

На основу члана 20. став 1. тачка 10. и члана 24. став 1. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, бр. 129/07, 83/14-др.закон и 101/16-др.закон) и члана 33. став 1. тачка 6. Статута Града Суботице („Службени лист Општине Суботица“, бр. 26/08 и 27/08-исправка и „Службени лист Града Суботице“, бр. 46/11 и 15/13),

Скупштина града Суботице, на ... седници одржаној дана ..... године, донела је

**О Д Л У К У**  
**о давању у закуп пословних простора Града Суботице**

**I. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ**

*Предмет уређивања*

**Члан 1.**

Овом одлуком уређују се:

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

*Појам пословног простора Града Суботице*

**Члан 2.**

Под пословним простором Града Суботице, у смислу ове одлуке, подразумева се пословни простор на којем је носилац права јавне својине Град Суботица (у даљем тексту: Град).

Пословни простор на којем је носилац права јавне својине Град јесте пословни простор на којем је у јавним књигама о непокретностима и правима на њима право јавне својине уписано у корист Града.

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

*Појам давања у закуп*

**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 Града, већ за остваривање прихода путем давања у закуп, односно на коришћење (тзв. комерцијалне непокретности), у прописаном поступку, од стране Града 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.

*Органи Града надлежни за спровођење ове одлуке*

**Члан 4.**

Град даје пословне просторе у закуп непосредно, преко надлежних органа Града.

У спровођењу ове одлуке учествују следећи органи и организације Града:

- Градско веће Града Суботице (у даљем тексту: Градско веће),
- Градоначелник Града Суботице (у даљем тексту: Градоначелник),
- секретаријат Градске управе Града Суботице надлежан за имовинско-правне послове (у даљем тексту: надлежни секретаријат),
- секретаријат Градске управе Града Суботице надлежан за послове финансија и
- Комисија за пословни простор.

### *Евиденција пословних простора*

#### **Члан 5.**

Град је дужан да, у складу са законом, води евиденцију пословних простора у оквиру јединствене евиденције непокретности у јавној својини Града, као и евиденцију о стању, вредности и кретању пословних простора које користе органи Града.

Евиденцију пословних простора у оквиру јединствене евиденције непокретности у јавној својини Града води надлежни секретаријат.

Евиденцију о стању, вредности и кретању пословних простора које користе органи Града води секретаријат Градске управе Града Суботице надлежан за послове финансија.

## **II. ОПШТИ УСЛОВИ ДАВАЊА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА У ЗАКУП**

### *Предмет закупа*

#### **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 Града.

### *Коришћење заједничких просторија, уређаја и инсталација*

#### **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.

### *Намена пословног простора*

#### **Члан 8.**

Пословни простор се даје у закуп ради обављања пословне делатности.

У току закупа не може се мењати намена пословног простора.

### *Забрана давања пословног простора Града у подзакуп*

#### **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.

### *Време трајања закупа*

#### **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 Градоначелника, у складу са овом одлуком.

Изузетно, хуманитарним организацијама, организацијама и удружењима грађана из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите која су од посебног значаја за Град, пословни простор се може дати у закуп на неодређено време, на предлог Комисије за пословни простор, по посебној одлуци Градоначелника, 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 Град у смислу става 3. овог члана, одлучује Градско веће посебним актом.

*Обавеза полагања средства обезбеђења плаћања*

**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 Града.

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

*Предаја и коришћење пословног простора*

**Члан 12.**

Предају пословног простора закупцу у посед врше овлашћени запослени надлежног секретаријата.

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 везани за сношење 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 закључења уговора о закупу.

Изузетно закупца 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, санација или реконструкција 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.

*Пажња доброг домаћина*

**Члан 13.**

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

*Обавеза плаћања закупнине*

**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 којем је стечено право закупа, а за пословни простор на којем је право закупа стечено непосредном погодбом по члану 58. 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 58. став 1. тачка 1, 2, 9, 12 и 14. ове одлуке, закупнина се плаћа према ценовнику закуподавца.

Обавеза плаћања закупнине настаје даном преузимања 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 58. став 1. тачка 7. ове одлуке, чији рок закупа је краћи од 30 дана, плаћање закупнине се посебно уређује.

*Трошкови пословног простора*

**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, трошкове управљања зградом и трошкове текућег и инвестиционог одржавања заједничких делова зграде у ком се пословни простор налази 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.

### *Текуће одржавање пословног простора*

#### **Члан 16.**

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

### *Адаптација, санација или реконструкција закупљеног пословног простора*

#### **Члан 17.**

Закупац не може вршити адаптацију, санацију или реконструкцију пословног простора без претходне сагласности закуподавца.

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.

Под санацијом се, у смислу ове одлуке, подразумева извођење грађевинских и других радова на постојећем пословном простору, којима се врши поправка уређаја, постројења и опреме, односно замена конструктивних елемената, којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне средине и не утиче на заштиту природног и непокретног културног добра односно његове заштићене околине, осим рестаураторских, конзерваторских и радова на ревитализацији.

Под реконструкцијом се, у смислу ове одлуке, подразумева извођење грађевинских радова на постојећем пословном простору у габариту и волумену истог, којима се утиче на стабилност и сигурност објекта и заштиту од пожара, мењају конструктивни елементи или технолошки процес, мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација са повећањем капацитета.

По захтеву закупца, претходну сагласност за вршење адаптације, санације или реконструкције пословног простора даје Градоначелник, на предлог надлежног секретаријата.

Закупац је дужан у захтеву за давање претходне сагласности детаљно описати радове потребне за адаптацију, санацију или реконструкцију пословног простора и уз захтев прикључи идејни пројекат, у складу са законом који уређује планирање и изградњу.

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

Стручни надзор у току извођења радова описаних у овом члану врши лице које испуњава услове прописане законом који уређује планирање и изградњу, а које решењем именује Градоначелник.

### *Инвестиционо одржавање*

#### **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.

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

Закупац је дужан у захтеву за давање одобрења детаљно описати радове потребне за инвестиционо одржавање пословног простора и уз захтев прикључити технички опис и попис радова у складу са законом који уређује планирање и 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 закључује уговор о пословној сарадњи, с тим да трошкове израде ове документације сноси купац.

Одобрење за извођење радова на инвестиционом одржавању закупљеног пословног простора даје Градоначелник, на предлог Комисије за пословни простор, а у складу са извештајем овлашћеног судског вештака одговарајуће струке, односно овлашћене организације из става 4. овог члана.

Одобрењем Градоначелника купац се обавезује да пре почетка извођења радова на инвестиционом одржавању закупљеног пословног простора прибави од надлежног органа - службе

Градске 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 7. овог члана, као и радови који превазилазе уобичајене стандарде за ту врсту радова, неће се признати закупцу.

Након извођења радова, у року од 30 дана од дана завршетка радова из става 1. овог члана, закупач 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 10. овог члана доноси Градоначелник, на предлог Комисије за пословни простор, а у складу са проценом овлашћеног судског вештака одговарајуће струке, односно овлашћене организације из става 9. овог члана.

Изузетно од става 10. овог члана, износ закупнине може бити умањен и за већи проценат, а на основу посебно образложене одлуке Градског 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 9. овог члана.

Укупан износ умањења закупнине из става 10. и 12. овог члана не може бити већи од укупног износа средстава која је закупач уложио приликом инвестиционог одржавања пословног простора.

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 Градоначелника на предлог Комисије за пословни простор.

Захтев за ослобођење од плаћања закупнине закупач, уз образложење, подноси Комисији за пословни простор, на крају сваког месеца у коме трају радови. Надлежни Секретаријат саставља извештај о току грађевинских радова и стању пословног простора у року од пет радних дана од дана пријема захтева, након чега се предмет упућује Комисији за пословне просторе на разматрање.

Стручни надзор у току извођења радова описаних у овом члану врши лице које испуњава услове прописане законом који уређује планирање и изградњу, а које решењем именује Градоначелник.

#### *Основи престанка закупа*

##### **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.

#### *Иstek времена на који је пословни простор дат у закуп*

##### **Члан 20.**

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

Уколико је закупач 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 Градоначелник, на предлог Комисије за пословни простор, у складу са чланом 58. ове одлуке.

#### *Споразумни престанак закупа*

##### **Члан 21.**

Закуп пословног простора може престати споразумом закупадавца и закупца.

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

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 22.**

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

1. ако купац користи закупљени пословни простор противно уговореној намени (члан 8.),
2. ако купац закупљени пословни простор у целини или делимично изда у подзакуп, или ако у пословном простору обавља било коју врсту пословно-техничке сарадње (члан 9.),
3. ако купац 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, санација или реконструкција пословног простора или извођење радова на инвестиционом одржавању закупљеног пословног простора,
4. ако купац не плаћа уредно закупнину и то - ако није исплатио у целости две месечне закупнине (члан 14.),
5. ако купац не сноси трошкове текућег одржавања, односно не плаћа уредно трошкове везане за коришћење пословног простора (члан 15.),
6. ако купац изврши адаптацију, санацију или реконструкцију пословног простора без претходне сагласности закупадавца (члан 17.), и
7. ако купац изврши радове који имају карактер инвестиционог одржавања на закупљеном пословном простору без одобрења закупадавца, или ако током извођења одобрених радова, не тражи одобрење закупадавца за одступања од одобреног описа, предмера и предрачуна (члан 18.).

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

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

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

#### *Отказ уговора о закупу*

##### **Члан 23.**

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

1. када Градско веће утврди да је предметни пословни простор потребан за обављање делатности из надлежности Града,
2. када закупљени пословни простор, у складу са Законом о експропријацији, представља накнаду за експроприсану непокретност, и
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 Градоначелник, на предлог Градског већа.

О отказу уговора о закупу у случајевима из става 1. тачка 2. овог члана одлучује Градоначелник, на предлог секретаријата надлежног за вођење поступка експропријације.

О отказу уговора о закупу у случајевима из става 1. тачка 3. овог члана одлучује

Градоначелник, на предлог Комисије за пословни простор.

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

Закупач 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.

Закупач 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.

Једнострано отказ уговора о закупу од стране закуподавца није могућ у случају предвиђеном у ставу 1. тачка 2. овог члана, уколико је пословни простор дат у закуп домаћим хуманитарним организацијама, парламентарним политичким странкама, организацијама и удружењима грађана из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите, заштите животне средине, под условом да тај простор не користе за остваривање прихода, односно 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.

#### *Престанак закупа услед престанка односно смрти закупца*

##### **Члан 24.**

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

#### *Поврат пословног простора*

##### **Члан 25.**

По престанку уговора о закупу пословног простора закупач је дужан пословни простор вратити у стању у којем га је примио, изузев када је уз сагласност закуподавца извршена адаптација, санација или реконструкција пословног простора односно када су по одобрењу закуподавца изведени радови који имају карактер инвестиционог одржавања.

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

Преузимање у посед пословног простора од закупца врше овлашћени запослени надлежног секретаријата.

О преузимању пословног простора сачињава се записник у којем се констатује стање пословног простора и подаци везани за сношење трошкова пословног простора (стање бројила и сл.).

### **III. НАЧИН УТВРЂИВАЊА ВИСИНЕ ЗАКУПНИНЕ**

#### *Процењена тржишна висина 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 акта Града којим се уређује закупнина за пословни простор, 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 58. 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.

Закупадавац 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.

Хуманитарним организацијама које имају за циљ помоћ оболелој деци и лицима са инвалидитетом, удружењима грађана из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите, заштите животне средине, парламентарним политичким странкама, који пословни простор не користе за стицање прихода, добровољним организацијама које учествују у спасилачким акцијама, лицима која обављају делатност старих заната, уметничких заната и послова домаће радиности одређених Правилником о одређивању послова који се сматрају старим и уметничким занатима, односно пословима домаће радиности, начину сертификавања истих и вођењу посебне евиденције издатих сертификата („Службени гласник РС”, бр. 56/12), као и удружењима која остварују сарадњу са министарством надлежним за послове одбране у областима од значаја за одбрану или која негују традиције ослободилачких ратова Србије, може се дати у закуп пословни простор, уз обавезу плаћања закупнине у висини од 20% од процењене тржишне висине закупнине.

Агенцијама, дирекцијама, службама и другим организацијама чији је оснивач носилац права јавне својине, може се дати у закуп пословни простор, ради обављања послова из њиховог делокруга рада, на основу образложене одлуке Градског већа, уз обавезу плаћања закупнине у висини од 30% а највише до 50% од процењене тржишне висине закупнине.

#### *Елементи за утврђивање процењене тржишне висине закупнине*

##### **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 Града и полазећи од:

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

#### **1. Пословна зона у којој се пословни простор налази**

##### *Број пословних зона*

##### **Члан 28.**

У зависности од прометне погодности локације пословног простора пословни простори се овом одлуком распоређују у седам пословних зона.

##### *Екстра пословна зона*

##### **Члан 29.**

У екстра пословну зону разврставају се пословни простори у зградама које се налазе у следећим улицама односно на следећим трговима:

- Корзо,
- Матије Корвина од Корза до Васе Стајића,
- Штросмајерова,
- Матка Вуковића до Трга жртава фашизма,
- Петра Драпшина до Ендреа Бајчи Жилинског,
- Рудић улица,
- Димитрија Туцовића,
- Максима Горког од Браће Радића до Трга Лазара Нешића,
- Цара Душана,
- Владимира Назора
- Бранислава Нушића,
- Трг Цара Јована Ненада,
- Трг Слободе,
- Трг Републике,
- Иве Војновића,
- Браће Радића до Максима Горког,
- Пословни центар „Бувљак“.



### *I пословна зона*

#### **Члан 30.**

У I пословну зону разврставају се пословни простори у зградама које се налазе у улицама односно на трговима:

- Трг Јакаба и Комора до Трга Синагоге,
- Трг Синагоге,
- Шандора Петефија до Трга Лајоша Кошута,
- Матије Гупца до Максима Горког,
- Максима Горког од Матије Гупца до Браће Радића,
- Петра Драпшина од Ендреа Бајчи Жилинског,
- Ендреа Бајчи Жилинског,
- Бледска,
- Албе Малагурског,
- Аге Мамужића,
- Матије Корвина од Васе Стајића до Змај Јовине,
- Вука Карацића до Васе Стајића,
- Васе Стајића до Ђуре Ђаковића,
- Иштвана Сечењија,
- Парк Рајхл Ференца,
- Ђуре Ђаковића до Васе Стајића.

### *II пословна зона*

#### **Члан 31.**

У II пословну зону разврставају се пословни простори у зградама које се налазе у улицама односно на трговима:

- Алеја Маршала Тита до Петра Лековића,
- Жарка Зрењанина од Трга Јакаба и Комора до Трга Лајоша Кошута,
- Трг жртва фашизма,
- Максима Горког од Харамбашићеве до Матије Гупца,
- Максима Горког од Трга Лазара Нешића до Босе Миличевић,
- Босе Миличевић,
- Васе Стајића од Ђуре Ђаковића до Босе Милићевић,
- Вука Карацића од Васе Стајића до Панчевачке,
- Хуге Бадалица до Луке Сучића,
- Иве Лоле Рибара,
- Првомајска до улице Есперанто,
- Трг Лајоша Кошута.

### *III пословна зона*

#### **Члан 32.**

У III пословну зону разврставају се пословни простори у зградама које се налазе у следећим улицама односно на следећим трговима:

- Ђуре Ђаковића од Васе Стајића до Змај Јовине,
- Змај Јовина од Ђуре Ђаковића до Цара Лазара,
- Алеја маршала Тита од Петра Лековића до Сеп Ференца,
- Харамбашићева,
- Загребачка,
- Прерадовићева,
- Браће Мајера,
- Петра Лековића,
- Толстојева,
- Арсенија Чарнојевића,
- Цара Лазара,
- Целовечка,
- Пословни центар у улици Партизанских база,
- Трг Лазара Нешића,
- Пушкинов трг,

- Шеноина,
- Павла Штоса,
- Ивана Горана Ковачића,
- Браће Радића од Максима Горког до Мирка Боговића,
- Петефи Шандора од Трга жртава фашизма до краја,
- Жарка Зрењанина од Трга Лајоша Кошута до Карађорђевог пута,
- Сомборски пут, осим пословног центра „Бувљак“,
- Максима Горког од Харамбашићеве до краја Бискупа Лајче Будановића,
- Матије Гупца од Максима Горког до Мирка Боговића,
- Пословни центар у Банијској улици,
- Пословни центар на Мајшанском путу,
- Јожефа Атиле,
- Шумска,
- Милоша Обилића,
- Кумановска
- Николе Кујунџића.

#### *IV пословна зона*

##### **Члан 33.**

У IV пословну зону разврставају се пословни простори у зградама које се налазе у следећим улицама односно на следећим трговима:

- Сегедински пут до Пута Партизанских база,
- Пут Партизанских база до Теслине,
- Кирешки пут до улице Бошка Бухе,
- Мајшански пут до Косте Трифковића,
- Сенћански пут до Бајнатске,
- Браће Радића од Мирка Боговића до Бајнатске,
- Јо Лајоша од почетка до Наде Димића,
- Пазинска,
- Београдски пут до Бајнатске
- Карађорђевог пут до Прашке,
- Бајски пут до Трга Веселина Маслеше,
- Трг Ђуре Салаја,
- Трг Веселина Маслеше,
- Трг Краља Томислава,
- Бозе Шарчевића,
- Ханибала Луцића,
- Палмотићева,
- Петрињска.

#### *V пословна зона*

##### **Члан 34.**

У V пословну зону разврставају се пословни простори у зградама које се налазе у улицама односно на следећим трговима:

- на територији свих градских месних заједница осим улица и тргова наведених у чл. од 29. до 33. ове одлуке, на територији Месне заједнице „Бајмок“, Месне заједнице „Чантавир“ и Месне заједнице „Палић“.

#### *VI пословна зона*

##### **Члан 35.**

У VI пословну зону разврставају се пословни простори у зградама које се налазе у осталим ванградским месним заједницама и то:

- Бачки Виногради,
- Биково,
- Ђурђин,
- Хајдуково,
- Келебија,

- Мала Босна,
- Нови Жедник,
- Стари Жедник,
- Шупљак,
- Таванкут,
- Мишићево,
- Бачко Душаново,
- Љутово,
- Верушић и
- Вишњевац.

*Разврставање у зависности од стварног улаза*

#### **Члан 36.**

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**

*Делатности које се у пословном простору могу обављати*

#### **Члан 37.**

У пословном простору могу се обављати следеће делатности:

- |     |          |  |
|-----|----------|--|
| 1.  | Сектор Ц | ПРЕРАЂИВАЧКА 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.   |
| 20. |          |  |

*Ограничење за екстра пословну зону*

#### **Члан 38.**

У екстра пословној зони се пословни простор не може дати у закуп за обављање делатности коцкања и клађења.

### **3. Ценовник за закупнину**

#### *Доношење ценовника за закупнину*

##### **Члан 39.**

Износ месечне процењене тржишне висине закупнине за м<sup>2</sup> пословног простора (у даљем тексту: закупнина) по пословним зонама и врстама делатности утврђује се ценовником за закупнину (у даљем тексту: Ценовник) који доноси Скупштина града Суботице (у даљем тексту: Скупштина) посебним актом.

Приликом доношења Ценовника посебно се утврђује закупнина:

- за магацински простор, независно од делатности,
- 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 задруге, независно од делатности и пословне зоне у којој се пословни простор налази,
- за азил за псе, независно од пословне зоне и квадратуре,
- за закуп киоска, независно од пословне зоне и делатности и
- за постављање банкомата, на делу пословног простора, независно од пословне зоне и квадратуре.

Ценовником се посебно утврђује закупнина за закуп на период краћи од 30 дана за пословне просторије месних заједница и за објекат на Палићу, Хегедиш Јожефа 22 (Синдикална вила).

#### *Утврђивање посебне закупнине*

##### **Члан 40.**

За поједине делатности од посебног значаја за Град може се Ценовником утврдити посебна закупнина.

Приликом доношења Ценовника посебно се утврђује закупнина за пословни простор 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.

#### *Начин утврђивања закупнине када се у пословном простору обављају две или више делатности*

##### **Члан 41.**

У пословном простору у којем се обављају две или више делатности за које је Ценовником утврђена различита закупнина, закупнина се утврђује према делатности за коју је утврђена виша односно највиша закупнина.

#### *Умањење закупнине по основу положаја пословног простора у згради*

##### **Члан 42.**

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, сутерену, подруму или у таванском делу зграде износ месечне закупнине по квадратном метру се умањује:

- за 10% у екстра пословној зони,
- за 15% у I и II пословној зони и
- за 20% у III, IV, V и VI пословној зони.

#### *Умањење закупнине за пословни простор на галерији*

##### **Члан 43.**

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.

#### *Умањење закупнине због извођења грађевинских радова*

##### **Члан 44.**

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

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

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

#### *Измена Ценовника*

##### **Члан 45.**

У случају измене Ценовника или доношења новог Ценовника 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.

#### *Закупнина као изворни јавни приход*

##### **Члан 46.**

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

### **IV. СПРОВОЂЕЊЕ ОВЕ ОДЛУКЕ**

#### *Градско веће*

##### **Члан 47.**

Градско веће:

- 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 Град (члан 10. став 4);
- 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 9. ове одлуке, у случају када купац, уз сагласност закупаца, уложи сопствена средства у инвестиционо одржавање у пословни простор (члан 18. став 12.);
- одлучује да је пословни простор, који је дат у закуп, потребан за обављање делатности из надлежности Града (члан 23. став 1. тачка 1.);
- одлучује о давању пословног простора на коришћење, на предлог надлежног секретаријата (члан 60. став 1.).

#### *Градоначелник*

##### **Члан 48.**

Градоначелник:

- 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 које су од посебног значаја за Град, на предлог Комисије за пословни простор (члан 10. став 3.);
- одлучује о давању претходне сагласности за вршење адаптације, санације или реконструкције закупљеног пословног простора, на предлог надлежног секретаријата (члан 17. став 5.);
- 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 4. ове одлуке (члан 18. став 5.);
- 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 9. ове одлуке, у случају када купац, уз сагласност закупаца, уложи сопствена средства у инвестиционо одржавање у пословни простор (члан 18. став 11.);
- 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 14.);
- одлучује о продужењу закупа, односно о давању у закуп пословног простора непосредном погодбом, у складу са чланом 58. став 1. тачка 6. ове одлуке, а на предлог Комисије за пословни простор (члан 20. став 3.);

- 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, 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 трошкове везане за коришћење пословног простора, и поднесе захтев за стављање ван снаге акта (члан 22. став 3.);
- одлучује о отказу уговора о закупу, у складу са чланом 23. ст. 3-5. ове одлуке,
- на захтев купца, а на предлог Комисије за пословни простор, одлучује о умањењу закупнине у случају из члана 44. ове одлуке (члан 44. став 2.);
- одлучује о начину давања у закуп пословних простора, на предлог Комисије за пословни простор (члан 54. 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 57. 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 незаконитости уговора о закупу у прописаном року, на предлог Комисије за пословни простор (члан 57. став 5.);
- одлучује о давању у закуп пословног простора датог у закуп непосредном погодбом, на предлог Комисије за пословни простор (члан 58. став 3.);
- одлучује о давању сагласности кориснику пословног простора да на коришћеном пословном простору изведе радове на инвестиционом одржавању, адаптацији, санацији или реконструкцији, а на предлог надлежног секретаријата (члан 59. став 6.);
- потписује уговор о закупу пословног простора, сачињен од стране надлежног секретаријата (члан 61. став 2.);
- потписује уговор о давању пословног простора на коришћење, сачињен од стране надлежног секретаријата (члан 62. став 2.);
- одлучује о давању у закуп пословног простора на рок краћи од 30 дана (члан 67. став 3.);
- посебним актом уређује услове и начин давања у закуп као и закупнину за просторије у блоку већница у пословној згради Градска кућа и у пословној згради Нова општина (члан 68.) и
- доноси и друге акте у вези са спровођењем ове одлуке.

#### *Надлежни секретаријат*

#### **Члан 49.**

Надлежни секретаријат Градске управе врши следеће послове:

- води евиденцију пословних простора у оквиру јединствене евиденције непокретности у јавној својини Града (члан 5. став 2.);
- врши задуживање купаца и корисника и прати наплату;
- предлаже Градоначелнику доношење акта о давању претходне сагласности за вршење адаптације, санације или реконструкције закупљеног пословног простора (члан 17. став 5.);
- саставља извештај о току грађевинских радова и стању пословног простора у року од пет радних дана од дана пријема захтева за ослобођења од плаћања закупнине (члан 18. став 15.);
- предлаже Градоначелнику доношење акта о давању сагласности кориснику пословног простора да на коришћеном пословном простору изведе радове на инвестиционом одржавању, адаптацији, санацији или реконструкцији (члан 59. став 6.);
- предлаже Градском већу доношење акта о давању пословног простора на коришћење (члан 60. став 1.);
- сачињава нацрт уговора о закупу пословног простора, ради потписивања од стране Градоначелника (члан 61. став 1.);
- сачињава нацрт уговора о давању пословног простора на коришћење, ради потписивања од стране Градоначелника (члан 62. став 1.);
- врши примопредају пословног простора и сачињава записник о истој;
- врши надзор над коришћењем пословних простора у погледу купаца, величине и структуре пословног простора, намене за коју се пословни простор користи, одржаности пословног простора 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 Градоначелник;
  - припрема документацију потребну за наплату потраживања и за принудно исељење закупца и доставља Градском правобранилаштву на даље поступање;
  - припрема за Градоначелника нацрте уговора о закупу пословног простора који се закључује на рок краћи од 30 дана (члан 67. став 5.);
  - врши и друге послове који су у вези са радом Комисије за пословни простор, у складу са овом одлуком, односно на основу посебног налога Градоначелника или Градског већа.

*Секретаријат Градске управе надлежан за послове финансија*

#### **Члан 50.**

Секретаријат Градске управе надлежан за послове финансија води евиденцију о стању, вредности и кретању пословних простора које користе органи Града.

*Комисија за пословни простор*

#### **Члан 51.**

Комисију за пословни простор именује Скупштина, на мандатни период од четири године.

Комисија за пословни простор има председника, заменика председника и три члана.

Комисија за пословни простор има следеће надлежности:

- предлаже Градоначелнику 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 4. ове одлуке (члан 18. став 5.);
- предлаже Градоначелнику доношење акта о умањењу закупнине у износу од највише 50% од месечне закупнине, у случају када купац, уз сагласност закупадавца, 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 9. ове одлуке, (члан 18. став 11.);
- предлаже Градском већу доношење акта о умањењу закупнине за више од 50% од месечне закупнине, у случају када купац, уз сагласност закупадавца, 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 9. ове одлуке (члан 18. став 12.);
- предлаже Градоначелнику 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 14.);
- предлаже Градоначелнику 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 Градоначелнику закључење споразума о престанку уговора о закупу пословног простора (члан 21. став 2.);
- предлаже Градоначелнику доношење акта о раскиду уговора о закупу (члан 22. став 2.);
- предлаже Градоначелнику доношење акта 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.);
- предлаже Градоначелнику доношење акта о отказу уговора о закупу (члан 23. став 5.);
- предлаже Градоначелнику да на захтев закупца донесе акт о умањењу закупнине у случају из члана 44. ове одлуке (члан 44. став 2.);
- спроводи поступак давања у закуп пословног простора (члан 53.);
- предлаже Градоначелнику доношење одлуке о начину давања у закуп пословних простора (члан 54. став 1.);
- предлаже Градоначелнику доношење акта о давању у закуп пословног простора по спроведеном поступку јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда (члан 57. став 1.);
- предлаже Градоначелнику 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 57. став 5.);

- предлаже Градоначелнику доношење акта о давању у закуп пословног простора датог у закуп непосредном погодбом (члан 58. став 3.);
- по налогу Градоначелника врши и друге послове у вези спровођења ове одлуке;
- предлаже Градоначелнику доношење других аката у вези са спровођењем ове одлуке.

## V. ПОСТУПАК ДАВАЊА ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРА У ЗАКУП

### *Начин давања пословног простора у закуп*

#### **Члан 52.**

Пословни простори се дају у закуп у поступку јавног надметања или прикупљања писмених понуда путем јавног оглашавања, а изузетно непосредном погодбом у случајевима утврђеним законом, уредбом донетом на основу закона и овом одлуком.

### *Спровођење поступка*

#### **Члан 53.**

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

### *Доношење одлуке о начину и условима давања у закуп пословних простора*

#### **Члан 54.**

Одлуку о начину и условима давања у закуп пословних простора доноси Градоначелник, 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 надлежног секретаријата.

### *Поступак јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда*

#### **Члан 55.**

Након доношења одлуке о начину и условима давања у закуп пословних простора, 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 органа Града, у „Службеном листу Града Суботице“, у локалним штампаним медијима и на веб-сајту Града, на језицима који су, сходно одредбама Статута Града, у службеној употреби у Граду.

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 услове 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 5. 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, а 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.

#### *Избор најповољнијег понуђача*

##### **Члан 56.**

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 позива 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 ће путем жреба извршити избор најповољнијег понуђача.

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

#### *Акт о давању у закуп пословног простора*

##### **Члан 57.**

Акт о давању у закуп пословног простора по спроведеном поступку јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, доноси Градоначелник, 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) назив и 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 3. овог члана не закључи уговор о закупу, губи статус закупца и губи уплаћени износ депозита.

У случају из претходног става Градоначелник, 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 58.**

Пословни простори могу се изузетно дати у закуп и ван поступка јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, 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, 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, парламентарне политичке странке, организације и удружења грађана из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите, заштите животне средине, 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 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;
- 6) 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;
- 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 пословни простор не изда у закуп ни после спроведених четири и више поступака јавног оглашавања, али не испод 60% од тржишне висине закупнине за тај пословни простор, 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 куподавног односа, а други купац тражи закључење уговора о закупу, као једини купац;
- 11) када купац - 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;
- 13) када се пословни простор који је у јавној својини, односно који ће до дана примопредаје бити стечен у јавну својину, даје у закуп у циљу реализације инвестиционог пројекта којим се у року од највише три године од дана стицања права закупа отпочне индустријаска производња и обезбеди, уз обавезу одржавања броја запослених у периоду од пет година након достизања пуне запослености, најмање 1.000 нових радних места на неодређено време повезаних са инвестиционим пројектом;
- 14) када давање у закуп пословног простора тражи удружење које остварује сарадњу са министарством надлежним за послове одбране у областима од значаја за одбрану или које негује традиције ослободилачких ратова Србије на основу Уредбе о критеријумима и поступку доделе средстава за учешће у финансирању програма рада удружења грађана који се заснивају на активностима од значаја за одбрану („Службени гласник РС“, бр. 100/08, 3/14 и 37/15).

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 Градоначелник, на образложен предлог Комисије за пословни простор.

Изузетно од става 3. 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 Градоначелник односно лице које он овласти.

У случајевима из става 1.тачка 13. овог члана, пословни простор се може дати у закуп испод тржишне цене, односно без надокнаде, у складу са Законом о улагањима („Службени гласник РС“, бр. 89/15) и Законом о контроли државне помоћи („Службени гласник РС“, бр. 51/09).

## VI. ПОСТУПАК ДАВАЊА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА НА КОРИШЋЕЊЕ

### *Појам давања пословног простора на коришћење*

#### **Члан 59.**

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 Града, 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 Град 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 Град, 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 Ценовником.

Корисник пословног простора може, уз сагласност Града као даваоца пословног простора на коришћење, извести радове на инвестиционом одржавању, адаптацији, санацији или реконструкцији коришћеног пословног простора.

Сагласност за извођење радова из става 5. овог члана даје Градоначелник, на предлог надлежног секретаријата.

Град, као давалац пословног простора на коришћење, не може кориснику пословног простора дати једностранни отказ уговора о коришћењу у случају из члана 23. став 1. тачка 2. 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, уколико нису одредбама ове одлуке које уређују давање на коришћење пословног простора прописани на другачији начин.

### *Акт о давању пословног простора на коришћење*

#### **Члан 60.**

Акт о давању пословног простора на коришћење доноси Градско веће, на основу поднетог захтева, а на предлог надлежног секретаријата.

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) назив и 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 ВЕЗАНО ЗА ЗАКУП ОДНОСНО КОРИШЋЕЊЕ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА

### *Уговор о закупу пословног простора*

#### **Члан 61.**

На основу акта о давању у закуп пословног простора из члана 57. ове одлуке, надлежни секретаријат припрема нацрт уговора о закупу пословног простора.

Уговор о закупу пословног простора у име Града као закупадавца потписује Градоначелник.

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 (назив и ознака),
- 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 м<sup>2</sup>, у складу са Ценовником односно излциитирани износ који представља месечну закупнину,
- да купац закупнину плаћа на основу достављене фактуре, месечно, до 15-ог у месецу, за претходни месец,
- да је купац обавезан у случају кашњења у плаћању закупнине платити законску затезну камату,
- да се приликом промене висине закупнине купац о промени закупнине обавештава путем фактуре,
- да купац сам сноси трошкове текућег одржавања пословног простора као и да је дужан да уредно плаћа трошкове утрошене електричне енергије, воде, грејања, одношења смећа, трошкове управљања зградом, трошкове текућег и инвестиционог одржавања заједничких делова зграде у којој се пословни простор налази и друге трошкове који су везани за коришћење пословног простора,
- да купац не може вршити адаптацију, санацију или реконструкцију пословног простора без претходне сагласности закупадавца те да трошкови адаптације, санације или реконструкције падају на терет закупца,
- да купац може изводити радове који имају карактер инвестиционог одржавања на закупљеном пословном простору, уз прибављање одобрења закупадавца, 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 купац дужан после изјављеног раскида или по истеку отказног рока - уколико не напусти пословни простор, за све време поседовања истог, плаћати накнаду у висини двоструке закупнине,
- да је купац упознат да надзор над коришћењем пословног простора врши надлежни секретаријат те да су овлашћени запослени надлежног секретаријата овлашћени да улазе у све делове пословног простора који је дат у закуп ради контроле у погледу закупца, величине и структуре пословног простора, одржаности пословног простора и др.

### *Уговор о давању пословног простора на коришћење*

#### **Члан 62.**

На основу акта о давању пословног простора на коришћење из члана 60. ове одлуке, надлежни секретаријат припрема нацрт уговора о давању пословног простора на коришћење.

Уговор о давању пословног простора на коришћење у име Града као даваоца на коришћење потписује Градоначелник.

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 (назив и ознака),
- 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, трошкове управљања зградом, трошкове текућег и инвестиционог одржавања заједничких делова зграде у којој се пословни простор налази и друге трошкове који су везани за коришћење пословног простора,
- да корисник не може вршити адаптацију, санацију или реконструкцију пословног простора без претходне сагласности даваоца на коришћење те да трошкови адаптације, санације или реконструкције падају на терет корисника,
- да корисник може изводити радове који имају карактер инвестиционог одржавања на пословном простору, уз прибављање одобрења Градоначелника, а на предлог надлежног секретаријата,
- 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 Ценовником, са назнаком износа накнаде по м<sup>2</sup>,
- 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 о промени накнаде обавештава путем фактуре.

## VIII. ВРШЕЊЕ НАДЗОРА НАД КОРИШЋЕЊЕМ ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРА

### *Вршење надзора над коришћењем пословних простора*

#### **Члан 63.**

Надзор над коришћењем пословних простора врши надлежни секретаријат путем овлашћених запослених.

Надзор 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 49. став 1. алинеја 9. и 10. ове одлуке и овлашћења из овог члана.

У вршењу надзора над коришћењем пословног простора запослени надлежног секретаријата овлашћени су да улазе у све делове пословног простора који је дат у закуп односно на коришћење ради контроле у погледу закупаца, величине и структуре пословног простора, намене за коју се пословни простор користи, одржаваности пословног простора 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.

### *Годишња контрола коришћења пословних простора*

#### **Члан 64.**

Надлежни секретаријат је дужан да годишње једном изврши надзор над коришћењем пословних простора у погледу контроле површине пословног простора, пословне зоне у којој се налази, да ли је пословни простор издат у закуп односно да ли је дат на коришћење, која закупнина се плаћа за закупљени пословни простор, и др. те о извршеној контроли подноси извештај Скупштини града.

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

### *Општи услови закупа на рок краћи од 30 дана*

#### **Члан 65.**

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 Града, у објектима месних заједница или у другим објектима, а који могу служити за потребе одржавања спортских, културних, сајамских, научних и других сличних потреба;
- 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;
- 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;
- купац 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 надлежни секретаријат,
- основи престанка закупа могу бити: истеком времена на које је пословни простор дат у закуп, споразумом закупадавца и закупца, једностраним раскидом уговора, једностраним отказом уговора или услед престанка односно смрти закупца.

### *Ценовник за закупнину за закуп на рок краћи од 30 дана.*

#### **Члан 66.**

Закупнина за закуп на рок краћи од 30 дана утврђује се Ценовником из члана 39. 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.

### *Поступак*

#### **Члан 67.**

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

Захтев за давање у закуп пословног простора подноси се Градоначелнику односно лицу које Градоначелник овласти.

Градоначелник, односно лице кога Градоначелник овласти, доноси одлуку о давању у закуп пословног простора на рок краћи од 30 дана.

Уговор о закупу пословног простора на рок краћи од 30 дана у име Града као закупадавца потписује Градоначелник, односно лице кога он овласти.

Нацрт уговора о закупу пословног простора на рок краћи од 30 дана, а који потписује Градоначелник, припрема надлежни секретаријат.

### *Акт о уређивању давања у закуп просторија у блоку већница у пословној згради Градска кућа и у пословној згради Нова општина*

#### **Члан 68.**

Услови и начин давања у закуп као и закупнина за просторије у блоку већница у пословној згради Градска кућа и у пословној згради Нова општина уређују се посебним актом Градоначелника.

## Х. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

### *Започети поступци*

#### **Члан 69.**

Поступци који до ступања на снагу ове одлуке нису окончани, окончаће се по одредбама ове одлуке.

### *Усклађивање важећих уговора о закупу пословног простора са одредбама ове одлуке*

#### **Члан 70.**

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 купац 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.

### *Престанак важења ранијих одлука*

#### **Члан 71.**

Даном ступања на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о давању у закуп пословних простора Града Суботице („Службени лист Града Суботице“, бр. 38/15).

### *Ступање на снагу*

#### **Члан 72.**

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Суботице“.

## **О б р а з л о ж е њ е**

**Правни основ:** Члан 20. став 1. тачка 10. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, бр. 129/07, 83/14-др.закон и 101/16-др.закон) према којем општина, преко својих органа, у складу с Уставом и законом, уређује и обезбеђује коришћење пословног простора којим управља, утврђује висину накнаде за коришћење пословног простора и врши надзор над коришћењем пословног простора, као и члан 24. став 1. истог Закона, према којем град врши надлежности општине, као и друге надлежности и послове државне управе, који су му законом поверени, и члан 33. став 1. тачка 6. Статута Града Суботице („Службени лист Општине Суботица“, бр. 26/08 и 27/08-исправка и „Службени лист Града Суботице“, бр. 46/11 и 15/13) којим је предвиђена надлежност Скупштине града за доношење прописа и других општих аката.

**Разлози за доношење:** Потреба за доношењем нове Одлуке о давању у закуп пословних простора Града Суботице указала се јер је било потребно ускладити важећу Одлуку о давању у закуп пословних простора Града Суботице („Службени лист Града Суботице“, бр. 38/15) са новим прописима који су донети у претходном периоду.

Указала се потреба за усклађивањем Одлуке са новом Уредбом о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“, бр. 16/18), која између осталог, ближе уређује услове давања у закуп ствари у јавној својини, односно уређује поступак по којем се непокретне ствари у јавној својини могу дати у закуп (поступак јавног надметања или прикупљања писмених понуда путем јавног оглашавања), случајеве за давање у закуп пословног простора непосредном погодбом, случајеве за умањење почетне тржишне висине закупнине, као и услове за извођење радова који имају карактер инвестиционог одржавања закупљеног пословног простора. Усклађивање је извршено у члановима 17., 18., 52., 55., 56. и 58. предложене Одлуке).

Затим, потребно је било ускладити одредбе Одлуке са Законом о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“, бр. 104/16) у делу који се односи на етапну надокнаду која се по поменутом Закону дефинише као „трошкови управљања зградом и трошкови текућег и инвестиционог одржавања заједничких делова зграде у којој се пословни простор налази“ (сада је

оваква формулација дата у одредбама члана 15, 61. и 62. предложене Одлуке).

С обзиром да се у пракси дешавало да се у току извођења радова на адаптацији или на инвестиционом одржавању пословних простора указала потреба за извођењем појединих радова који, према Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/2014), спадају у санацију или реконструкцију, било је потребно Одлуком уредити и ове ситуације тј. предвидети поступак прибављања претходне сагласности Града за извођење оваквих радова, чији трошкови иначе у целости падају на терет закупца (сада су ове ситуације предвиђене одредбама члана 17. предложене Одлуке).

У члану 42. предложене Одлуке предвиђено је да се умањење месечне закупнине у зависности од положаја пословног простора у згради односи, не само на пословне просторе који се налазе у дворишту, сутерену или подруму, него и на пословне просторе који се налазе у таванском делу.

Осим наведених усклађивања, извршене су и одређене мање измене или допуне у циљу коришћења јединствене терминологије и ради прецизније формулације у појединим одредбама одлуке као и ради правилније структуре односно распореда одредби у одлуци.

С обзиром да се потреба за усаглашавањем и за прецизирањем односи на већи део одредаба Одлуке о давању у закуп пословних простора Града Суботице, предлаже се доношење нове Одлуке која садржи све измене у погледу усаглашавања са наведеним новим прописима, уређивања одређених односа који су се указали потребним ради ефикасније примене Одлуке као и измене и допуне ради прецизније формулације и правилније структуре односно распореда одредби у одлуци.

Предлаже се доношење Одлуке у тексту како је дато у материјалу.

**Извршилац:** Секретаријат за имовинско правне послове Градске управе Суботица, Служба за пословне просторе.

**Извор средстава потребних за реализацију:** За реализацију ове Одлуке нису потребна буџетска средства.