локалним медијима и на интернет сајту Предузећа.

Рок за прикупљање затворених писмених понуда не може бити краћи од 7 дана по објављивању огласа.

Одлука о расписивању огласа за издавање пословног простора:

Члан 4.

Одлука о расписивању огласа треба да садржи:

- Назив органа и корисника непокретности која се даје у закуп у јавној својини
- Податке о пословном простору који се издаје у закуп (адреса, зона, површина зиданог пословног простора, број тезге и тип рентираног места);
- Почетни износ закупнине по m² утврђен Одлуком Управног одбора Предузећа, уз сагласност Оснивача;
- Време на које се пословни простор издаје у закуп;
- Начин издавања непокретности у закуп;

- Намена пословног простора и делатност која ће се обављати у пословном простору;
- Критеријум на основу којег ће се изабрати купац;
- Податке и документацију које понуда мора да садржи да би се сматрала уредном и потпуном;
- Назначење лица која имају право учешћа у поступку;
- Назначење да понуђач на затвореној коверти испише „понуда за пословни простор (адреса пословног простора) – НЕ ОТВАРАТИ“;
- Начин достављања понуда;
- Рок за достављање понуда;
- Место достављања понуда
- Начин саопштавања о избору купца пословног простора
- Висину и начин полагања депозита
- Рок за повраћај депозита учесницима који нису успели у поступку прикупљања писмених понуда
- Место и време увида у документацију у вези са непокретности која се издаје у закуп.

Садржина понуде за један пословни простор:

Члан 5.

А) Понуда за зидани пословни простор

У поступку за издавање у закуп зиданог пословног простора учешће могу узети регистровани правни субјекти – правна лица и предузетници

Потпуна и уредна понуда треба да садржи следеће:

За правна лица:

1. Попуњен, потписан и оверен образац понуде за зидани пословни простор који садржи основне податке о регистрованом правном субјекту (назив и седиште, лице за контакт, број телефона, матични број, ПИБ, број рачуна у банци)
2. Оверену фотокопију акта о регистрацији
3. Доказ о уплати депозита
4. Пуномоћје за лице које заступа подносиоца понуде
5. Делатност коју понуђач жели да обавља у пословном простору
6. Висину закупнине по m²
7. Потврду о измиреним обавезама које има према Предузећу, по основу закупа само уколико је понуђач купац или је био купац пословног простора којим управља ЈП „Пословни простора“ Обреновац

Потпуна и уредна понуда треба да садржи следеће:

За предузетнике:

1. Попуњен, потписан и оверен образац понуде за зидани пословни простор који садржи основне податке о предузетнику (име и презиме предузетника, адресу, број личне карте, јединствени број грађана, назив радње, број телефона, матични број, ПИБ, број рачуна у банци)
2. Оверену фотокопију акта о регистрацији
3. Доказ о уплати депозита
4. Делатност коју понуђач жели да обавља у пословном простору
5. Висину закупнине по m²
6. Потврду о измиреним обавезама које има према Предузећу, по основу закупа само уколико је понуђач купац или је био купац пословног простора којим управља ЈП „Пословни простора“ Обреновац

Члан 6.

Б) Понуда за пословни простор на Отвореном тржном центру

У поступку за издавање у закуп пословног простора на Отвореном тржном центру учешће могу узети правна лица, предузетници и физичка лица.

Уколико учешће у поступку за издавање у закуп пословног простора Отвореном тржном центру на узму правна лица и предузетници достављају податке наведене у члану 5. Ове Одлуке.

Потпуна и уредна понуда треба да садржи следеће:

За физичка лица:

1. Попуњен, потписан и оверен образац понуде за зидани пословни простор који садржи основне податке о физичком лицу (име и презиме, адресу, број личне карте, јединствени матични број грађана, број телефона)
2. Доказ о уплати депозита
3. Делатност коју понуђач жели да обавља у пословном простору
4. Висину закупнине по m²
5. Потврду о измиреним обавезама које има према Предузећу, по основу закупа само уколико је понуђач купац или је био купац пословног простора којим управља ЈП „Пословни простора“ Обреновац

Начин достављања понуда:

Члан 7.

Понуде се достављају поштом, препорученом пошиљком.

У деловодни протокол Предузећа се уписује датум пријема пошиљке и деловодни број.

Понуде које су поднете после рока одређеног за прикупљање сматрају се неблаговременим, неће се разматрати и неотворене ће се вратити понуђачу.

Члан 8.

Понуде које не садрже све Огласом тражене податке, као непотпуне третираће се неисправним и неће се вредновати, односно биће одбачене.

Неће се разматрати понуда Закупца односно лица који користи, или је користио пословни простор чији је корисник градска општина Обреновац, а којим управља Предузеће, уколико:

1. дугује по основу закупнине, без обзира на износ;
2. по било ком основу му је изречен отказ Уговора,
3. ако није измирио рачуне за утрошену електричну енергију, комуналне и друге услуге за пословни простор који користио или га је у предходном периоду користио

Неће се разматрати ни понуде лица која су учествовала у ранијим поступцима издавања у закуп пословног простора, које је спровела градска општина Обреновац, или у поступцима прикупљања затворених писмених понуда које је организовало Предузеће, а из било ког разлога нису закључила уговор о закупу, тј. писмено су одустали од дате понуде за конкретни пословни простор.

Поступак одређивања Закупца пословног простора:

Члан 9.

Поступак одређивања закупца пословног простора спроводи Комисија коју чине председник и два члана из реда запослених лица у Предузећу. Решење о именовану чланова Комисије доноси директор Предузећа.

Члан 10.

Критеријум за избор најповољнијег понуђача односно закупца пословног простора је највиша понуђена цена по m² оглашеног простора.

Члан 11.

Поступак одређивања закупца се може регуларно спровести ако до назначеног рока по расписаном огласу, стигне бар једна понуда која испуњава све услове из огласа.

Ред првенства и изјава понуђача:

Члан 12.

Комисија води поступак отварања понуда.

Отворене понуде се појединачно разматрају и утврђено стање се констатује и уноси у записник, који се води у току целог поступка отварања понуда.

По спроведеном поступку одређивања непосредног закупца пословног простора Комисија утврђује Ред првенства учесника зависно од цене коју су учесници понудили.

Понуђач који је прворангиран у Реду првенства биће позван да да писану изјаву о томе да ли остаје при понуди цене закупа датој за предметни пословни простор.

Члан 13.

Уколико понуђач који је прворангиран у Реду првенства, одустане од дате понуде за предметни пословни простор и о томе да писану изјаву, другорангирани понуђач, који је испунио све услове из Одлуке о расписивању огласа, биће позван да се изјасни о својој понуди.

Позивања учесника у поступку прикупљања затворених писмених понуда наведених у Реду првенства ће се понављати, све док се не добије учесник у поступку који ће потписати изјаву да остаје при датој понуди.

Члан 14.

Уколико ниједан понуђач наведен у Реду првенства не остане при датој понуди за пословни простор, поступак издавања предметног пословног простора биће поновљен.

Уколико је за један пословни простор од стране два или више понуђача достављена понуда са индентичном ценом по m², понуде ће бити рангиране према времену предаје затворене писмене понуде пошти препорученом поштом.

Члан 15.

Управни одбор Предузећа ће донети Одлуку о избору најповољнијег понуђача односно закупца, на основу Записника са отварања писмених понуда, одлуке комисије о реду првенства и писане изјаве прворангираног односно сваког следећег рангираног за случај одустанка претходно рангираног понуђача да остаје при датој понуди за конкретни пословни простор.

Одлука о избору најповољнијег понуђача, доставља се свим учесницима поступка.

Предуговор (Уговор) о закупу пословног простора:

Члан 16.

На основу Одлуке Управног одбора о избору најповољнијег понуђача са истим се закључује предуговор, односно уговор о закупу пословног простора **на одређено време (утврђено огласом а најдуже до 5 година)**, који у име Предузећа као закуподавца, са изабраним закупцем закључује директор Предузећа.

Уколико најповољнији понуђач из неоправданих разлога не закључи уговор о закупу, односно предуговор сматраће се да је одустао, у том случају, купац аутоматски постаје учесник огласа односно поступка који је следећи на утврђеном Реду првенства, све док се не добије учесник који ће у предвиђеном року закључити уговор, односно предуговор о закупу.

Члан 17.

Одлука о одређивању најповољнијег понуђача зиданог пословног простора ће бити прослеђена надлежном органу ради давања сагласности на исту, након чега ће са закупцем бити закључен Уговор о закупу пословног простора.

До добијања сагласности надлежног органа са најповољнијим понуђачем ће бити закључен Предуговор о закупу пословног простора и купац ће у року од 5 дана од дана потписивања Предуговора бити уведен у пословни простор о чему ће бити сачињен Записник.

Члан 18.

Након доношења Одлуке Управног одбора о избору најповољнијег понуђача, за пословни простор на Отвореном тржном центру са најповољнијим понуђачем:

1. који је регистрован као правни субјект, ће бити закључен Уговор о закупу пословног простора.
2. који није регистрован као правни субјект, ће бити закључен Предуговор о закупу пословног простора, а након извршене регистрације Уговор о закупу предметног пословног простора

Средства обезбеђења:

Члан 19.

Приликом потписивања Предуговора (односно Уговора) о закупу пословног простора купац ће предати Закуподавцу доказ о уплати (уплатницу) у висини износа три обрачунате месечне закупнине са ПДВ за

предметни пословни простор и бланко меницу са овереним депо картоном као инструментом обезбеђења плаћања закупнине.

У случају да Закупац не плаћа уредно уговорену закупнину за закупљени пословни простор Закуподавац ће наплатити меницу на износ дугованих закупнина и о томе ће обавестити закупца, те ће му предочити да уколико жели да настави коришћење уговора положи нову меницу као средство обезбеђења плаћања закупнине, а уколико Закупац не поступи по обавештењу закуподавац ће једнострано раскинути Предуговор односно Уговор о закупу пословног простора.

Члан 20.

Закупац не може вршити инвестиционо одржавање, реконструкцију, санацију и адаптацију пословног простора без претходне сагласности закуподавца.

Сви трошкови инвестиционог одржавања, реконструкције, санације и адаптације закупљене непокретности извршене у складу са ставом 1. падају на терет закупца.

Члан 21.

Надлежни орган Градске општине Обреновац, може по упућеном му захтеву за одобрење извођења радова, одобрити извођење радова који имају карактер инвестиционог одржавања на закупљеној непокретности, према уобичајеним стандардима и важећим прописима у области грађевинарства.

Захтев за извођење радова купац писмено упућује закуподавцу, док се закуподавац у његово име истим захтевом обраћа надлежном органу Градске општине Обреновац.

Извештај о постојећем стању непокретности, са описом, предмером и предрачуном планираних радова, треба да изради овлашћени судски вештак одговарајуће струке, односно овлашћена организација са којом закуподавац треба да закључи уговор о пословној сарадњи с тим да трошкове израде сноси купац.

Закупац је у обавези да се током извођења одобрених радова, придржава одобреног описа, предмера и предрачуна као и да у случају одступања од одобрених радова на инвестиционом одржавању пословног простора у сваком појединачном случају тражи одобрење за то одступање.

Радови на инвестиционом одржавању извршени супротно ставу 4. неће се признати закупцу.

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

Закупац који је уз сагласност надлежног органа Градске општине Обреновац у инвестиционо одржавање у пословни простор уложио сопствена средства, има право на умањење закупнине у износу од највише 50% од месечне закупнине, за период који одговара висини уложених средстава без могућности признавања својинских права на пословном простору по основу улагања средстава.

Изузетно а на основу посебно образложене одлуке надлежног органа носиоца права јавне својине износ закупнине може бити умањен за већи проценат.

Непосредна додела у закуп пословног простора и продужење закупа пословног простора :

Члан 22.

Изузетно од члана 2. ове Одлуке, (прикупљања затворених писмених понуда, као начина одређивања закупца пословног простора) непосредном погодбом може се у закуп доделити:

- пословни простор у коме купац престане да обавља своју делатност због смрти, одласка у пензију, или у случају тешке болести, а закључење уговора тражи његов брачни друг, дете или родитељ под условом да настави да обавља исту делатност;
- пословни простор у коме долази до статусних промена закупца;
- пословни простор у случају кад физичко лице, или предузетник, које је купац тражи пренос права закупа на предузеће чији је оснивач, или када оснивач правног лица због брисања истог из регистра надлежног органа, тражи да буде одређен за закупца као физичко лице или предузетник;
- 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:

- пословни простор у случају да је донето решење надлежног органа о рушењу пословног објекта који закупац користи у истој или другој зони у складу са могућностима предузећа, под истим условима до истека периода трајања закупа;
- пословни простор у случају престанка пословања закупца раднику запосленом код тог закупца, који је код истог радио најмање пет година непрекидно до истека периода трајања уговореног закупа под условом да запослени намерава да обавља исту или другу делатност а већински је власник регистрованог привредног субјекта и уколико закључење уговора о закупу не тражи брачни друг, дете, усвојилац усвојеник или родитељ закупца који престаје са пословањем;
- када се непокретност даје за потребе одржавања спортских, културних, сајамских, научних и других сличних потреба, а рок закупа је краћи од 30 дана;
- пословни простор у коме се обављају делатности државних органа, органа локалне самоуправе и органа Градске општине као и јавних предузећа и установа чији је оснивач Градска општина, јединица локалне самоуправе, територијална аутономија или Влада РС;
- 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 належањег 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 закупац - 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 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;
- пословни простор којима управља предузеће, кад постојећи закупац трајно одјави своју радњу и тражи пренос права закупа на брачног друга, родитеља или дете, власника регистрованог привредног субјекта у року од 60 дана од дана одјављивања радње, а предходно измири све обавезе у складу са Уговором о закупу предметног пословног простора;
- пословни простор , којима управља Предузеће за који је закључен Уговор о закупу на одређено време, а закупац тражи продужење Уговора о закупу, уколико је исти уредно измиривао обавезу плаћања закупнине и све обавезе из предметног Уговора и уколико против истог није покренут судски поступак.

Члан 23.

На сва питања која нису регулисана овом Одлуком непосредно ће се примењивати одредбе закона.

Члан 24.

Ступањем на снагу ове Одлуке престаје да важи Одлука о уређивању, начина, критеријума и поступка доделе у закуп пословног простора којим управља и који одржава ЈП "Пословни простор" Обреновац ("Сл. лист Града Београда" бр. 40/10 и 29/11).

Члан 25.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Београда".

СКУПШТИНА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ОБРЕНОВАЦ
VI-01 бр. 020-204 од 01. октобра 2012. године

Обрадила
ССМ

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ
Жељко Јоветић