

Temeljem članka 20. stavak 1. točka 10. i članka 24. stavak 1. Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni glasnik RS“, br. 129/07, 83/14-dr. zakon i 101/16-dr. zakon) i članka 33. stavak 1. točka 6. Statuta grada Subotice („Službeni list Općine Subotica“, br. 26/08 i 27/08-ispravak i „Službeni list Grada Subotice“, br. 46/11 i 15/13),

Skupština grada Subotice, na ... sjednici održanoj dana godine, donijela je

ODLUKU o davanju u najam poslovnih prostora Grada Subotice

I. OSNOVNE ODREDBE

Predmet uređivanja

Članak 1.

Ovom odlukom uređuju se:

- opći uvjeti davanja u najam poslovnih prostora Grada Subotice,
- način utvrđivanja visine najamnine,
- nadležnosti tijela Grada Subotice u provedbi ove odluke,
- postupak davanja poslovnih prostora u najam,
- postupak davanja poslovnih prostora na korištenje,
- uređivanje međusobnih odnosa vezano za najam, odnosno korištenje poslovnih prostora i
- vršenje nadzora nad korištenjem poslovnih prostora.

Pojam poslovnoga prostora Grada Subotice

Članak 2.

Pod poslovnim prostorom Grada Subotice, u smislu ove odluke, podrazumijeva se poslovni prostor na kojem je nositelj prava javnog vlasništva Grad Subotica (u daljnjem tekstu: Grad).

Poslovni prostor na kojem je nositelj prava javnog vlasništva Grad jest poslovni prostor na kojem je u javnim knjigama o nekretninama i pravima na njima pravo javnog vlasništva upisano u korist Grada.

Pod poslovnim prostorom na kojem je nositelj prava javnog vlasništva Grad, u smislu ove odluke, smatra se i poslovni prostor u državnom vlasništvu na kojem je u javnim knjigama kao korisnik uknjiženo tijelo ili organizacija Grada, kao i poslovni prostor koji tijelo ili organizacija Grada koristi na temelju pravnog posla koji može predstavljati osnovu za njihov upis u javnu knjigu kao korisnika sredstva.

Pojam davanja u najam

Članak 3.

Davanje u najam poslovnoga prostora, u smislu ove odluke, jest davanje u najam poslovnoga prostora koji neposredno ne služi izvršavanju nadležnosti tijela ili organizacije Grada, već za ostvarivanje prihoda putem davanja u najam, odnosno na korištenje (tzv. komercijalne nekretnine), u propisanom postupku, od strane Grada kao najmodavca (u daljnjem tekstu: najmodavac) pravnoj ili fizičkoj osobi kao zakupniku (u daljnjem tekstu: zakupnik), za određenu najamninu, u cilju obavljanja registrirane djelatnosti u istom.

Tijela Grada nadležna za provedbu ove odluke

Članak 4.

Grad daje poslovne prostore u najam neposredno, preko nadležnih tijela Grada.

U provedbi ove odluke sudjeluju sljedeća tijela i organizacije Grada:

- Gradsko vijeće Grada Subotice (u daljnjem tekstu: Gradsko vijeće),
- gradonačelnik Grada Subotice (u daljnjem tekstu: gradonačelnik),
- Tajništvo Gradske uprave Grada Subotice nadležno za imovinsko-pravne poslove (u daljnjem tekstu: nadležno tajništvo),
- Tajništvo Gradske uprave Grada Subotice nadležno za poslove financija i
- Povjerenstvo za poslovni prostor.

Evidencija poslovnih prostora

Članak 5.

Grad je dužan, sukladno zakonu, voditi evidenciju poslovnih prostora u okviru jedinstvene evidencije nekretnina u javnom vlasništvu Grada, kao i evidenciju o stanju, vrijednosti i kretanju poslovnih prostora koje koriste tijela Grada.

Evidenciju poslovnih prostora u okviru jedinstvene evidencije nekretnina u javnom vlasništvu Grada vodi nadležno tajništvo.

Evidenciju o stanju, vrijednosti i kretanju poslovnih prostora koje koriste tijela Grada vodi Tajništvo Gradske uprave Grada Subotice nadležno za poslove financija.

II. OPĆI UVJETI DAVANJA POSLOVNOGA PROSTORA U NAJAM

Predmet najma

Članak 6.

Predmet najma može biti poslovni prostor koji je uvjetan za korištenje kao poslovni prostor.

Pod uvjetnošću, u smislu stavka 1. ovoga članka, podrazumijeva se takvo građevinsko-tehničko stanje poslovnoga prostora koje ispunjava minimalne standarde potrebne za obavljanje djelatnosti za koju se poslovni prostor daje u najam.

Poslovni prostor koji se izdaje u najam po pravilu ima zasebni ulaz.

Iznimno, predmet najma može biti i dio prostorije koji nema zasebni ulaz, ali je pogodan za obavljanje određene vrste djelatnosti.

Predmet najma može biti i kiosk ili drugi manji montažni objekt koji je u vlasništvu Grada.

Korištenje zajedničkih prostorija, uređaja i instalacija

Članak 7.

Ukoliko se unajmljeni poslovni prostor nalazi u poslovnoj ili u poslovno-stambenoj zgradi, zakupnik ima pravo osim poslovnoga prostora koji je predmet najma koristiti i zajedničke prostorije, uređaje i instalacije u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, a koji su u neposrednoj funkciji korištenja istog.

Namjena poslovnoga prostora

Članak 8.

Poslovni prostor se daje u najam radi obavljanja poslovne djelatnosti.

Tijekom najma ne može se mijenjati namjena poslovnoga prostora.

Zabrana davanja poslovnoga prostora Grada u podnajam

Članak 9.

Unajmljeni poslovni prostor se ne može dati u podnajam.

Zakupnik ne može u poslovnom prostoru obavljati bilo koju vrst poslovno-tehničke suradnje.

Ugovor zaključen protivno stavku 1. ovoga članka ništetan je.

Vrijeme trajanja najma

Članak 10.

Poslovni prostor se daje u najam, po pravilu, na određeno vrijeme, na razdoblje do pet godina.

Iznimno, poslovni prostor se može dati u najam i na dulje vremensko razdoblje, po posebnoj odluci gradonačelnika, sukladno ovoj odluci.

Iznimno, dobrotvornim organizacijama, organizacijama i udrugama građana iz područja zdravstva, kulture, znanosti, prosvjete, sporta, socijalne skrbi i skrbi o djeci koje su od osobitog značaja za Grad, poslovni prostor se može dati u najam na neodređeno vrijeme, na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor, po posebnoj odluci gradonačelnika, sukladno ovoj odluci.

Koje dobrotvorne organizacije, organizacije i udruge građana iz područja zdravstva, kulture, znanosti, prosvjete, sporta, socijalne skrbi i skrbi o djeci se smatraju od osobitog značaja za Grad u smislu stavka 3. ovoga članka, odlučuje Gradsko vijeće posebnim aktom.

Obveza polaganja sredstva osiguranja plaćanja

Članak 11.

Zakupnik je u obvezi prilikom zaključivanja ugovora o najmu poslovnoga prostora položiti financijski instrument za osiguranje plaćanja obveza na temelju najma u visini od četiri mjesečne najamnine u obliku avalirane mjenice, ili deponirati novčana sredstva u toj visini na depozitni račun Grada.

Udruge građana i političke stranke nisu dužne položiti financijski instrument za osiguranje iz stavka

1. ovoga članka, ukoliko su poslovni prostor unajmili neposrednom pogodbom.

Predaja i korištenje poslovnoga prostora

Članak 12.

Predaju poslovnoga prostora zakupniku u posjed vrše ovlašteni zaposleni nadležnog tajništva.

O predaji poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik u kojem se konstatira stanje poslovnoga prostora (broj prostorija koji čine poslovni prostor, površina poslovnoga prostora, opis stanja i sl.) i podatci vezani za podnošenje troškova poslovnoga prostora (stanje brojila i sl.).

Zakupnik je dužan otpočeti korištenje poslovnoga prostora za obavljanje djelatnosti radi kojeg je poslovni prostor uzeo u najam najkasnije u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora o najmu.

Iznimno, zakupnik može i kasnije otpočeti korištenje poslovnoga prostora za obavljanje djelatnosti radi kojeg je poslovni prostor uzeo u najam u slučaju, ako mu je odobrena adaptacija, sanacija ili rekonstrukcija poslovnoga prostora ili izvedba radova na investicijskom održavanju unajmljenog poslovnoga prostora.

Zakupnik je dužan unajmljeni poslovni prostor koristiti za sve vrijeme trajanja najma, odnosno može ga ne koristiti samo iznimno, u opravdanim slučajevima.

Pažnja dobrog domaćina

Članak 13.

Zakupnik je dužan za vrijeme trajanja najamnog odnosa poslovni prostor koristiti kao dobar domaćin.

Obveza plaćanja najamnine

Članak 14.

Zakupnik je dužan za unajmljeni poslovni prostor plaćati najamninu.

Za poslovni prostor na kojem je pravo najma stečeno u postupku javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda, najamnina se plaća u visini najamnine koja je ponuđena u tom postupku, odnosno po kojem je stečeno pravo najma, a za poslovni prostor na kojem je pravo najma stečeno neposrednom pogodbom po članku 58. stavak 1. točka 3, 4, 5, 6, 10. i 11. ove odluke, najamnina se plaća u visini po kojoj je do tada plaćana, a koja ne može biti manja od cjenikom utvrđene najamnine.

Za poslovni prostor na kojem je pravo najma stečeno neposrednom pogodbom po članku 58. stavak 1. točka 1, 2, 9, 12 i 14. ove odluke, najamnina se plaća prema cjeniku najmodavca.

Obveza plaćanja najamnine nastaje danom preuzimanja poslovnoga prostora.

Najamnina se plaća mjesečno, do 15. u mjesecu, za prethodni mjesec, na temelju fakture.

U slučaju kašnjenja s plaćanjem, zakupnik je dužan platiti zakonsku zateznu kamatu na temelju obračuna najmodavca.

Iznimno, za poslovni prostor koji se daje u najam neposrednom pogodbom po članku 58. stavak 1. točka 7. ove odluke, čiji rok najma je kraći od 30 dana, plaćanje najamnine se posebno uređuje.

Troškovi poslovnoga prostora

Članak 15.

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora, kao i uredno plaćati troškove utrošene električne energije, vode, grijanja, odnošenja smeća, troškove upravljanja zgradom i troškove tekućeg i investicijskog održavanja zajedničkih dijelova zgrade u kom se poslovni prostor nalazi i druge troškove koji su vezani za korištenje poslovnoga prostora.

Obveza plaćanja troškova vezanih za korištenje poslovnoga prostora započinje danom stupanja u posjed poslovnoga prostora.

Tekuće održavanje poslovnoga prostora

Članak 16.

Zakupnik je dužan za vrijeme trajanja najamnog odnosa vršiti tekuće održavanje poslovnoga prostora.

Adaptacija, sanacija ili rekonstrukcija unajmljenog poslovnoga prostora

Članak 17.

Zakupnik ne može vršiti adaptaciju, sanaciju ili rekonstrukciju poslovnoga prostora bez prethodne suglasnosti najmodavca.

Pod adaptacijom se, u smislu ove odluke, podrazumijeva izvedba građevinskih i drugih radova na postojećem poslovnom prostoru, kojima se vrši promjena organizacije prostora u objektu, vrši zamjena uređaja, postrojenja, opreme i instalacija istog kapaciteta, a kojima se ne utječe na stabilnost i sigurnost objekta, ne mijenjaju konstruktivni elementi, ne mijenja vanjski izgled i ne utječe na sigurnost susjednih objekata, prometa, zaštite od požara i okoliša.

Pod sanacijom se, u smislu ove odluke, podrazumijeva izvedba građevinskih i drugih radova na postojećem poslovnom prostoru, kojima se vrši popravak uređaja, postrojenja i opreme, odnosno zamjena konstruktivnih elemenata, kojima se ne mijenja vanjski izgled, ne utječe na sigurnost susjednih objekata, prometa i okoliša i ne utječe na zaštitu prirodnog i nepokretnog kulturnog dobra odnosno njegove zaštićene okoline, osim restauratorskih, konzervatorskih i radova na revitalizaciji.

Pod rekonstrukcijom se, u smislu ove odluke, podrazumijeva izvedba građevinskih radova na postojećem poslovnom prostoru u gabaritu i volumenu istog, kojima se utječe na stabilnost i sigurnost objekta i zaštitu od požara, mijenjaju konstruktivni elementi ili tehnološki proces, mijenja vanjski izgled objekta ili povećava broj funkcionalnih jedinica, vrši zamjena uređaja, postrojenja, opreme i instalacija s povećanjem kapaciteta.

Po zahtjevu zakupnika, prethodnu suglasnost za vršenje adaptacije, sanacije ili rekonstrukcije poslovnoga prostora daje gradonačelnik, na prijedlog nadležnog tajništva.

Zakupnik je dužan u zahtjevu za davanje prethodne suglasnosti detaljno opisati radove potrebne za adaptaciju, sanaciju ili rekonstrukciju poslovnoga prostora i uz zahtjev priključiti idejni projekt, sukladno zakonu koji uređuje planiranje i izgradnju.

Svi troškovi adaptacije, sanacije ili rekonstrukcije unajmljenog poslovnoga prostora izvršene sukladno stavku 1. ovoga članka padaju na teret zakupnika.

Stručni nadzor tijekom izvedbe radova opisanih u ovom članku vrši osoba koja ispunjava uvjete propisane zakonom koji uređuje planiranje i izgradnju, a koju rješenjem imenuje gradonačelnik.

Investicijsko održavanje

Članak 18.

Najmodavac može, po zahtjevu zakupnika, odobriti izvedbu radova koji imaju karakter investicijskog održavanja na unajmljenom poslovnom prostoru, prema uobičajenim standardima i važećim propisima u području građevinarstva.

Pod investicijskim održavanjem se, u smislu ove odluke, podrazumijeva izvedba građevinsko-obrtničkih, odnosno drugih radova ovisno o vrsti objekta u cilju poboljšanja uvjeta korištenja objekta tijekom eksploatacije.

Zakupnik je dužan u zahtjevu za davanje odobrenja detaljno opisati radove potrebne za investicijsko održavanje poslovnoga prostora i uz zahtjev priključiti tehnički opis i popis radova sukladno zakonu koji uređuje planiranje i izgradnju.

Izvjешće o postojećem stanju poslovnoga prostora, s opisom, predmjerom i predračunom planiranih radova, treba izraditi ovlašteni sudski vještak odgovarajuće struke, odnosno ovlaštena organizacija s kojim najmodavac zaključuje ugovor o poslovnoj suradnji, s tim da troškove izrade ove dokumentacije snosi zakupnik.

Odobrenje za izvedbu radova na investicijskom održavanju unajmljenog poslovnoga prostora daje gradonačelnik, na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor, a sukladno izvješću ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke, odnosno ovlaštene organizacije iz stavka 4. ovoga članka.

Odobrenjem gradonačelnika zakupnik se obvezuje prije početka izvedbe radova na investicijskom održavanju unajmljenog poslovnoga prostora pribaviti od nadležnog tijela - službe Gradske uprave nadležne za poslove građevinarstva, rješenje o odobrenju izvedbe tih radova.

Zakupnik je u obvezi tijekom izvedbe radova odobrenih od strane najmodavca, pridržavati se odobrenog opisa, predmjera i predračuna kao i uvjeta iz rješenja nadležnog tijela o odobrenju izvedbe radova na investicijskom održavanju unajmljenog poslovnoga prostora, a u slučaju odstupanja od odobrenih radova na investicijskom održavanju poslovnoga prostora u svakom pojedinačnom slučaju od najmodavca tražiti odobrenje za to odstupanje.

Radovi na investicijskom održavanju izvršeni suprotno stavku 7. ovoga članka, kao i radovi koji premašuju uobičajene standarde za tu vrstu radova, neće se priznati zakupniku.

Nakon izvedbe radova, u roku od 30 dana od dana završetka radova iz stavka 1. ovoga članka, zakupnik je u obvezi najmodavcu podnijeti zahtjev za priznavanje troškova investicijskog održavanja poslovnoga prostora, uz koji se kao dokaz dostavlja rješenje nadležnog tijela o odobrenju izvedbe radova na investicijskom održavanju unajmljenog poslovnoga prostora i računi, s tim da iznos uloženi sredstava mora

biti verificiran od strane ovlaštenog vještaka, odnosno organizacije koja će procijeniti vrijednost, kvalitetu i standard izvedenih radova i ukupnog stanja nekretnine, u odnosu na izvješće o postojećem stanju, opis, predmjer i predračun planiranih radova odobrenih od strane najmodavca.

Zakupnik koji je uz suglasnost najmodavca uložio vlastita sredstva u investicijsko održavanje u poslovni prostor, u smislu ovoga članka, ima pravo na umanjenje najamnine u iznosu od najviše 50% od mjesečne najamnine, za razdoblje koje odgovara iznosu uložених sredstava, bez mogućnosti priznavanja vlasničkih prava na poslovnom prostoru na temelju ulaganja sredstava.

Akt o umanjenju najamnine u smislu stavka 10. ovoga članka donosi gradonačelnik, na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor, a sukladno procjeni ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke, odnosno ovlaštene organizacije iz stavka 9. ovoga članka.

Iznimno o stavku 10. ovoga članka, iznos najamnine može biti umanjen i za veći postotak, a na temelju posebno obrazložene odluke Gradskog vijeća, koja se donosi na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor, a sukladno procjeni ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke, odnosno ovlaštene organizacije iz stavka 9. ovoga članka.

Ukupni iznos umanjenja najamnine iz stavka 10. i 12. ovoga članka ne može biti veći od ukupnog iznosa sredstava koja je zakupnik uložio prilikom investicijskog održavanja poslovnoga prostora.

Zakupnik može biti oslobođen plaćanja najamnine tijekom razdoblja izvedbe radova koji imaju karakter investicijskog održavanja na unajmljenoj nekretnini za razdoblje dok traju radovi, a najdulje šest mjeseci, na temelju posebno obrazložene odluke gradonačelnika na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor.

Zahtjev za oslobođenje od plaćanja najamnine zakupnik, uz obrazloženje, podnosi Povjerenstvu za poslovni prostor, na kraju svakoga mjeseca u kojemu traju radovi. Nadležno tajništvo sastavlja izvješće o tijeku građevinskih radova i stanju poslovnoga prostora u roku od pet radnih dana od dana primitka zahtjeva, nakon čega se predmet upućuje Povjerenstvu za poslovne prostore na razmatranje.

Stručni nadzor tijekom izvedbe radova opisanih u ovom članku vrši osoba koja ispunjava uvjete propisane zakonom koji uređuje planiranje i izgradnju, a koju rješenjem imenuje gradonačelnik.

Osnove prestanka najma

Članak 19.

Najam poslovnoga prostora prestaje:

1. istekom vremena na koje je poslovni prostor dan u najam;
2. sporazumom najmodavca i zakupnika;
3. jednostranim raskidom ugovora;
4. jednostranim otkazom ugovora;
5. uslijed prestanka odnosno smrti zakupnika.

Istek vremena na koji je poslovni prostor dan u najam

Članak 20.

Najam poslovnoga prostora prestaje istekom vremena na koje je poslovni prostor dan u najam.

Ukoliko je zakupnik poslovnoga prostora koji je redovito podmirivao obvezu plaćanja najamnine zainteresiran da nastavi s najmom predmetnog poslovnoga prostora, može tražiti produljenje ugovora o najmu, najranije tri mjeseca, a najkasnije mjesec dana prije isteka ugovora o najmu.

O zahtjevu za produljenje najma, odnosno o davanju u najam poslovnoga prostora neposrednom pogodbom odlučuje gradonačelnik, na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor, sukladno članku 58. ove odluke.

Sporazumni prestanak najma

Članak 21.

Najam poslovnoga prostora može prestati sporazumom najmodavca i zakupnika.

Sporazum o prestanku ugovora o najmu poslovnoga prostora u ime najmodavca zaključuje gradonačelnik, na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor.

Sporazumom iz stavka 2. ovoga članka uređuju se međusobni odnosi najmodavca i zakupnika u pogledu prava i obveza nastalih iz najamnog odnosa.

Raskid ugovora o najmu

Članak 22.

Najam poslovnoga prostora može prestati jednostranim raskidom ugovora o najmu danog od strane

najmodavca u sljedećim slučajevima:

1. ako zakupnik koristi unajmljeni poslovni prostor protivno ugovorenoj namjeni (članak 8.),
2. ako zakupnik unajmljeni poslovni prostor u cjelini ili djelomično izda u podnajam, ili ako u poslovnom prostoru obavlja bilo koju vrst poslovno-tehničke suradnje (članak 9.),
3. ako zakupnik u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora o najmu ne počne koristiti poslovni prostor ili ako tijekom trajanja najamnog odnosa neopravdano prestane koristiti poslovni prostor i ne koristi ga 60 dana ili više (članak 12. stavak 3. i 5.), izuzev ako mu je odobrena adaptacija, sanacija ili rekonstrukcija poslovnoga prostora ili izvedba radova na investicijskom održavanju unajmljenog poslovnoga prostora,
4. ako zakupnik ne plaća uredno najamninu i to - ako nije isplatio u cijelosti dvije mjesečne najmnine (članak 14.),
5. ako zakupnik ne snosi troškove tekućeg održavanja, odnosno ne plaća uredno troškove vezane za korištenje poslovnoga prostora (članak 15.),
6. ako zakupnik izvrši adaptaciju, sanaciju ili rekonstrukciju poslovnoga prostora bez prethodne suglasnosti najmodavca (članak 17.), i
7. ako zakupnik izvrši radove koji imaju karakter investicijskog održavanja na unajmljenom poslovnom prostoru bez odobrenja najmodavca, ili ako tijekom izvedbe odobrenih radova, ne traži odobrenje najmodavca za odstupanja od odobrenog opisa, predmjera i predračuna (članak 18.).

O raskidu ugovora o najmu odlučuje gradonačelnik, na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor.

Ukoliko zakupnik, u roku od 15 dana od dana primitka akta o raskidu ugovora o najmu poslovnoga prostora, u cijelosti podmiri dugovanu najamninu i troškove vezane za korištenje poslovnoga prostora, gradonačelnik može, na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor, staviti izvan snage akt o raskidu ugovora o najmu poslovnoga prostora.

Ukoliko poslije izjavljenog raskida zakupnik u ostavljenom roku ne napusti poslovni prostor dužan je za sve vrijeme posjedovanja istog plaćati naknadu u visini dvostruke najmnine.

Otkaz ugovora o najmu

Članak 23.

Najam poslovnoga prostora može prestati jednostranim otkazom ugovora danog od strane najmodavca u sljedećim slučajevima:

1. kada Gradsko vijeće utvrdi da je predmetni poslovni prostor potreban za obavljanje djelatnosti iz nadležnosti Grada,
2. kada unajmljeni poslovni prostor, sukladno zakonu o eksproprijaciji, predstavlja naknadu za ekspropiriranu nekretninu, i
3. u drugim opravdanim slučajevima, sukladno zakonu i ovoj odluci.

Otkazni rok iznosi 30 dana i teče od dana primitka pismenoga otkaza.

O otkazu ugovora o najmu u slučajevima iz stavka 1. točka 1. ovoga članka odlučuje gradonačelnik, na prijedlog Gradskog vijeća.

O otkazu ugovora o najmu u slučajevima iz stavka 1. točka 2. ovoga članka odlučuje gradonačelnik, na prijedlog tajništva nadležnog za vođenje postupka eksproprijacije.

O otkazu ugovora o najmu u slučajevima iz stavka 1. točka 3. ovoga članka odlučuje gradonačelnik, na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor.

Ukoliko po isteku otkaznog roka zakupnik ne napusti poslovni prostor dužan je za sve vrijeme posjedovanja istog plaćati naknadu u visini dvostruke najmnine.

Zakupnik može otkazati ugovor o najmu poslovnoga prostora kada ne želi dalje koristiti poslovni prostor.

Otkazni rok iznosi 30 dana i teče od dana primitka pismenog otkaza.

Zakupnik koji je na unajmljenom poslovnom prostoru izvršio radove na investicijskom održavanju sukladno ovoj odluci i koji otkáže najam poslovnoga prostora prije isteka razdoblja za koje mu je odobreno plaćanje umanjene najmnine, nema pravo tražiti povrat uložених, а још неискоришћених средстава.

Jednostrani otkaz ugovora o najmu od strane najmodavca nije moguć u slučaju predviđenom u stavku 1. točka 2. ovoga članka, ukoliko je poslovni prostor dan u najam tuzemnim dobrotvornim organizacijama, parlamentarnim političkim strankama, organizacijama i udrugama građana iz područja zdravstva, kulture, znanosti, prosvjete, sporta, socijalne skrbi i skrbi o djeci, zaštite okoliša, pod uvjetom da taj prostor ne koriste za ostvarivanje prihoda, odnosno agencijama, ravnateljstvima i drugim službama i organizacijama čiji je osnivač nositelj prava javnog vlasništva, а за које осниваčким актом nije utvrđena

obveza tih nositelja da im osiguraju poslovni prostor za rad.

Prestanak najma uslijed prestanka odnosno smrti zakupnika

Članak 24.

Ukoliko nastupi prestanak odnosno smrt zakupnika (prestanak pravne osobe, smrt fizičke osobe), prestanak ugovora o najmu se utvrđuje aktom gradonačelnika, na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor.

Povrat poslovnoga prostora

Članak 25.

Po prestanku ugovora o najmu poslovnoga prostora zakupnik je dužan poslovni prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio, izuzev kada je uz suglasnost najmodavca izvršena adaptacija, sanacija ili rekonstrukcija poslovnoga prostora odnosno kada su po odobrenju najmodavca izvedeni radovi koji imaju karakter investicijskog održavanja.

Kada su izvršeni radovi u cilju uređenja enterijera, najmodavac može zahtijevati da se poslovni prostor vrati u stanje u kojem ga je zakupnik primio.

Preuzimanje u posjed poslovnoga prostora od zakupnika vrše ovlašteni zaposleni nadležnog tajništva.

O preuzimanju poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik u kojem se konstatira stanje poslovnoga prostora i podatci vezani za podnošenje troškova poslovnoga prostora (stanje brojila i sl.).

III. NAČIN UTVRĐIVANJA VISINE NAJAMNINE

Procijenjen tržišna visina najamnine

Članak 26.

Poslovni prostor daje se u najam radi stjecanja prihoda, polazeći od procijenjene tržišne visine najamnine utvrđene na temelju ove odluke i na temelju akta Grada kojim se uređuje najamnina za poslovni prostor, a prema lokaciji poslovnoga prostora, kako u pogledu razvrstavanja lokacija po zonama i djelatnostima, tako i u pogledu utvrđivanja početne visine najamnine.

Mjesečna procijenjena tržišna visina najamnine utvrđena na temelju ove odluke predstavlja, s jedne strane, najamninu za poslovne prostore koji se daju u najam neposrednom pogodbom (izuzev kada se poslovni prostor daje u najam neposrednom pogodbom iz razloga navedenih u članku 58. stavak 1. točka 3, 4, 5, 6, 10. i 11. ove odluke), a s druge strane, predstavlja početnu, odnosno najnižu visinu najamnine po kojoj se poslovni prostor može dati u najam u postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanjem pismenih ponuda.

U slučaju kada se nekretnina ne izda u najam poslije dva uzastopno provedena postupka javnog oglašavanja, početna visina najamnine po kojoj se nekretnina daje u najam umanjit će se na 80% od početne tržišne visine najamnine utvrđene na način i pod uvjetima iz st. 1. i 2. ovoga članka.

U slučaju kada se nekretnina u ponovljenom postupku javnog oglašavanja s umanjenom početnom visinom najamnine, na način i pod uvjetima iz stavka 3. ovoga članka, ne izda u najam, visina najamnine se umanjuje na 60% od početne tržišne visine najamnine, po kojoj cijeni će se nastaviti s javnim oglašavanjem.

Najmodavac zadržava pravo svake godine uvećati najamninu utvrđenu ugovorom o najmu, imajući u vidu tržišnu visinu najamnine za određenu lokaciju, sukladno st. 1. i 2. ovoga članka.

Dobrotvornim organizacijama koje imaju za cilj pomoć oboljeloj djeci i osobama s invaliditetom, udrugama građana iz područja zdravstva, kulture, znanosti, prosvjete, sporta, socijalne skrbi i skrbi o djeci, zaštite okoliša, parlamentarnim političkim strankama, koji poslovni prostor ne koriste za stjecanje prihoda, dobrovoljnim organizacijama koje sudjeluju u spasilačkim akcijama, osobama koje obavljaju djelatnost starih obrta, umjetničkih obrta i poslova domaće radinosti određenih Pravilnikom o određivanju poslova koji se smatraju starim i umjetničkim obrtima, odnosno poslovima domaće radinosti, načinu certificiranja istih i vođenju posebne evidencije izdanih certifikata („Službeni glasnik RS”, br. 56/12), kao i udrugama koje ostvaruju suradnju s ministarstvom nadležnim za poslove obrane u područjima od značaja za obranu ili koje njeguju tradicije oslobodilačkih ratova Srbije, može se dati u najam poslovni prostor, uz obvezu plaćanja najamnine u visini od 20% od procijenjene tržišne visine najamnine.

Agencijama, ravnateljstvima, službama i drugim organizacijama čiji je osnivač nositelj prava javnog vlasništva, može se dati u najam poslovni prostor, radi obavljanja poslova iz njihova djelokruga rada, na temelju obrazložene odluke Gradskog vijeća, uz obvezu plaćanja najamnine u visini od 30% a najviše do 50% od procijenjene tržišne visine najamnine.

Elementi za utvrđivanje procijenjene tržišne visine najamnine

Članak 27.

Procijenjena tržišna visina najamnine za najam poslovnoga prostora utvrđuje se prema četvornom metru poslovnoga prostora, mjesečno, polazeći od tržišnih uvjeta pod kojima se vrši izdavanje poslovnoga prostora na području Grada i polazeći od:

1. poslovne zone u kojoj se poslovni prostor nalazi (prometne pogodnosti lokacije prostora) i
2. djelatnosti za koju se poslovni prostor daje u najam.

1. Poslovna zona u kojoj se poslovni prostor nalazi

Broj poslovnih zona

Članak 28.

U ovisnosti o prometnoj pogodnosti lokacije poslovnoga prostora, poslovni prostori se ovom odlukom raspoređuju u sedam poslovnih zona.

Ekstra poslovna zona

Članak 29.

U ekstra poslovnu zonu razvrstavaju se poslovni prostori u zgradama koje se nalaze u sljedećim ulicama odnosno na sljedećim trgovima:

- Korzo,
- Matije Korvina od Korzoa do Vase Stajića,
- Strossmayerova,
- Matka Vukovića do Trga žrtava fašizma,
- Petra Drapšina do Endrea Bajcsy Zsilinszkog,
- Rudić ulica,
- Dimitrija Tucovića,
- Maksima Gorkog od Braće Radić do Trga Lazara Nešića,
- Cara Dušana,
- Vladimira Nazora
- Branislava Nušića,
- Trg cara Jovana Nenada,
- Trg slobode,
- Trg Republike,
- Ive Vojnovića,
- Braće Radić do Maksima Gorkog,
- Poslovni centar „Buvljak“.

I. poslovna zona

Članak 30.

U I. poslovnu zonu razvrstavaju se poslovni prostori u zgradama koje se nalaze u ulicama odnosno na trgovima:

- Trg Jakaba i Komora do Trga Sinagoge,
- Trg Sinagoge,
- Sándora Petőfija do Trga Lajosa Kossutha,
- Matije Gupca do Maksima Gorkog,
- Maksima Gorkog od Matije Gupca do Braće Radić,
- Petra Drapšina od Endrea Bajcsy Zsilinszkog,
- Endrea Bajcsy Zsilinszkog,
- Bledska,
- Albe Malagurskog,
- Age Mamužića,
- Matije Korvina od Vase Stajića do Zmaj Jovine,
- Vuka Karadžića do Vase Stajića,
- Vase Stajića do Đure Đakovića,
- Istvána Széchenyija,
- Park Ferenc Raichla,
- Đure Đakovića do Vase Stajića.

II. poslovna zona

Članak 31.

U II. poslovnu zonu razvrstavaju se poslovni prostori u zgradama koje se nalaze u ulicama odnosno na trgovima:

- Aleja maršala Tita do Petra Lekovića,
- Žarka Zrenjanina od Trga Jakaba i Komora do Trga Lajosa Kossutha,
- Trg žrtava fašizma,
- Maksima Gorkog od Harambašićeve do Matije Gupca,
- Maksima Gorkog od Trga Lazara Nešića do Bose Miličević,
- Bose Miličević,
- Vase Stajića od Đure Đakovića do Bose Miličević,
- Vuka Karadžića od Vase Stajića do Pančevačke,
- Huga Badalića do Luke Sučića,
- Ive Lole Ribara,
- Prvomajska do ulice Esperanta,
- Trg Lajosa Kossutha.

III. poslovna zona

Članak 32.

U III. poslovnu zonu razvrstavaju se poslovni prostori u zgradama koje se nalaze u sljedećim ulicama odnosno na sljedećim trgovima:

- Đure Đakovića od Vase Stajića do Zmaj Jovine,
- Zmaj Jovina od Đure Đakovića do Cara Lazara,
- Aleja maršala Tita od Petra Lekovića do Ferenc Szépa,
- Harambašićeva,
- Zagrebačka,
- Preradovićeva,
- Braće Mayer,
- Petra Lekovića,
- Tolstojeva,
- Arsenija Čarnojevića,
- Cara Lazara,
- Celovečka,
- Poslovni centar u ulici Partizanskih baza,
- Trg Lazara Nešića,
- Puškinov trg,
- Šenoina,
- Pavla Stooša,
- Ivana Gorana Kovačića,
- Braće Radić od Maksima Gorkog do Mirka Bogovića,
- Šándora Petőfija od Trga žrtava fašizma do kraja,
- Žarka Zrenjanina od Trga Lajosa Kossutha do Karađorđeve ceste,
- Somborska cesta, osim poslovnog centra „Buvljak“,
- Maksima Gorkog od Harambašićeve do kraja Biskupa Lajče Budanovića,
- Matije Gupca od Maksima Gorkog do Mirka Bogovića,
- Poslovni centar u Banijskoj ulici,
- Poslovni centar na Majšanskoj cesti,
- Attila Józsefa,
- Šumska,
- Miloša Obilića,
- Kumanovska
- Nikole Kujundžića.

IV. poslovna zona

Članak 33.

U IV. poslovnu zonu razvrstavaju se poslovni prostori u zgradama koje se nalaze u sljedećim ulicama odnosno na sljedećim trgovima:

- Segedinska cesta do Ceste Partizanskih baza,
- Cesta Partizanskih baza do Tesline,
- Kireška cesta do ulice Boška Buhe,
- Majšanska cesta do Koste Trifkovića,
- Senčanska cesta do Bajnatske,
- Braće Radić od Mirka Bogovića do Bajnatske,
- Lajosa Joóa od početka do Nade Dimić,
- Pazinska,
- Beogradska cesta do Bajnatske
- Karađorđeva cesta do Praške,
- Bajska cesta do Trga Veselina Masleše,
- Trg Đure Salaja,
- Trg Veselina Masleše,
- Trg Kralja Tomislava,
- Boze Šarčevića,
- Hanibala Lucića,
- Palmotićeva,
- Petrinjska.

V. poslovna zona

Članak 34.

U V. poslovnu zonu razvrstavaju se poslovni prostori u zgradama koje se nalaze u ulicama odnosno na sljedećim trgovima:

- na području svih gradskih mjesnih zajednica osim ulica i trgova navedenih u čl. od 29. do 33. ove odluke, na području Mjesne zajednice „Bajmak“, Mjesne zajednice „Čantavir“ i Mjesne zajednice „Palić“.

VI. poslovna zona

Članak 35.

U VI. poslovnu zonu razvrstavaju se poslovni prostori u zgradama koje se nalaze u ostalim izvangradskim mjesnim zajednicama i to:

- Bački Vinogradi,
- Bikovo,
- Đurđin,
- Hajdukovo,
- Kelebija,
- Mala Bosna,
- Novi Žednik,
- Žednik,
- Šupljak,
- Tavankut,
- Mišićevo,
- Bačko Dušanovo,
- Mirgeš,
- Verušić i
- Višnjevac.

Razvrstavanje u ovisnosti o stvarnom ulazu

Članak 36.

Poslovni prostori razvrstavaju se po zonama u ovisnosti o stvarnom ulazu u poslovni prostor, odnosno ulazu u zgradu u kojoj se poslovni prostor nalazi, ukoliko poslovni prostor nema izravni ulaz s ulice.

2. Djelatnosti za koje se poslovni prostor daje u najam

Djelatnosti koje se u poslovnom prostoru mogu obavljati

Članak 37.

U poslovnom prostoru mogu se obavljati sljedeće djelatnosti:

- | | |
|--------------|--|
| 1. Sektor C | PRERAĐIVAČKA INDUSTRIJA |
| 2. Sektor D | OPSKRBA ELEKTRIČNOM ENERGIJOM, PLINOM, PAROM I KLIMATIZACIJA |
| 3. Sektor E | OPSKRBA VODOM; GOSPODARENJE OTPADNIM VODAMA, KONTROLIRANJE PROCESA UKLANJANJA OTPADA I SLIČNE AKTIVNOSTI |
| 4. Sektor F | GRAĐEVINARSTVO/GRADITELJSTVO |
| 5. Sektor G | TRGOVINA NA VELIKO I TRGOVINA NA MALO; POPRAVAK MOTORNIH VOZILA I MOTOCIKALA |
| 6. Sektor H | PROMET I SKLADIŠTENJE |
| 7. Sektor I | USLUGE SMJEŠTAJA I PREHRANE |
| 8. Sektor J | INFORMIRANJE I KOMUNIKACIJE |
| 9. Sektor K | FINANCIJSKE DJELATNOSTI I DJELATNOST OSIGURANJA |
| 10. Sektor L | POSLOVANJE NEKRETNOSTIMA |
| 11. Sektor M | STRUČNE, ZNANSTVENE, INOVACIJSKE I TEHNIČKE DJELATNOSTI |
| 12. Sektor N | ADMINISTRATIVNE I POMOĆNE USLUŽNE DJELATNOSTI |
| 13. Sektor O | DRŽAVNA UPRAVA I OBRANA; OBVEZNO SOCIJALNO OSIGURANJE |
| 14. Sektor P | OBRAZOVANJE |
| 15. Sektor Q | ZDRAVSTVENA ZAŠTITA I SOCIJALNA SKRB |
| 16. Sektor R | UMJETNOST, ZABAVA I REKREACIJA |
| 17. Sektor S | OSTALE USLUŽNE DJELATNOSTI |
| 18. Sektor T | DJELATNOST KUĆANSTAVA KAO POSLODAVCA; DJELATNOST KUĆANSTAVA KOJA PROIZVODE ROBU I USLUGE ZA VLASTITE POTREBE |
| 19. Sektor U | DJELATNOST EKSTERITORIJALNIH ORGANIZACIJA I TIJELA. |

Ograničenje za ekstra poslovnu zonu

Članak 38.

U ekstra poslovnoj zoni se poslovni prostor ne može dati u najam za obavljanje djelatnosti kockanja i kladenja.

3. Cjenik za najamninu

Donošenje cjenika za najamninu

Članak 39.

Iznos mjesečne procijenjene tržišne visine najamnine za m² poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: najamnina) po poslovnim zonama i vrstama djelatnosti utvrđuje se cjenikom za najamninu (u daljnjem tekstu: Cjenik) koji donosi Skupština grada Subotice (u daljnjem tekstu: Skupština) posebnim aktom.

Prilikom donošenja Cjenika posebno se utvrđuje najamnina:

- za skladišni prostor, neovisno o djelatnosti,
- za poslovni prostor koji se daje u najam dobrotvornim organizacijama, organizacijama i udrugama građana iz područja zdravstva, kulture, znanosti, prosvjete, sporta, socijalne skrbi i skrbi o djeci i za potrebe agencije, ravnateljstva, političke stranke, neovisno o zoni i djelatnosti,
- za zadruge, neovisno o djelatnosti i poslovnoj zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi,
- za azil za pse, neovisno o poslovnoj zoni i kvadraturi,
- za najam kioska, neovisno o poslovnoj zoni i djelatnosti i
- za postavljanje bankomata, na dijelu poslovnoga prostora, neovisno o poslovnoj zoni i kvadraturi.

Cjenikom se posebno utvrđuje najamnina za najam na razdoblje kraće od 30 dana za poslovne prostorije mjesnih zajednica i za objekt na Paliću, Józsefa Hegedűsa 22 (Sindikalna vila).

Utvrđivanje posebne najamnine

Članak 40.

Za pojedine djelatnosti od osobitog značaja za Grad može se Cjenikom utvrditi posebna najamnina.

Prilikom donošenja Cjenika posebno se utvrđuje najamnina za poslovni prostor koji se koristi za stare obrte, umjetničke obrte i domaću radinost, a prema propisima koji određuju koji poslovi se smatraju starim obrtima, umjetničkim obrtima odnosno domaćom radinošću.

Način utvrđivanja najamnine kada se u poslovnom prostoru obavljaju dvije ili više djelatnosti

Članak 41.

U poslovnom prostoru u kojemu se obavljaju dvije ili više djelatnosti za koje je Cjenikom utvrđena različita najamnina, najamnina se utvrđuje prema djelatnosti za koju je utvrđena viša odnosno najviša najamnina.

Umanjenje najamnine na temelju položaja poslovnoga prostora u zgradi

Članak 42.

Cjenikom se može predvidjeti da se utvrđena najamnina može umanjiti u ovisnosti o položaju poslovnoga prostora u zgradi.

Ukoliko se poslovni prostor nalazi u dvorištu, suterenu, podrumu ili u tavanskom dijelu zgrade, iznos mjesečne najamnine po četvornom metru se umanjuje:

- za 10% u ekstra poslovnoj zoni,
- za 15% u I. i II. poslovnoj zoni i
- za 20% u III., IV., V. i VI. poslovnoj zoni.

Umanjenje najamnine za poslovni prostor na galeriji

Članak 43.

Za galerije koje su postojale u trenutku davanja poslovne prostorije u najam, najamnina se računa u visini od 70% važeće najamnine po metru četvornom za taj dio prostora.

Iznimno, zakupnik koji u poslovnom prostoru sam postavi galeriju, nema obvezu plaćanja najamnine za taj dio prostora.

Umanjenje najamnine zbog izvedbe građevinskih radova

Članak 44.

Ukoliko se u neposrednoj blizini poslovnoga prostora, ili u samom poslovnom prostoru, izvode građevinski radovi čiji investitor je Grad Subotica, a uslijed kojih je ozbiljno otežan dosadašnji način poslovanja zakupnika, na zahtjev zakupnika, za vrijeme trajanja građevinskih radova najamnina se može umanjiti najviše do 50% od najamnine.

O zahtjevu odlučuje gradonačelnik, na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor.

Odluka o umanjenju najamnine obvezno sadrži postotak umanjenja najamnine i razdoblje za koje vrijedi umanjenje.

Izmjena Cjenika

Članak 45.

U slučaju izmjene Cjenika ili donošenja novog Cjenika zakupnici se o novom iznosu najamnine obavještavaju dostavom fakture.

Izmjena najamnine za zakupnike koji plaćaju tržišnu visinu najamnine postignutu u postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanjem pismenih ponuda, iskazuje se u postotku.

Najamnina kao izvorni javni prihod

Članak 46.

Sredstva ostvarena od najamnine za poslovni prostor Grada, izvorni su prihod proračuna Grada.

IV. PROVEDBA OVE ODLUKE

Gradsko vijeće

Članak 47.

Gradsko vijeće:

- odlučuje koje dobrotvorne organizacije, organizacije i udruge građana iz područja zdravstva,

kulture, znanosti, prosvjete, sporta, socijalne skrbi i skrbi o djeci se smatraju od osobitog značaja za Grad (članak 10. stavak 4);

- odlučuje o umanjenu najamnine za više od 50% od mjesečne najamnine, na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor, a sukladno procjeni ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke, odnosno ovlaštene organizacije iz članka 18. stavak 9. ove odluke, u slučaju kada zakupnik, uz suglasnost najmodavca, uloži vlastita sredstva u investicijsko održavanje u poslovni prostor (članak 18. stavak 12.);

- odlučuje da je poslovni prostor, koji je dan u najam, potreban za obavljanje djelatnosti iz nadležnosti Grada (članak 23. stavak 1. točka 1.);

- odlučuje o davanju poslovnoga prostora na korištenje, na prijedlog nadležnog tajništva (članak 60. stavak 1.).

Gradonačelnik

Članak 48.

Gradonačelnik:

- odlučuje o davanju u najam poslovnoga prostora na neodređeno vrijeme dobrotvornim organizacijama, organizacijama i udrugama građana iz područja zdravstva, kulture, znanosti, prosvjete, sporta, socijalne skrbi i skrbi o djeci koje su od osobitog značaja za Grad, na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor (članak 10. stavak 3.);

- odlučuje o davanju prethodne suglasnosti za vršenje adaptacije, sanacije ili rekonstrukcije unajmljenog poslovnoga prostora, na prijedlog nadležnog tajništva (članak 17. stavak 5.);

- odlučuje o davanju odobrenja za izvedbu radova na investicijskom održavanju unajmljenog poslovnoga prostora, na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor, a sukladno izvješću ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke, odnosno ovlaštene organizacije iz članka 18. stavak 4. ove odluke (članak 18. stavak 5.);

- odlučuje o umanjenu najamnine u iznosu od najviše 50% od mjesečne najamnine, na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor, a sukladno procjeni ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke, odnosno ovlaštene organizacije iz članka 18. stavak 9. ove odluke, u slučaju kada zakupnik, uz suglasnost najmodavca, uloži vlastita sredstva u investicijsko održavanje u poslovni prostor (članak 18. stavak 11.);

- odlučuje o oslobođenju plaćanja najamnine tijekom razdoblja izvedbe radova koji imaju karakter investicijskog održavanja na unajmljenoj nekretnini za razdoblje dok traju radovi, a najdulje šest mjeseci, na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor (članak 18. stavak 14.);

- odlučuje o produljenju najma, odnosno o davanju u najam poslovnoga prostora neposrednom pogodbom, sukladno članku 58. stavak 1. točka 6. ove odluke, a na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor (članak 20. stavak 3.);

- zaključuje sporazum o prestanku ugovora o najmu poslovnoga prostora, na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor (članak 21. stavak 2.);

- odlučuje o raskidu ugovora o najmu, na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor (članak 22. stavak 2.);

- odlučuje, na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor, o stavljanju izvan snage akta o raskidu ugovora o najmu poslovnoga prostora u slučaju kada zakupnik u roku od 15 dana po primitku akta o raskidu ugovora o najmu poslovnoga prostora u cijelosti podmiri dugovanu najamninu s pripadajućom zateznom kamatom i troškove vezane za korištenje poslovnoga prostora, i podnese zahtjev za stavljanje izvan snage akta (članak 22. stavak 3.);

- odlučuje o otkazu ugovora o najmu, sukladno članku 23. st. 3-5. ove odluke,

- na zahtjev zakupnika, a na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor, odlučuje o umanjenu najamnine u slučaju iz članka 44. ove odluke (članak 44. stavak 2.);

- odlučuje o načinu davanja u najam poslovnih prostora, na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor (članak 54. stavak 1.);

- odlučuje o davanju u najam poslovnoga prostora po provedenom postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda, na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor (članak 57. stavak 1.);

- odlučuje o stavljanju izvan snage akta o davanju u najam poslovnoga prostora po provedenom postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda, iz razloga nezaključenja ugovora o najmu u propisanom roku, na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor (članak 57. stavak 5.);

- odlučuje o davanju u najam poslovnoga prostora danog u najam neposrednom pogodbom, na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor (članak 58. stavak 3.);

- odlučuje o davanju suglasnosti korisniku poslovnoga prostora da na korištenom poslovnom prostoru izvede radove na investicijskom održavanju, adaptaciji, sanaciji ili rekonstrukciji, a na prijedlog

nadležnog tajništva (članak 59. stavak 6.);

- potpisuje ugovor o najmu poslovnoga prostora, sastavljen od strane nadležnog tajništva (članak 61. stavak 2.);
- potpisuje ugovor o davanju poslovnoga prostora na korištenje, sastavljen od strane nadležnog tajništva (članak 62. stavak 2.);
- odlučuje o davanju u najam poslovnoga prostora na rok kraći od 30 dana (članak 67. stavak 3.);
- posebnim aktom uređuje uvjete i način davanja u najam kao i najamninu za prostorije u bloku vijećnica u poslovnoj zgradi Gradska kuća i u poslovnoj zgradi Nova općina (članak 68.) i
- donosi i druge akte u svezi s provedbom ove odluke.

Nadležno tajništvo

Članak 49.

Nadležno tajništvo Gradske uprave vrši sljedeće poslove:

- vodi evidenciju poslovnih prostora u okviru jedinstvene evidencije nekretnine u javnom vlasništvu Grada (članak 5. stavak 2.);
- vrši zaduživanje zakupnika i korisnika i prati naplatu;
- predlaže gradonačelniku donošenje akta o davanju prethodne suglasnosti za vršenje adaptacije, sanacije ili rekonstrukcije unajmljenog poslovnoga prostora (članak 17. stavak 5.);
- sastavlja izvješće o toku građevinskih radova i stanju poslovnoga prostora u roku od pet radnih dana od dana primitka zahtjeva za oslobođenja od plaćanja najamnine (članak 18. stavak 15.)
- predlaže gradonačelniku donošenje akta o davanju suglasnosti korisniku poslovnoga prostora da na korištenom poslovnom prostoru izvede radove na investicijskom održavanju, adaptaciji, sanaciji ili rekonstrukciji (članak 59. stavak 6.);
- predlaže Gradskom vijeću donošenje akta o davanju poslovnoga prostora na korištenje (članak 60. stavak 1.);
- sastavlja nacrt ugovora o najmu poslovnoga prostora, radi potpisivanja od strane gradonačelnika (članak 61. stavak 1.);
- sastavlja nacrt ugovora o davanju poslovnoga prostora na korištenje, radi potpisivanja od strane gradonačelnika (članak 62. stavak 1.);
- vrši primopredaju poslovnoga prostora i sastavlja zapisnik o istoj;
- vrši nadzor nad korištenjem poslovnih prostora u pogledu zakupnika, veličine i strukture poslovnoga prostora, namjene za koju se poslovni prostor koristi, održavanosti poslovnoga prostora i dr.;
- o izvršenom nadzoru sastavlja zapisnik i po potrebi, dostavlja isti na dalji postupak nadležnom tijelu odnosno organizaciji;
- vrši stručne i administrativno-tehničke poslove vezane za rad Povjerenstva za poslovni prostor;
- priprema nacрте akata koje donosi Povjerenstvo za poslovni prostor i gradonačelnik;
- priprema dokumentaciju potrebnu za naplatu potraživanja i za prisilno iseljenje zakupnika i dostavlja Gradskom pravobraniteljstvu na daljnje postupanje;
- priprema za gradonačelnika nacрте ugovora o najmu poslovnoga prostora koji se zaključuje na rok kraći od 30 dana (članak 67. stavak 5.);
- vrši i druge poslove koji su u svezi s radom Povjerenstva za poslovni prostor, sukladno ovoj odluci, odnosno na temelju posebnog naloga gradonačelnika ili Gradskog vijeća.

Tajništvo Gradske uprave nadležno za poslove financija

Članak 50.

Tajništvo Gradske uprave nadležno za poslove financija vodi evidenciju o stanju, vrijednosti i kretanju poslovnih prostora koje koriste tijela Grada.

Povjerenstvo za poslovni prostor

Članak 51.

Povjerenstvo za poslovni prostor imenuje Skupština, na mandatno razdoblje od četiri godine.

Povjerenstvo za poslovni prostor ima predsjednika, zamjenika predsjednika i tri člana.

Povjerenstvo za poslovni prostor ima sljedeće nadležnosti:

- predlaže gradonačelniku donošenje akta o davanju odobrenja za izvedbu radova na investicijskom održavanju unajmljenog poslovnoga prostora, a sukladno izvješću ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke, odnosno ovlaštene organizacije iz članka 18. stavak 4. ove odluke (članak 18. stavak 5.);
- predlaže gradonačelniku donošenje akta o umanjenju najamnine u iznosu od najviše 50% od

mjesečne najamnine, u slučaju kada zakupnik, uz suglasnost najmodavca, uloži vlastita sredstva u investicijsko održavanje u poslovni prostor, a sukladno procjeni ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke, odnosno ovlaštene organizacije iz članka 18. stavak 9. ove odluke, (članak 18. stavak 11.);

- predlaže Gradskom vijeću donošenje akta o umanjenju najamnine za više od 50% od mjesečne najamnine, u slučaju kada zakupnik, uz suglasnost najmodavca, uloži vlastita sredstva u investicijsko održavanje u poslovni prostor, a sukladno procjeni ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke, odnosno ovlaštene organizacije iz članka 18. stavak 9. ove odluke (članak 18. stavak 12.);

- predlaže gradonačelniku oslobođenje od plaćanja najamnine tijekom razdoblja izvedbe radova koji imaju karakter investicijskog održavanja na unajmljenoj nekretnini za razdoblje dok traju radovi, a najdulje šest mjeseci (članak 18. stavak 14.);

- predlaže gradonačelniku donošenje akta o produljenju najma, odnosno o davanju u najam poslovnoga prostora neposrednom pogodbom sukladno članku 58. ove odluke (članak 20. stavak 3.);

- predlaže gradonačelniku zaključenje sporazuma o prestanku ugovora o najmu poslovnoga prostora (članak 21. stavak 2.);

- predlaže gradonačelniku donošenje akta o raskidu ugovora o najmu (članak 22. stavak 2.);

- predlaže gradonačelniku donošenje akta o stavljanju izvan snage akta o raskidu ugovora o najmu poslovnoga prostora u slučaju kada zakupnik u roku od 15 dana po primitku akta o raskidu ugovora o najmu poslovnoga prostora u cijelosti podmiri dugovanu najamninu s pripadajućom zateznom kamatom i podnese zahtjev za stavljanje izvan snage akta (članak 22. stavak 3.);

- predlaže gradonačelniku donošenje akta o otkazu ugovora o najmu (članak 23. stavak 5.);

- predlaže gradonačelniku da na zahtjev zakupnika donese akt o umanjenju najamnine u slučaju iz članka 44. ove odluke (članak 44. stavak 2.);

- provodi postupak davanja u najam poslovnoga prostora (članak 53.);

- predlaže gradonačelniku donošenje odluke o načinu davanja u najam poslovnih prostora (članak 54. stavak 1.);

- predlaže gradonačelniku donošenje akta o davanju u najam poslovnoga prostora po provedenom postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda (članak 57. stavak 1.);

- predlaže gradonačelniku donošenje akta o stavljanju izvan snage akta o davanju u najam poslovnoga prostora po provedenom postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda, iz razloga nezaključenja ugovora o najmu u propisanom roku (članak 57. stavak 5.);

- predlaže gradonačelniku donošenje akta o davanju u najam poslovnoga prostora danog u najam neposrednom pogodbom (članak 58. stavak 3.);

- po nalogu gradonačelnika vrši i druge poslove u svezi provedbe ove odluke;

- predlaže gradonačelniku donošenje drugih akata u svezi s provedbom ove odluke.

V. POSTUPAK DAVANJA POSLOVNIH PROSTORA U NAJAM

Način davanja poslovnoga prostora u najam

Članak 52.

Poslovni prostori se daju u najam u postupku javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda putem javnog oglašavanja, a iznimno neposrednom pogodbom u slučajevima utvrđenim zakonom, uredbom donesenom na temelju zakona i ove odluke.

Provedba postupka

Članak 53.

Postupak davanja u najam poslovnoga prostora provodi Povjerenstvo za poslovni prostor.

Donošenje odluke o načinu i uvjetima davanja u najam poslovnih prostora

Članak 54.

Odluku o načinu i uvjetima davanja u najam poslovnih prostora donosi gradonačelnik, na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor.

Povjerenstvo za poslovni prostor donošenje odluke iz stavka 1. ovoga članka predlaže na temelju informacije o raspoloživim, odnosno upraznjenim poslovnim prostorima koje dobiva od nadležnog tajništva.

Postupak javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda

Članak 55.

Nakon donošenja odluke o načinu i uvjetima davanja u najam poslovnih prostora, Povjerenstvo za poslovne prostore objavljuje oglas o provedbi postupka javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda za davanje u najam poslovnih prostora.

Oglas iz stavka 1. ovoga članka objavljuje se na oglasnoj ploči tijela Grada, u „Službenom listu Grada Subotice“, u lokalnim tiskanim medijima i na internetskoj stranici Grada, na jezicima koji su, sukladno odredbama Statuta grada, u službenoj uporabi u Gradu.

Oglas iz stavka 1. ovoga članka obvezatno sadržava:

- naziv najmodavca;
- bliže podatke o načinu davanja u najam poslovnoga prostora (javno nadmetanje ili prikupljanje pismenih ponuda);
- opis poslovnoga prostora koji se daje u najam;
- uvjete pod kojima se poslovni prostor daje u najam (rok trajanja najma, namjena poslovnoga prostora i dr.);
- obveze zakupnika u svezi s korištenjem poslovnoga prostora za određenu svrhu i namjenu;
- vrijeme i mjesto održavanja javnog nadmetanja, odnosno javnog otvaranja prispjelih ponuda;
- način, mjesto i vrijeme za dostavljanje prijave za sudjelovanje u postupku javnog nadmetanja, odnosno pismenih ponuda za sudjelovanje u postupku prikupljanja pismenih ponuda;
- vrijeme i mjesto uvida u dokumentaciju, odnosno uvjete otkupa iste;
- početnu, odnosno najnižu visinu najamnine po kojoj se poslovni prostor može dati u najam;
- visinu i način polaganja pologa koji ne može biti manji od 50.000,00 dinara;
- rok za povrat pologa sudionicima koji nisu uspjeli na javnom nadmetanju, odnosno u postupku prikupljanja pismenih ponuda;
- naznaku da se u prijavi, odnosno ponudi iz stavka 5. ovoga članka obvezno navodi broj računa na koji će se izvršiti povrat pologa;
- datum i vrijeme razgledanja nekretnine koja se daje u najam.

Početna, odnosno najniža visina najamnine po kojoj se poslovni prostor može dati u najam iz stavka 3. alineja 9. ovoga članka je mjesečna procijenjena tržišna visina najamnine koja se utvrđuje posebnim aktom Skupštine, a na temelju ove odluke.

Prijava, odnosno ponuda koja se dostavlja obvezno sadrži: dokaz o uplati pologa, iznos najamnine koja se nudi, za fizičke osobe: ime i prezime, adresu, broj osobne iskaznice, jedinstveni matični broj građana, dokaz da je organizaciji kod koje se vrši registracija podnesen zahtjev za registraciju; za poduzetnike: ime i prezime poduzetnika, adresu, broj osobne iskaznice, jedinstveni broj građana, naziv radnje, matični broj; za pravne osobe: naziv i sjedište, preslik rješenja o upisu pravne osobe u registar kod nadležnog tijela, kao i opunomoćenje za osobu koja zastupa podnositelja prijave.

Podnositelji nepravodobne ili nepotpune prijave, odnosno ponude ne mogu sudjelovati u postupku javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda, a nepotpune ili nepravodobne prijave, odnosno ponude se odbacuju.

Postupak javnog nadmetanja smatra se uspjelim i u slučaju dostavljanja jedne ispravne prijave za sudjelovanje kojom se podnositelj prijave registrira i nazoči javnom nadmetanju i proglašava zakupnikom, ako prihvati početnu visinu najamnine po kojoj se poslovni prostor može dati u najam.

Ukoliko podnositelj prijave ili pismene ponude ne prihvati početnu visinu najamnine ili bude izabran za najpovoljnijeg ponuđača, a ne zaključi ugovor o najmu, ili nakon zaključenja ugovora o najmu ne preuzme posjed poslovnoga prostora, gubi pravo na povrat pologa.

Postupak prikupljanja pismenih ponuda provest će se i ukoliko pristigne jedna ponuda.

Izbor najpovoljnijeg ponuđača

Članak 56.

Izbor najpovoljnijeg ponuđača vrši se primjenom kriterija visine ponuđene najamnine.

Ukoliko u postupku dva ili više ponuđača ponude isti iznos najamnine, Povjerenstvo za poslovni prostor pozvat će ponuđače koji su ponudili isti iznos najamnine, da u roku od tri dana od dana primitka poziva, dostave novu pismenu zatvorenu ponudu, s uvećanim iznosom najamnine u odnosu na prethodno danu ponudu, a koje ponude će povjerenstvo otvoriti i utvrditi najpovoljnijeg ponuđača.

Ukoliko ponuđači iz stavka 2. ovoga članka u roku od tri dana ne dostave novu ponudu, odnosno ako su ponuđači dostavili novu ponudu s istovjetnom najamninom, Povjerenstvo za poslovni prostor će putem žrijeba izvršiti izbor najpovoljnijeg ponuđača.

Najviša ponuđena najamnina na temelju koje ponuđač stječe pravo najma predstavlja najamninu za poslovni prostor za koji je ponuđač stekao pravo najma.

Akt o davanju u najam poslovnoga prostora

Članak 57.

Akt o davanju u najam poslovnoga prostora po provedenom postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda, donosi gradonačelnik, na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor.

Akt iz stavka 1. ovoga članka sadrži:

- 1) naziv podnositelja zahtjeva - zakupnika poslovnoga prostora,
- 2) bliže podatke o poslovnom prostoru koji se daje u najam,
- 3) naziv i oznaku poslovne djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- 4) naznaku na koje vremensko razdoblje se poslovni prostor daje u najam,
- 5) vrsta financijskog instrumenta za osiguranje plaćanja obveze na temelju najma u visini od četiri mjesečne najmnine,
- 6) druge potrebne podatke.

Zakupnik je dužan najkasnije u roku od 30 dana od dana dostaviti akte iz stavka 1. ovoga članka i pristupiti zaključenju ugovora o najmu, sukladno ovoj odluci.

Zakupnik koji u roku utvrđenom u stavku 3. ovoga članka ne zaključi ugovor o najmu, gubi status zakupnika i gubi uplaćeni iznos pologa.

U slučaju iz prethodnog stavka gradonačelnik, na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor, donosi akt o stavljanju izvan snage akta iz stavka 1. ovoga članka.

Davanje u najam poslovnoga prostora neposrednom pogodbom

Članak 58.

Poslovni prostori mogu se iznimno dati u najam i izvan postupka javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda, neposrednom pogodbom, u slučajevima:

- 1) kada najam traže veleposlanstva stranih država u Republici Srbiji, kao i trgovačka i vojna predstavništva i druge organizacije pri diplomatsko-konzularnim predstavništvima u Republici Srbiji, međunarodne organizacije za pomoć i suradnju sa zemljama Europske unije, međunarodne dobrotvorne organizacije u cilju osiguranja uvjeta za smještaj i rad u Republici Srbiji;
- 2) kada najam traže tuzemne dobrotvorne organizacije, parlamentarne političke stranke, organizacije i udruge građana iz područja zdravstva, kulture, znanosti, prosvjete, sporta, socijalne skrbi i skrbi o djeci, zaštite okoliša, pod uvjetom da taj prostor ne koriste za ostvarivanje prihoda; agencije, ravnateljstva i druge službe i organizacije čiji je osnivač nositelj prava javnog vlasništva, a za koje osnivačkim aktom nije utvrđena obveza tih nositelja da im osiguraju poslovni prostor za rad;
- 3) kada zakupnik prestane obavljati svoju djelatnost, uslijed teške bolesti, odlaska u mirovinu ili smrti, a dodjelu u najam traži bračni drug, dijete ili roditelj zakupnika (članovi obiteljskoga kućanstva), pod uvjetom da nastavi s obavljanjem iste djelatnosti;
- 4) kada zakupnik - pravna osoba traži određivanje za zakupnika drugu pravnu osobu čiji je osnivač ili kada zakupnik - pravna osoba traži određivanje za zakupnika drugu pravnu osobu, a obje pravne osobe imaju istog osnivača, odnosno kada je kod zakupnika - pravne osobe došlo do određenih statusnih promjena;
- 5) kada zakupnik - fizička osoba traži određivanje za zakupnika pravnu osobu čiji je osnivač ili kada osnivač pravne osobe, zbog brisanja istog iz registra nadležnog tijela, traži da bude određen za zakupnika, kao fizička osoba;
- 6) kada zakupnik koji je uredno podmirivao obvezu plaćanja najmnine, traži produljenje ugovora o najmu, zaključenog na određeno vrijeme, najranije tri mjeseca, a najkasnije mjesec dana prije isteka ugovora o najmu;
- 7) kada se poslovni prostor daje za potrebe održavanja sportskih, kulturnih, sajamskih, znanstvenih i drugih sličnih potreba, a rok najma je kraći od 30 dana;
- 8) kada se poslovni prostor ne izda u najam ni poslije provedenih četiri i više postupaka javnog oglašavanja, ali ne ispod 60% od tržišne visine najmnine za taj poslovni prostor, s tim što u tom slučaju rok trajanja najma ne može biti dulji od tri godine;
- 9) kada davanje u najam traži fizička osoba kojoj je taj poslovni prostor oduzet nacionalizacijom, odnosno njeni nasljednici, pod uvjetom da je pokrenut postupak za povrat oduzete imovine pred nadležnim tijelom;
- 10) kada jedan od zakupnika istog poslovnoga prostora traži prestanak najmodavnog odnosa, a drugi

zakupnik traži zaključenje ugovora o najmu, kao jedini zakupnik;

- 11) kada zakupnik - pravna osoba zatraži određivanje za zakupnika poslovnoga prostora drugu pravnu osobu, pod uvjetom da ona podmiri cjelokupni dug zakupnika nastao uslijed neplaćanja najamnine i troškova korištenja unajmljenog poslovnoga prostora, a ukoliko taj dug nije moguće podmiriti na drugi način;
- 12) kada je to potrebno radi bolje organizacije i učinkovitosti rada nositelja prava javnog vlasništva, odnosno korisnika stvari u javnom vlasništvu, kao i posebnih služba i organizacija čiji su oni osnivači;
- 13) kada se poslovni prostor koji je u javnom vlasništvu, odnosno koji će do dana primopredaje biti stečen u javno vlasništvo, daje u najam u cilju realizacije investicijskog projekta kojim se u roku od najviše tri godine od dana stjecanja prava najma otpočne industrijska proizvodnja i osigura, uz obvezu održavanja broja zaposlenih u razdoblju od pet godina nakon dostizanja pune zaposlenosti, najmanje 1.000 novih radnih mjesta na neodređeno vrijeme povezanih s investicijskim projektom;
- 14) kada davanje u najam poslovnoga prostora traži udruga koja ostvaruje suradnju s ministarstvom nadležnim za poslove obrane u područjima od značaja za obranu ili koje njeguje tradicije oslobodilačkih ratova Srbije na temelju Uredbe o kriterijima i postupku dodjele sredstava za sudjelovanje u financiranju programa rada udruga građana koji se temelje na aktivnostima od značaja za obranu („Službeni glasnik RS“, br. 100/08, 3/14 i 37/15).

U slučajevima iz stavka 1. točka 8) ovoga članka, podnositelj zahtjeva za davanje poslovnoga prostora u najam neposrednom pogodbom obavezan je položiti polog u visini od 50.000,00 dinara i uz svoj zahtjev priložiti dokaz o uplati pologa. Polog se vraća zakupniku u roku od 15 dana od dana preuzimanja posjeda unajmljenog poslovnoga prostora, a u slučaju da do preuzimanja posjeda unajmljenog poslovnoga prostora ne dođe krivnjom podnositelja zahtjeva, isti gubi pravo na povrat uplaćenog pologa.

Akt o davanju u najam poslovnoga prostora u slučajevima iz stavka 1. ovoga članka donosi gradonačelnik, na obrazložen prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor.

Iznimno o stavku 3. ovoga članka, o davanju u najam poslovnoga prostora kada se isti daje u najam za potrebe održavanja sportskih, kulturnih, sajamskih, znanstvenih i drugih sličnih potreba, a rok najma je kraći od 30 dana (točka 7. stavak 1. ovoga članka), odluku donosi gradonačelnik odnosno osoba koju on ovlasti.

U slučajevima iz stavka 1. točka 13. ovoga članka, poslovni prostor se može dati u najam ispod tržišne cijene, odnosno bez nadoknade, sukladno Zakonu o ulaganjima („Službeni glasnik RS“, br. 89/15) i Zakonu o kontroli državne potpore („Službeni glasnik RS“, br. 51/09).

VI. POSTUPAK DAVANJA POSLOVNOGA PROSTORA NA KORIŠTENJE

Pojam davanja poslovnoga prostora na korištenje

Članak 59.

Davanje poslovnoga prostora na korištenje, u smislu ove odluke, jest:

- 1) davanje na korištenje poslovnoga prostora koji nije neophodan za vršenje poslova iz djelokruga tijela Grada, drugom tijelu drugog nositelja javnog vlasništva;
- 2) davanje na korištenje poslovnoga prostora javnom poduzeću, društvu kapitala čiji je osnivač Republika Srbija, Autonomna Pokrajina Vojvodina ili Grad ili njihovim zavisnim društvima, koja obavljaju djelatnost od općeg interesa, a koji je neophodan za obavljanje te djelatnosti;
- 3) davanje na korištenje poslovnoga prostora društvu kapitala čiji je osnivač Republika Srbija, Autonomna Pokrajina Vojvodina ili Grad, koja ne obavlja djelatnost od općeg interesa, a koji je neophodan za obavljanje djelatnosti radi koje je osnovano.

Davanje poslovnoga prostora na korištenje u smislu stavka 1. ovoga članka može biti na određeno ili na neodređeno vrijeme.

Davanje poslovnoga prostora na korištenje u smislu stavka 1. točka 3) može biti sa ili bez naknade za korištenje.

Naknada za korištenje iz stavka 3. ovoga članka određuje se sukladno Cjeniku.

Korisnik poslovnoga prostora može, uz suglasnost Grada kao davatelja poslovnoga prostora na korištenje, izvesti radove na investicijskom održavanju, adaptaciji, sanaciji ili rekonstrukciji korištenog poslovnoga prostora.

Suglasnost za izvedbu radova iz stavka 5. ovoga članka daje gradonačelnik, na prijedlog nadležnog tajništva.

Grad, kao davatelj poslovnoga prostora na korištenje, ne može korisniku poslovnoga prostora dati

jednostrani otkaz ugovora o korištenju u slučaju iz članka 23. stavak 1. točka 2. ove odluke.

Opći uvjeti davanja poslovnoga prostora u najam koji su propisani odredbama čl. 6-9, 12-13, 15-17. i 19-25. ove odluke sukladno se primjenjuju i na korištenje poslovnoga prostora, ukoliko nisu odredbama ove odluke koje uređuju davanje na korištenje poslovnoga prostora propisani na drukčiji način.

Akt o davanju poslovnoga prostora na korištenje

Članak 60.

Akt o davanju poslovnoga prostora na korištenje donosi Gradsko vijeće, na temelju podnesenog zahtjeva, a na prijedlog nadležnog tajništva.

Akt iz stavka 1. ovoga članka sadrži:

- 1) naziv podnositelja zahtjeva - korisnika poslovnoga prostora,
- 2) bliže podatke o poslovnom prostoru koji se daje na korištenje,
- 3) naziv i oznaku poslovne djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- 4) naznaku daje li se poslovni prostor na korištenje na neodređeno ili na određeno vrijeme,
- 5) naznaku daje li se poslovni prostor na korištenje sa ili bez naknade za korištenje,
- 6) druge potrebne podatke.

Korisnik komu je dan poslovni prostor na korištenje dužan je najkasnije u roku od 30 dana od dana dostaviti akte iz stavka 1. ovoga članka i pristupiti zaključenju ugovora o korištenju poslovnoga prostora, sukladno ovoj odluci.

VII. UREĐIVANJE MEĐUSOBNIH ODNOSA VEZANIH ZA NAJAM ODNOSNO KORIŠTENJE POSLOVNOGA PROSTORA

Ugovor o najmu poslovnoga prostora

Članak 61.

Na temelju akta o davanju u najam poslovnoga prostora iz članka 57. ove odluke, nadležno tajništvo priprema nacrt ugovora o najmu poslovnoga prostora.

Ugovor o najmu poslovnoga prostora u ime Grada kao najmodavca potpisuje gradonačelnik.

Ugovor o najmu poslovnoga prostora sadrži osobito:

- sve podatke o poslovnom prostoru (adresa, poslovna zona, površina, broj prostorija i dr.),
- poslovnu djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru (naziv i oznaku),
- podatke o aktu na temelju kojega se ugovor zaključuje,
- zabranu izdavanja u podnajam,
- zabranu obavljanja u poslovnom prostoru bilo kojeg vida poslovno-tehničke suradnje,
- vrijeme na koje se prostor izdaje u najam,
- obvezu zakupnika da prilikom zaključivanja ugovora o najmu poslovnoga prostora položi financijski instrument za osiguranje plaćanja najamnine u visini od četiri mjesečne najmnine u obliku avalirane mjenice, ili da deponira novčana sredstva u toj visini,
- obvezu zakupnika da za korištenje poslovnoga prostora počevši od dana preuzimanja poslovnoga prostora plaća najmninu, sa naznakom iznosa najamnine po m², sukladno Cjenikom odnosno dražbovani iznos koji predstavlja mjesečnu najmninu,
- da zakupnik najmninu plaća na temelju dostavljene fakture, mjesečno, do 15. u mjesecu, za prethodni mjesec,
- da je zakupnik obavezan u slučaju kašnjenja u plaćanju najamnine platiti zakonsku zateznu kamatu,
- da se prilikom promjene visine najamnine zakupnik o promjeni najamnine obavještava putem fakture,
- da zakupnik sam snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora kao i da je dužan uredno plaćati troškove utrošene električne energije, vode, grijanja, odnošenja smeća, troškove upravljanja zgradom, troškove tekućeg i investicijskog održavanja zajedničkih dijelova zgrade u kojoj se poslovni prostor nalazi i druge troškove koji su vezani za korištenje poslovnoga prostora,
- da zakupnik ne može vršiti adaptaciju, sanaciju ili rekonstrukciju poslovnoga prostora bez prethodne suglasnosti najmodavca te da troškovi adaptacije, sanacije ili rekonstrukcije padaju na teret zakupnika,
- da zakupnik može izvoditi radove koji imaju karakter investicijskog održavanja na unajmljenom poslovnom prostoru, uz pribavljanje odobrenja najmodavca, pod uvjetima i po postupku predviđenim u članku 18. ove odluke,
- da se prilikom primopredaje poslovnoga prostora (predaja i vraćanje) sastavlja zapisnik o stanju u

komu se poslovni prostor nalazi,

- da je zakupnik dužan poslije izjavljenog raskida ili po isteku otkaznog roka - ukoliko ne napusti poslovni prostor, za sve vrijeme posjedovanja istoga, plaćati naknadu u visini dvostruke najamnine,

- da je zakupnik upoznat da nadzor nad korištenjem poslovnoga prostora vrši nadležno tajništvo te da su ovlašteni zaposleni nadležnog tajništva ovlašteni ulaziti u sve dijelove poslovnoga prostora koji je dan u najam radi kontrole u pogledu zakupnika, veličine i strukture poslovnoga prostora, održavanosti poslovnoga prostora i dr.

Ugovor o davanju poslovnoga prostora na korištenje

Članak 62.

Na temelju akta o davanju poslovnoga prostora na korištenje iz članka 60. ove odluke, nadležno tajništvo priprema nacrt ugovora o davanju poslovnoga prostora na korištenje.

Ugovor o davanju poslovnoga prostora na korištenje u ime Grada kao davatelja na korištenje potpisuje gradonačelnik.

Ugovor o davanju na korištenje poslovnoga prostora sadrži osobito:

- sve podatke o poslovnom prostoru (adresu, poslovnu zonu, površinu, broj prostorija i dr.),
- poslovnu djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru (naziv i oznaku),
- podatke o aktu na temelju kojeg se ugovor zaključuje,
- vrijeme na koje se prostor daje na korištenje,
- da korisnik sam snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora kao i da je dužan uredno plaćati troškove utrošene električne energije, vode, grijanja, odnošenja smeća, troškove upravljanja zgradom, troškove tekućeg i investicijskog održavanja zajedničkih dijelova zgrade u kojoj se poslovni prostor nalazi i druge troškove koji su vezani za korištenje poslovnoga prostora,

- da korisnik ne može vršiti adaptaciju, sanaciju ili rekonstrukciju poslovnoga prostora bez prethodne suglasnosti davatelja na korištenje te da troškovi adaptacije, sanacije ili rekonstrukcije padaju na teret korisnika,

- da korisnik može izvoditi radove koji imaju karakter investicijskog održavanja na poslovnom prostoru, uz pribavljanje odobrenja gradonačelnika, a na prijedlog nadležnog tajništva,

- da se prilikom primopredaje poslovnoga prostora (predaja i vraćanje) sastavlja zapisnik o stanju u komu se poslovni prostor nalazi,

- da se prilikom primopredaje poslovnoga prostora (preuzimanje i vraćanje) sastavlja zapisnik o stanju u komu se poslovni prostor nalazi,

- da je korisnik upoznat s odredbama ove odluke.

Ukoliko je poslovni prostor dan korisniku na korištenje uz obvezu plaćanja naknade za korištenje, ugovor iz stavka 3. ovoga članka sadrži i:

- obvezu korisnika da za korištenje poslovnoga prostora plaća naknadu, sukladno važećem Cjeniku, s naznakom iznosa naknade po m²,

- da je korisnik dužan naknadu plaćati na temelju dostavljenih računa, mjesečno, do 15. u mjesecu, za prethodni mjesec,

- da je korisnik obavezan u slučaju kašnjenja u plaćanju naknade platiti zakonsku zateznu kamatu,

- da se prilikom promjene visine naknade korisnik o promjeni naknade obavještava putem fakture.

VIII. VRŠENJE NADZORA NAD KORIŠTENJEM POSLOVNIH PROSTORA

Vršenje nadzora nad korištenjem poslovnih prostora

Članak 63.

Nadzor nad korištenjem poslovnih prostora vrši nadležno tajništvo putem ovlaštenih zaposlenih.

Nadzor nad korištenjem poslovnih prostora ovlašteni zaposleni mogu vršiti ukoliko su nazočna najmanje dva ovlaštena zaposlena.

Ovlašteni zaposleni poslove nadzora vrše na temelju službene iskaznice koja sadrži ovlaštenja iz članka 49. stavak 1. alineja 9. i 10. ove odluke i ovlaštenja iz ovoga članka.

U vršenju nadzora nad korištenjem poslovnoga prostora zaposleni nadležnog tajništva ovlašteni su ulaziti u sve dijelove poslovnoga prostora koji je dan u najam odnosno na korištenje radi kontrole u pogledu zakupnika, veličine i strukture poslovnoga prostora, namjene za koju se poslovni prostor koristi, održavanosti poslovnoga prostora i dr.

Ukoliko zaposleni koji vrše nadzor utvrde da zakupnik odnosno korisnik poslovnoga prostora ne koristi poslovni prostor sukladno odredbama članka 13. i 16. ove odluke, sastavljaju zapisnik i ovlašteni su

zapisnikom narediti zakupniku odnosno korisniku da korištenje poslovnoga prostora uskladi s odredbama ove odluke i ugovora o najmu poslovnoga prostora odnosno ugovora o davanju na korištenje poslovnoga prostora.

Ukoliko zaposleni koji vrše nadzor utvrde da zakupnik odnosno korisnik poslovnoga prostora ne koristi poslovni prostor sukladno odredbama čl. 8, 9, 17. i 18. ove odluke, sastavljaju zapisnik i dostavljaju ga na daljnji postupak nadležnom tijelu.

Godišnja kontrola korištenja poslovnih prostora

Članak 64.

Nadležno tajništvo je dužno godišnje jednom izvršiti nadzor nad korištenjem poslovnih prostora u pogledu kontrole površine poslovnoga prostora, poslovne zone u kojoj se nalazi, je li poslovni prostor izdan u najam odnosno je li dan na korištenje, koja najamnina se plaća za unajmljeni poslovni prostor, i dr., te o izvršenoj kontroli podnosi izvješće Skupštini grada.

IX. DAVANJE U NAJAM POSLOVNOGA PROSTORA NA ROK KRAĆI OD 30 DANA

Opći uvjeti najma na rok kraći od 30 dana

Članak 65.

Opći uvjeti najma na rok kraći od 30 dana su sljedeći:

- predmet najma na rok kraći od 30 dana mogu biti poslovni prostori koji se nalaze u poslovnim odnosno administrativnim zgradama Grada, u objektima mjesnih zajednica ili u drugim objektima, a koji mogu služiti za potrebe održavanja sportskih, kulturnih, sajamskih, znanstvenih i drugih sličnih potreba;
- zakupnik ima pravo osim poslovnoga prostora koji je predmet najma koristiti i zajedničke prostorije, uređaje i instalacije u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, a koji su u neposrednoj funkciji korištenja istog;
- poslovni prostor se daje u najam za potrebe održavanja sportskih, kulturnih, sajamskih, znanstvenih i drugih sličnih potreba te se poslovni prostor može koristiti samo za tu namjenu;
- unajmljeni poslovni prostor se ne može dati u podnajam;
- poslovni prostor se daje u najam na rok kraći od 30 dana, odnosno na dane ili na sate;
- zakupnik je dužan za vrijeme trajanja najamnog odnosa poslovni prostor koristi kao dobar domaćin;
- za najam poslovnoga prostora na rok kraći od 30 dana plaća se najamnina koja se utvrđuje po satu ili po danu,
- pod danom najma, u smislu ovoga članka, podrazumijeva se najam poslovnoga prostora na razdoblje od 9 do 19 sati,
- najamnina se plaća odmah po zaključenju ugovora o najmu, a prije predaje u posjed poslovnoga prostora, na temelju računa koji izdaje nadležno tajništvo,
- osnove prestanka najma mogu biti: istekom vremena na koje je poslovni prostor dan u najam, sporazumom najmodavca i zakupnika, jednostranim raskidom ugovora, jednostranim otkazom ugovora ili uslijed prestanka odnosno smrti zakupnika.

Cjenik za najamninu za najam na rok kraći od 30 dana.

Članak 66.

Najamnina za najam na rok kraći od 30 dana utvrđuje se Cjenikom iz članka 39. ove odluke.

Najamnina se utvrđuje ovisno o lokaciji poslovnoga prostora i o namjeni za koju se daje u najam, a utvrđuje se po satu ili po danu najma.

Postupak

Članak 67.

Poslovni prostor se za potrebe održavanja sportskih, kulturnih, sajamskih, znanstvenih i drugih sličnih potreba, čiji rok najma je kraći od 30 dana, daje u najam neposrednom pogodbom.

Zahtjev za davanje u najam poslovnoga prostora podnosi se gradonačelniku odnosno osobi koju gradonačelnik ovlasti.

Gradonačelnik, odnosno osoba koju gradonačelnik ovlasti, donosi odluku o davanju u najam poslovnoga prostora na rok kraći od 30 dana.

Ugovor o najmu poslovnoga prostora na rok kraći od 30 dana u ime Grada kao najmodavca potpisuje gradonačelnik, odnosno osoba koju on ovlasti.

Nacrt ugovora o najmu poslovnoga prostora na rok kraći od 30 dana, a koji potpisuje gradonačelnik, priprema nadležno tajništvo.

Akt o uređivanju davanja u najam prostorija u bloku vijećnica u poslovnoj zgradi Gradska kuća i u poslovnoj zgradi Nova općina

Članak 68.

Uvjeti i način davanja u najam kao i najamnina za prostorije u bloku vijećnica u poslovnoj zgradi Gradska kuća i u poslovnoj zgradi Nova općina uređuju se posebnim aktom gradonačelnika.

X. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Započeti postupci

Članak 69.

Postupci koji do stupanja na snagu ove odluke nisu okončani, okončat će se po odredbama ove odluke.

Usklađivanje važećih ugovora o najmu poslovnoga prostora s odredbama ove odluke

Članak 70.

Zakupnici poslovnoga prostora koji na dan stupanja na snagu ove odluke imaju ugovor o najmu poslovnoga prostora zaključen na određeno ili neodređeno vrijeme, nastavljaju s korištenjem poslovnoga prostora sukladno tom ugovoru, s tim da će im se ponuditi zaključenje novog ugovora, ukoliko je potrebno uskladiti ugovor s ovom odlukom.

Ukoliko zakupnik iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana od dana primitka obavijesti o potrebi zaključenja novog ugovora o najmu poslovnoga prostora, ne pristupi zaključivanju tog ugovora, smatrat će se da ne želi dalje koristiti poslovni prostor po novim uvjetima, te će mu se otkazati ugovor o najmu poslovnoga prostora.

Prestanak važenja ranijih odluka

Članak 71.

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje vrijediti Odluka o davanju u najam poslovnih prostora Grada Subotice („Službeni list Grada Subotice“, br. 38/15).

Stupanje na snagu

Članak 72.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Grada Subotice“.

O b r a z l o ž e n j e

Pravni temelj: Članak 20. stavak 1. točka 10. Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni glasnik RS“, br. 129/07, 83/14-dr. zakon i 101/16-dr. zakon) prema kojem općina, preko svojih tijela, sukladno Ustavu i zakonu, uređuje i osigurava korištenje poslovnoga prostora kojim upravlja, utvrđuje visinu naknade za korištenje poslovnoga prostora i vrši nadzor nad korištenjem poslovnoga prostora, kao i članak 24. stavak 1. istoga Zakona, prema kojem grad vrši nadležnosti općine, kao i druge nadležnosti i poslove državne uprave, koji su mu zakonom povjereni, i članak 33. stavak 1. točka 6. Statuta grada Subotice („Službeni list Općine Subotica“, br. 26/08 i 27/08-ispravak i „Službeni list Grada Subotice“, br. 46/11 i 15/13) kojim je predviđena nadležnost Skupštine grada za donošenje propisa i drugih općih akata.

Razlozi za donošenje: Potreba za donošenjem nove Odluke o davanju u najam poslovnih prostora Grada Subotice ukazala se jer je bilo potrebno uskladiti važeću Odluku o davanju u najam poslovnih prostora Grada Subotice („Službeni list Grada Subotice“, br. 38/15) s novim propisima koji su doneseni u prethodnom razdoblju.

Ukazala se potreba za usklađivanjem Odluke s novom Uredbom o uvjetima pribavljanja i otuđenja nekretnine neposrednom pogodbom i davanja u najam stvari u javnom vlasništvu, odnosno pribavljanja i ustupanja iskorištavanja drugih imovinskih prava, kao i postupcima javnog nadmetanja i prikupljanja pismenih ponuda („Službeni glasnik RS“, br. 16/18), koja između ostalog, bliže uređuje uvjete davanja u najam stvari u javnom vlasništvu, odnosno uređuje postupak po kojem se nepokretne stvari u javnom vlasništvu mogu dati u najam (postupak javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda putem javnog oglašavanja), slučajeve za davanje u najam poslovnoga prostora neposrednom pogodbom, slučajeve za

umanjenje početne tržišne visine najamnine, kao i uvjete za izvedbu radova koji imaju karakter investicijskog održavanja unajmljenog poslovnoga prostora. Usklađivanje je izvršeno u člancima 17., 18., 52., 55., 56. i 58. predložene Odluke).

Zatim, potrebno je bilo uskladiti odredbe Odluke sa Zakonom o stanovanju i održavanju zgrada („Službeni glasnik RS“, br. 104/16) u dijelu koji se odnosi na etažnu nadoknadu koja se po spomenutom Zakonu definira kao „troškovi upravljanja zgradom i troškovi tekućeg i investicijskog održavanja zajedničkih dijelova zgrade u kojoj se poslovni prostor nalazi“ (sada je ovakva formulacija dana u odredbama članka 15, 61. i 62. predložene Odluke).

S obzirom na to da se u praksi događalo da se tijekom izvedbe radova na adaptaciji ili na investicijskom održavanju poslovnih prostora ukazala potreba za izvedbom pojedinih radova koji, prema Zakonu o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/09, 81/09, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14 i 145/2014), spadaju u sanaciju ili rekonstrukciju, bilo je potrebno Odlukom urediti i ove situacije tj. predvidjeti postupak pribavljanja prethodne suglasnosti Grada za izvedbu ovakvih radova, čiji troškovi inače u cijelosti padaju na teret zakupnika (sada su ove situacije predviđene odredbama članka 17. predložene Odluke).

U članku 42. predložene Odluke predviđeno je da se umanjenje mjesečne najamnine u ovisnosti o položaju poslovnoga prostora u zgradi odnosi, ne samo na poslovne prostore koji se nalaze u dvorištu, suterenu ili podrumu, nego i na poslovne prostore koji se nalaze u tavanskom dijelu.

Osim navedenih usklađivanja, izvršene su i određene manje izmjene ili dopune u cilju korištenja jedinstvene terminologije i radi preciznije formulacije u pojedinim odredbama odluke kao i radi pravilnije strukture odnosno rasporeda odredbi u odluci.

S obzirom na to da se potreba za usuglašavanjem i za preciziranjem odnosi na veći dio odredaba Odluke o davanju u najam poslovnih prostora Grada Subotice, predlaže se donošenje nove Odluke koja sadrži sve izmjene u pogledu usuglašavanja s navedenim novim propisima, uređivanja određenih odnosa koji su se ukazali potrebnim radi učinkovitije primjene Odluke kao i izmjene i dopune radi preciznije formulacije i pravilnije strukture odnosno rasporeda odredbi u odluci.

Predlaže se donošenje Odluke u tekstu kako je dano u materijalu.

Izvršitelj: Tajništvo za imovinsko pravne poslove Gradske uprave Subotica, Služba za poslovne prostore.

Izvor sredstava potrebnih za realizaciju: Za realizaciju ove Odluke nisu potrebna proračunska sredstva.