

Na osnovu člana 20. stav 1. tačka 10. i člana 24. stav 1. Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni glasnik RS“, br. 129/07, 83/14-dr.zakon i 101/16-dr.zakon) i člana 33. stav 1. tačka 6. Statuta Grada Subotice („Službeni list Opštine Subotica“, br. 26/08 i 27/08-ispravka i „Službeni list Grada Subotice“, br. 46/11 i 15/13),

Skupština grada Subotice, na ... sednici održanoj dana ..... godine, donela je

## **O D L U K U**

### **o davanju u zakup poslovnih prostora Grada Subotice**

#### **I. OSNOVNE ODREDBE**

##### *Predmet uređivanja*

##### **Član 1.**

Ovom odlukom uređuju se:

- opšti uslovi davanja u zakup poslovnih prostora Grada Subotice,
- način utvrđivanja visine zakupnine,
- nadležnosti organa Grada Subotice u sprovođenju ove odluke,
- postupak davanja poslovnih prostora u zakup,
- postupak davanja poslovnih prostora na korišćenje,
- uređivanje međusobnih odnosa vezano za zakup, odnosno korišćenje poslovnih prostora i
- vršenje nadzora nad korišćenjem poslovnih prostora.

##### *Pojam poslovnog prostora Grada Subotice*

##### **Član 2.**

Pod poslovnim prostorom Grada Subotice, u smislu ove odluke, podrazumeva se poslovni prostor na kojem je nosilac prava javne svojine Grad Subotica (u daljem tekstu: Grad).

Poslovni prostor na kojem je nosilac prava javne svojine Grad jeste poslovni prostor na kojem je u javnim knjigama o nepokretnostima i pravima na njima pravo javne svojine upisano u korist Grada.

Pod poslovnim prostorom na kojem je nosilac prava javne svojine Grad, u smislu ove odluke, smatra se i poslovni prostor u državnoj svojini na kojem je u javnim knjigama kao korisnik uknjižen organ ili organizacija Grada, kao i poslovni prostor koji organ ili organizacija Grada koristi na osnovu pravnog posla koji može predstavljati osnov za njihov upis u javnu knjigu kao korisnika sredstva.

##### *Pojam davanja u zakup*

##### **Član 3.**

Davanje u zakup poslovnog prostora, u smislu ove odluke, jeste davanje u zakup poslovnog prostora koji neposredno ne služi izvršavanju nadležnosti organa ili organizacije Grada, već za ostvarivanje prihoda putem davanja u zakup, odnosno na korišćenje (tzv. komercijalne nepokretnosti), u propisanom postupku, od strane Grada kao zakupodavca (u daljem tekstu: zakupodavac) pravnom ili fizičkom licu kao zakupcu (u daljem tekstu: zakupac), za određenu zakupninu, u cilju obavljanja registrovane delatnosti u istom.

##### *Organi Grada nadležni za sprovođenje ove odluke*

##### **Član 4.**

Grad daje poslovne prostore u zakup neposredno, preko nadležnih organa Grada.

U sprovođenju ove odluke učestvuju sledeći organi i organizacije Grada:

- Gradsko veće Grada Subotice (u daljem tekstu: Gradsko veće),
- Gradonačelnik Grada Subotice (u daljem tekstu: Gradonačelnik),
- sekretarijat Gradske uprave Grada Subotice nadležan za imovinsko-pravne poslove (u daljem tekstu: nadležni sekretarijat),
- sekretarijat Gradske uprave Grada Subotice nadležan za poslove finansija i
- Komisija za poslovni prostor.

##### *Evidencija poslovnih prostora*

##### **Član 5.**

Grad je dužan da, u skladu sa zakonom, vodi evidenciju poslovnih prostora u okviru jedinstvene

evidencije nepokretnosti u javnoj svojini Grada, kao i evidenciju o stanju, vrednosti i kretanju poslovnih prostora koje koriste organi Grada.

Evidenciju poslovnih prostora u okviru jedinstvene evidencije nepokretnosti u javnoj svojini Grada vodi nadležni sekretarijat.

Evidenciju o stanju, vrednosti i kretanju poslovnih prostora koje koriste organi Grada vodi sekretarijat Gradske uprave Grada Subotice nadležan za poslove finansija.

## II. OPŠTI USLOVI DAVANJA POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUP

### *Predmet zakupa*

#### **Član 6.**

Predmet zakupa može biti poslovni prostor koji je uslovan za korišćenje kao poslovni prostor.

Pod uslovnošću, u smislu stava 1. ovog člana, podrazumeva se takvo građevinsko-tehničko stanje poslovnog prostora koje ispunjava minimalne standarde potrebne za obavljanje delatnosti za koju se poslovni prostor daje u zakup.

Poslovni prostor koji se izdaje u zakup po pravilu ima zaseban ulaz.

Izuzetno, predmet zakupa može biti i deo prostorije koji nema zaseban ulaz, ali je pogodan za obavljanje određene vrste delatnosti.

Predmet zakupa može biti i kiosk ili drugi manji montažni objekat koji je u vlasništvu Grada.

### *Korišćenje zajedničkih prostorija, uređaja i instalacija*

#### **Član 7.**

Ukoliko se zakupljeni poslovni prostor nalazi u poslovnoj ili u poslovno-stambenoj zgradi zakupac ima pravo da pored poslovnog prostora koji je predmet zakupa koristi i zajedničke prostorije, uređaje i instalacije u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, a koji su u neposrednoj funkciji korišćenja istog.

### *Namena poslovnog prostora*

#### **Član 8.**

Poslovni prostor se daje u zakup radi obavljanja poslovne delatnosti.

U toku zakupa ne može se menjati namena poslovnog prostora.

### *Zabrana davanja poslovnog prostora Grada u podzakup*

#### **Član 9.**

Zakupljeni poslovni prostor se ne može dati u podzakup.

Zakupac ne može u poslovnom prostoru obavljati bilo koju vrstu poslovno-tehničke saradnje.

Ugovor zaključen protivno stavu 1. ovog člana ništav je.

### *Vreme trajanja zakupa*

#### **Član 10.**

Poslovni prostor se daje u zakup, po pravilu, na određeno vreme, na period do pet godina.

Izuzetno, poslovni prostor se može dati u zakup i na duži vremenski period, po posebnoj odluci Gradonačelnika, u skladu sa ovom odlukom.

Izuzetno, humanitarnim organizacijama, organizacijama i udruženjima građana iz oblasti zdravstva, kulture, nauke, prosvete, sporta, socijalne i dečije zaštite koja su od posebnog značaja za Grad, poslovni prostor se može dati u zakup na neodređeno vreme, na predlog Komisije za poslovni prostor, po posebnoj odluci Gradonačelnika, u skladu sa ovom odlukom.

Koje humanitarne organizacije, organizacije i udruženja građana iz oblasti zdravstva, kulture, nauke, prosvete, sporta, socijalne i dečije zaštite se smatraju od posebnog značaja za Grad u smislu stava 3. ovog člana, odlučuje Gradsko veće posebnim aktom.

### *Obaveza polaganja sredstva obezbeđenja plaćanja*

#### **Član 11.**

Zakupac je u obavezi da prilikom zaključivanja ugovora o zakupu poslovnog prostora položi finansijski instrument za obezbeđenje plaćanja obaveza po osnovu zakupa u visini od četiri mesečne zakupnine u obliku avalirane menice, ili da deponuje novčana sredstva u toj visini na depozitni račun Grada.

Udruženja građana i političke stranke nisu dužne položiti finansijski instrument za obezbeđenje iz

stava 1. ovog člana, ukoliko su poslovni prostor zakupili neposrednom pogodbom.

#### *Predaja i korišćenje poslovnog prostora*

##### **Član 12.**

Predaju poslovnog prostora zakupcu u posed vrše ovlašćeni zaposleni nadležnog sekretarijata.

O predaji poslovnog prostora sačinjava se zapisnik u kojem se konstatuje stanje poslovnog prostora (broj prostorija koji čine poslovni prostor, površina poslovnog prostora, opis stanja i sl.) i podaci vezani za snošenje troškova poslovnog prostora (stanje brojila i sl.).

Zakupac je dužan da otpočne korišćenje poslovnog prostora za obavljanje delatnosti radi kojeg je poslovni prostor uzeo u zakup najkasnije u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora o zakupu.

Izuzetno zakupac može i kasnije da otpočne korišćenje poslovnog prostora za obavljanje delatnosti radi kojeg je poslovni prostor uzeo u zakup u slučaju, ako mu je odobrena adaptacija, sanacija ili rekonstrukcija poslovnog prostora ili izvođenje radova na investicionom održavanju zakupljenog poslovnog prostora.

Zakupac je dužan da zakupljeni poslovni prostor koristi za svo vreme trajanja zakupa, odnosno može da ga ne koristi samo izuzetno, u opravdanim slučajevima.

#### *Pažnja dobrog domaćina*

##### **Član 13.**

Zakupac je dužan da za vreme trajanja zakupnog odnosa poslovni prostor koristi kao dobar domaćin.

#### *Obaveza plaćanja zakupnine*

##### **Član 14.**

Zakupac je dužan da za zakupljeni poslovni prostor plaća zakupninu.

Za poslovni prostor na kojem je pravo zakupa stečeno u postupku javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda, zakupnina se plaća u visini zakupnine koja je ponuđena u tom postupku, odnosno po kojem je stečeno pravo zakupa, a za poslovni prostor na kojem je pravo zakupa stečeno neposrednom pogodbom po članu 58. stav 1. tačka 3, 4, 5, 6, 10. i 11. ove odluke, zakupnina se plaća u visini po kojoj je do tada plaćana, a koja ne može biti manja od cenovnikom utvrđene zakupnine.

Za poslovni prostor na kojem je pravo zakupa stečeno neposrednom pogodbom po članu 58. stav 1. tačka 1, 2, 9, 12 i 14. ove odluke, zakupnina se plaća prema cenovniku zakupodavca.

Obaveza plaćanja zakupnine nastaje danom preuzimanja poslovnog prostora.

Zakupnina se plaća mesečno, do 15-og u mesecu, za prethodni mesec, na osnovu fakture.

U slučaju kašnjenja sa plaćanjem zakupac je dužan platiti zakonsku zateznu kamatu na osnovu obračuna zakupodavca.

Izuzetno, za poslovni prostor koji se daje u zakup neposrednom pogodbom po članu 58. stav 1. tačka 7. ove odluke, čiji rok zakupa je kraći od 30 dana, plaćanje zakupnine se posebno uređuje.

#### *Troškovi poslovnog prostora*

##### **Član 15.**

Zakupac je dužan da snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora, kao i da uredno plaća troškove utrošene električne energije, vode, grejanja, odnošenja smeća, troškove upravljanja zgradom i troškove tekućeg i investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade u kom se poslovni prostor nalazi i druge troškove koji su vezani za korišćenje poslovnog prostora.

Obaveza plaćanja troškova vezanih za korišćenje poslovnog prostora započinje danom stupanja u posed poslovnog prostora.

#### *Tekuće održavanje poslovnog prostora*

##### **Član 16.**

Zakupac je dužan da za vreme trajanja zakupnog odnosa vrši tekuće održavanje poslovnog prostora.

#### *Adaptacija, sanacija ili rekonstrukcija zakupljenog poslovnog prostora*

##### **Član 17.**

Zakupac ne može vršiti adaptaciju, sanaciju ili rekonstrukciju poslovnog prostora bez prethodne saglasnosti zakupodavca.

Pod adaptacijom se, u smislu ove odluke, podrazumeva izvođenje građevinskih i drugih radova na postojećem poslovnom prostoru, kojima se vrši promena organizacije prostora u objektu, vrši zamena

uređaja, postrojenja, opreme i instalacija istog kapaciteta, a kojima se ne utiče na stabilnost i sigurnost objekta, ne menjaju konstruktivni elementi, ne menja spoljni izgled i ne utiče na bezbednost susednih objekata, saobraćaja, zaštite od požara i životne sredine.

Pod sanacijom se, u smislu ove odluke, podrazumeva izvođenje građevinskih i drugih radova na postojećem poslovnom prostoru, kojima se vrši popravka uređaja, postrojenja i opreme, odnosno zamena konstruktivnih elemenata, kojima se ne menja spoljni izgled, ne utiče na bezbednost susednih objekata, saobraćaja i životne sredine i ne utiče 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, podrazumeva izvođenje građevinskih radova na postojećem poslovnom prostoru u gabaritu i volumenu istog, kojima se utiče na stabilnost i sigurnost objekta i zaštitu od požara, menjaju konstruktivni elementi ili tehnološki proces, menja spoljni izgled objekta ili povećava broj funkcionalnih jedinica, vrši zamena uređaja, postrojenja, opreme i instalacija sa povećanjem kapaciteta.

Po zahtevu zakupca, prethodnu saglasnost za vršenje adaptacije, sanacije ili rekonstrukcije poslovnog prostora daje Gradonačelnik, na predlog nadležnog sekretarijata.

Zakupac je dužan u zahtevu za davanje prethodne saglasnosti detaljno opisati radove potrebne za adaptaciju, sanaciju ili rekonstrukciju poslovnog prostora i uz zahtev priključi idejni projekat, u skladu sa zakonom koji uređuje planiranje i izgradnju.

Svi troškovi adaptacije, sanacije ili rekonstrukcije zakupljenog poslovnog prostora izvršene u skladu sa stavom 1. ovog člana padaju na teret zakupca.

Stručni nadzor u toku izvođenja radova opisanih u ovom članu vrši lice koje ispunjava uslove propisane zakonom koji uređuje planiranje i izgradnju, a koje rešenjem imenuje Gradonačelnik.

#### *Investiciono održavanje*

#### **Član 18.**

Zakupodavac može, po zahtevu zakupca, odobriti izvođenje radova koji imaju karakter investicionog održavanja na zakupljenom poslovnom prostoru, prema uobičajenim standardima i važećim propisima u oblasti građevinarstva.

Pod investicionim održavanjem se, u smislu ove odluke, podrazumeva izvođenje građevinsko-zanatskih, odnosno drugih radova zavisno od vrste objekta u cilju poboljšanja uslova korišćenja objekta u toku eksploatacije.

Zakupac je dužan u zahtevu za davanje odobrenja detaljno opisati radove potrebne za investiciono održavanje poslovnog prostora i uz zahtev priključiti tehnički opis i popis radova u skladu sa zakonom koji uređuje planiranje i izgradnju.

Izveštaj o postojećem stanju poslovnog prostora, sa opisom, predmerom i predračunom planiranih radova, treba da izradi ovlašćeni sudski veštak odgovarajuće struke, odnosno ovlašćena organizacija, sa kojim zakupodavac zaključuje ugovor o poslovnoj saradnji, s tim da troškove izrade ove dokumentacije snosi zakupac.

Odobrenje za izvođenje radova na investicionom održavanju zakupljenog poslovnog prostora daje Gradonačelnik, na predlog Komisije za poslovni prostor, a u skladu sa izveštajem ovlašćenog sudskog veštaka odgovarajuće struke, odnosno ovlašćene organizacije iz stava 4. ovog člana.

Odobrenjem Gradonačelnika zakupac se obavezuje da pre početka izvođenja radova na investicionom održavanju zakupljenog poslovnog prostora pribavi od nadležnog organa - službe Gradske uprave nadležne za poslove građevinarstva, rešenje o odobrenju izvođenja tih radova.

Zakupac je u obavezi da se tokom izvođenja radova odobrenih od strane zakupodavca, pridržava odobrenog opisa, predmera i predračuna kao i uslova iz rešenja nadležnog organa o odobrenju izvođenja radova na investicionom održavanju zakupljenog poslovnog prostora, a da u slučaju odstupanja od odobrenih radova na investicionom održavanju poslovnog prostora u svakom pojedinačnom slučaju od zakupodavca traži odobrenje za to odstupanje.

Radovi na investicionom održavanju izvršeni suprotno stavu 7. ovog člana, kao i radovi koji prevazilaze uobičajene standarde za tu vrstu radova, neće se priznati zakupcu.

Nakon izvođenja radova, u roku od 30 dana od dana završetka radova iz stava 1. ovog člana, zakupac je u obavezi da zakupodavcu podnese zahtev za priznavanje troškova investicionog održavanja poslovnog prostora, uz koji se kao dokaz dostavlja rešenje nadležnog organa o odobrenju izvođenja radova na investicionom održavanju zakupljenog poslovnog prostora i računi, s tim da iznos uložениh sredstava mora biti verifikovan od strane ovlašćenog veštaka, odnosno organizacije, koja će proceniti vrednost, kvalitet i standard izvedenih radova i ukupnog stanja nepokretnosti, u odnosu na izveštaj o postojećem stanju, opis,

predmer i predračun planiranih radova odobrenih od strane zakupodavca.

Zakupac koji je uz saglasnost zakupodavca uložio sopstvena sredstva u investiciono održavanje u poslovni prostor, u smislu ovog člana, ima pravo na umanjenje zakupnine u iznosu od najviše 50% od mesečne zakupnine, za period koji odgovara visini uložених sredstava, bez mogućnosti priznavanja svojinskih prava na poslovnom prostoru po osnovu ulaganja sredstava.

Akt o umanjenju zakupnine u smislu stava 10. ovog člana donosi Gradonačelnik, na predlog Komisije za poslovni prostor, a u skladu sa procenom ovlašćenog sudskog veštaka odgovarajuće struke, odnosno ovlašćene organizacije iz stava 9. ovog člana.

Izuzetno od stava 10. ovog člana, iznos zakupnine može biti umanjen i za veći procenat, a na osnovu posebno obrazložene odluke Gradskog veća, koja se donosi na predlog Komisije za poslovni prostor, a u skladu sa procenom ovlašćenog sudskog veštaka odgovarajuće struke, odnosno ovlašćene organizacije iz stava 9. ovog člana.

Ukupan iznos umanjenja zakupnine iz stava 10. i 12. ovog člana ne može biti veći od ukupnog iznosa sredstava koja je zakupac uložio prilikom investicionog održavanja poslovnog prostora.

Zakupac može biti oslobođen plaćanja zakupnine tokom perioda izvođenja radova koji imaju karakter investicionog održavanja na zakupljenoj nepokretnosti za period dok traju radovi, a najduže šest meseci, na osnovu posebno obrazložene odluke Gradonačelnika na predlog Komisije za poslovni prostor.

Zahtev za oslobođenje od plaćanja zakupnine zakupac, uz obrazloženje, podnosi Komisiji za poslovni prostor, na kraju svakog meseca u kome traju radovi. Nadležni Sekretarijat sastavlja izveštaj o toku građevinskih radova i stanju poslovnog prostora u roku od pet radnih dana od dana prijema zahteva, nakon čega se predmet upućuje Komisiji za poslovne prostore na razmatranje.

Stručni nadzor u toku izvođenja radova opisanih u ovom članu vrši lice koje ispunjava uslove propisane zakonom koji uređuje planiranje i izgradnju, a koje rešenjem imenuje Gradonačelnik.

#### *Osnovi prestanka zakupa*

##### **Član 19.**

Zakup poslovnog prostora prestaje:

1. istekom vremena na koje je poslovni prostor dat u zakup;
2. sporazumom zakupodavca i zakupca;
3. jednostranim raskidom ugovora;
4. jednostranim otkazom ugovora;
5. usled prestanka odnosno smrti zakupca.

#### *Istek vremena na koji je poslovni prostor dat u zakup*

##### **Član 20.**

Zakup poslovnog prostora prestaje istekom vremena na koje je poslovni prostor dat u zakup.

Ukoliko je zakupac poslovnog prostora koji je uredno izmirivao obavezu plaćanja zakupnine zainteresovan da nastavi sa zakupom predmetnog poslovnog prostora, može tražiti produženje ugovora o zakupu, najranije tri meseca, a najkasnije mesec dana pre isteka ugovora o zakupu.

O zahtevu za produženje zakupa, odnosno o davanju u zakup poslovnog prostora neposrednom pogodbom odlučuje Gradonačelnik, na predlog Komisije za poslovni prostor, u skladu sa članom 58. ove odluke.

#### *Sporazumni prestanak zakupa*

##### **Član 21.**

Zakup poslovnog prostora može prestati sporazumom zakupodavca i zakupca.

Sporazum o prestanku ugovora o zakupu poslovnog prostora u ime zakupodavca zaključuje Gradonačelnik, na predlog Komisije za poslovni prostor.

Sporazumom iz stava 2. ovog člana uređuju se međusobni odnosi zakupodavca i zakupca u pogledu prava i obaveza nastalih iz zakupnog odnosa.

#### *Raskid ugovora o zakupu*

##### **Član 22.**

Zakup poslovnog prostora može prestati jednostranim raskidom ugovora o zakupu datog od strane zakupodavca u sledećim slučajevima:

1. ako zakupac koristi zakupljeni poslovni prostor protivno ugovorenoj nameni (član 8.),
2. ako zakupac zakupljeni poslovni prostor u celini ili delimično izda u podzakup, ili ako u

- poslovnom prostoru obavlja bilo koju vrstu poslovno-tehničke saradnje (član 9.),
3. ako zakupac u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora o zakupu ne počne koristiti poslovni prostor ili ako tokom trajanja zakupnog odnosa neopravdano prestane koristiti poslovni prostor i ne koristi ga 60 dana ili više (član 12. stav 3. i 5.), izuzev ako mu je odobrena adaptacija, sanacija ili rekonstrukcija poslovnog prostora ili izvođenje radova na investicionom održavanju zakupljenog poslovnog prostora,
  4. ako zakupac ne plaća uredno zakupninu i to - ako nije isplatio u celosti dve mesečne zakupnine (član 14.),
  5. ako zakupac ne snosi troškove tekućeg održavanja, odnosno ne plaća uredno troškove vezane za korišćenje poslovnog prostora (član 15.),
  6. ako zakupac izvrši adaptaciju, sanaciju ili rekonstrukciju poslovnog prostora bez prethodne saglasnosti zakupodavca (član 17.), i
  7. ako zakupac izvrši radove koji imaju karakter investicionog održavanja na zakupljenom poslovnom prostoru bez odobrenja zakupodavca, ili ako tokom izvođenja odobrenih radova, ne traži odobrenje zakupodavca za odstupanja od odobrenog opisa, predmera i predračuna (član 18.).

O raskidu ugovora o zakupu odlučuje Gradonačelnik, na predlog Komisije za poslovni prostor.

Ukoliko zakupac, u roku od 15 dana od dana prijema akta o raskidu ugovora o zakupu poslovnog prostora, u celosti izmiri dugovanu zakupninu i troškove vezane za korišćenje poslovnog prostora, Gradonačelnik može, na predlog Komisije za poslovni prostor, staviti van snage akt o raskidu ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Ukoliko posle izjavljenog raskida zakupac u ostavljenom roku ne napusti poslovni prostor dužan je za svo vreme posedovanja istog plaćati naknadu u visini dvostruke zakupnine.

#### *Otkaz ugovora o zakupu*

#### **Član 23.**

Zakup poslovnog prostora može prestati jednostranim otkazom ugovora datog od strane zakupodavca u sledećim slučajevima:

1. kada Gradsko veće utvrdi da je predmetni poslovni prostor potreban za obavljanje delatnosti iz nadležnosti Grada,
2. kada zakupljeni poslovni prostor, u skladu sa Zakonom o eksproprijaciji, predstavlja naknadu za eksproprijisanu nepokretnost, i
3. u drugim opravdanim slučajevima, u skladu sa zakonom i ovom odlukom.

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

O otkazu ugovora o zakupu u slučajevima iz stava 1. tačka 1. ovog člana odlučuje Gradonačelnik, na predlog Gradskog veća.

O otkazu ugovora o zakupu u slučajevima iz stava 1. tačka 2. ovog člana odlučuje Gradonačelnik, na predlog sekretarijata nadležnog za vođenje postupka eksproprijacije.

O otkazu ugovora o zakupu u slučajevima iz stava 1. tačka 3. ovog člana odlučuje Gradonačelnik, na predlog Komisije za poslovni prostor.

Ukoliko po isteku otkaznog roka zakupac ne napusti poslovni prostor dužan je za svo vreme posedovanja istog plaćati naknadu u visini dvostruke zakupnine.

Zakupac može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora kada ne želi dalje da koristi poslovni prostor.

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

Zakupac koji je na zakupljenom poslovnom prostoru izvršio radove na investicionom održavanju u skladu sa ovom odlukom i koji otkáže zakup poslovnog prostora pre isteka perioda za koji mu je odobreno plaćanje umanjene zakupnine, nema pravo da traži povrat uložениh, a još neiskorišćenih sredstava.

Jednostrani otkaz ugovora o zakupu od strane zakupodavca nije moguć u slučaju predviđenom u stavu 1. tačka 2. ovog člana, ukoliko je poslovni prostor dat u zakup domaćim humanitarnim organizacijama, parlamentarnim političkim strankama, organizacijama i udruženjima građana iz oblasti zdravstva, kulture, nauke, prosvete, sporta, socijalne i dečije zaštite, zaštite životne sredine, pod uslovom da taj prostor ne koriste za ostvarivanje prihoda, odnosno agencijama, direkcijama i drugim službama i organizacijama čiji je osnivač nosilac prava javne svojine, a za koje osnivačkim aktom nije utvrđena obaveza tih nosilaca da im obezbede poslovni prostor za rad.

#### *Prestanak zakupa usled prestanka odnosno smrti zakupca*

## **Član 24.**

Ukoliko nastupi prestanak odnosno smrt zakupca (prestanak pravnog lica, smrt fizičkog lica), prestanak ugovora o zakupu se utvrđuje aktom Gradonačelnika, na predlog Komisije za poslovni prostor.

### *Povrat poslovnog prostora*

## **Član 25.**

Po prestanku ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupac je dužan poslovni prostor vratiti u stanju u kojem ga je primio, izuzev kada je uz saglasnost zakupodavca izvršena adaptacija, sanacija ili rekonstrukcija poslovnog prostora odnosno kada su po odobrenju zakupodavca izvedeni radovi koji imaju karakter investicionog održavanja.

Kada su izvršeni radovi u cilju uređenja enterijera zakupodavac može zahtevati da se poslovni prostor vrati u stanje u kojem ga je zakupac primio.

Preuzimanje u posed poslovnog prostora od zakupca vrše ovlašćeni zaposleni nadležnog sekretarijata.

O preuzimanju poslovnog prostora sačinjava se zapisnik u kojem se konstatuje stanje poslovnog prostora i podaci vezani za snošenje troškova poslovnog prostora (stanje brojila i sl.).

## **III. NAČIN UTVRĐIVANJA VISINE ZAKUPNINE**

### *Procenjena tržišna visina zakupnine*

## **Član 26.**

Poslovni prostor daje se u zakup radi sticanja prihoda, polazeći od procenjene tržišne visine zakupnine utvrđene na osnovu ove odluke i na osnovu akta Grada kojim se uređuje zakupnina za poslovni prostor, a prema lokaciji poslovnog prostora, kako u pogledu razvrstavanja lokacija po zonama i delatnostima, tako i u pogledu utvrđivanja početne visine zakupnine.

Mesečna procenjena tržišna visina zakupnine utvrđena na osnovu ove odluke predstavlja, sa jedne strane, zakupninu za poslovne prostore koji se daju u zakup neposrednom pogodbom (izuzev kada se poslovni prostor daje u zakup neposrednom pogodbom iz razloga navedenih u članu 58. stav 1. tačka 3, 4, 5, 6, 10. i 11. ove odluke), a sa druge strane, predstavlja početnu, odnosno najnižu visinu zakupnine po kojoj se poslovni prostor može dati u zakup u postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanjem pismenih ponuda.

U slučaju kada se nepokretnost ne izda u zakup posle dva uzastopno sprovedena postupka javnog oglašavanja, početna visina zakupnine po kojoj se nepokretnost daje u zakup umanjuje se na 80% od početne tržišne visine zakupnine utvrđene na način i pod uslovima iz st. 1. i 2. ovog člana.

U slučaju kada se nepokretnost u ponovljenom postupku javnog oglašavanja sa umanjenom početnom visinom zakupnine, na način i pod uslovima iz stava 3. ovog člana, ne izda u zakup, visina zakupnine se umanjuje na 60% od početne tržišne visine zakupnine, po kojoj ceni će se nastaviti sa javnim oglašavanjem.

Zakupodavac zadržava pravo da svake godine uveća zakupninu utvrđenu ugovorom o zakupu, imajući u vidu tržišnu visinu zakupnine za određenu lokaciju, u skladu sa st. 1. i 2. ovog člana.

Humanitarnim organizacijama koje imaju za cilj pomoć oboleloj deci i licima sa invaliditetom, udruženjima građana iz oblasti zdravstva, kulture, nauke, prosvete, sporta, socijalne i dečije zaštite, zaštite životne sredine, parlamentarnim političkim strankama, koji poslovni prostor ne koriste za sticanje prihoda, dobrovoljnim organizacijama koje učestvuju u spasilačkim akcijama, licima koja obavljaju delatnost starih zanata, umetničkih zanata i poslova domaće radinosti određenih Pravilnikom o određivanju poslova koji se smatraju starim i umetničkim zanatima, odnosno poslovima domaće radinosti, načinu sertifikovanja istih i vođenju posebne evidencije izdatih sertifikata („Službeni glasnik RS”, br. 56/12), kao i udruženjima koja ostvaruju saradnju sa ministarstvom nadležnim za poslove odbrane u oblastima od značaja za odbranu ili koja neguju tradicije oslobodilačkih ratova Srbije, može se dati u zakup poslovni prostor, uz obavezu plaćanja zakupnine u visini od 20% od procenjene tržišne visine zakupnine.

Agencijama, direkcijama, službama i drugim organizacijama čiji je osnivač nosilac prava javne svojine, može se dati u zakup poslovni prostor, radi obavljanja poslova iz njihovog delokruga rada, na osnovu obrazložene odluke Gradskog veća, uz obavezu plaćanja zakupnine u visini od 30% a najviše do 50% od procenjene tržišne visine zakupnine.

### *Elementi za utvrđivanje procenjene tržišne visine zakupnine*

## **Član 27.**

Procenjena tržišna visina zakupnine za zakup poslovnog prostora utvrđuje se prema kvadratnom

metru poslovnog prostora, mesečno, polazeći od tržišnih uslova pod kojima se vrši izdavanje poslovnog prostora na teritoriji Grada i polazeći od:

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

### **1. Poslovna zona u kojoj se poslovni prostor nalazi**

#### *Broj poslovnih zona*

#### **Član 28.**

U zavisnosti od prometne pogodnosti lokacije poslovnog prostora poslovni prostori se ovom odlukom raspoređuju u sedam poslovnih zona.

#### *Ekstra poslovna zona*

#### **Član 29.**

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

- Korzo,
- Matije Korvina od Korza do Vase Stajića,
- Štrosmajerova,
- Matka Vukovića do Trga žrtava fašizma,
- Petra Drapšina do Endrea Bajči Žilinskog,
- Rudić ulica,
- Dimitrija Tucovića,
- Maksima Gorkog od Braće Radića do Trga Lazara Nešića,
- Cara Dušana,
- Vladimira Nazora
- Branislava Nušića,
- Trg Cara Jovana Nenada,
- Trg Slobode,
- Trg Republike,
- Ive Vojnovića,
- Braće Radića do Maksima Gorkog,
- Poslovni centar „Buvljak“.

#### *I poslovna zona*

#### **Član 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,
- Šandora Petefija do Trga Lajoša Košuta,
- Matije Gupca do Maksima Gorkog,
- Maksima Gorkog od Matije Gupca do Braće Radića,
- Petra Drapšina od Endrea Bajči Žilinskog,
- Endrea Bajči Žilinskog,
- Bledska,
- Albe Malagurskog,
- Age Mamužića,
- Matije Korvina od Vase Stajića do Zmaj Jovine,
- Vuka Karadžića do Vase Stajića,
- Vase Stajića do Đure Đakovića,
- Ištvana Sečenjija,
- Park Rajhl Ferenca,
- Đure Đakovića do Vase Stajića.

#### *II poslovna zona*

#### **Član 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 Lajoša Košuta,
- 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 Badalica do Luke Sučića,
- Ive Lole Ribara,
- Prvomajska do ulice Esperanto,
- Trg Lajoša Košuta.

### *III poslovna zona*

#### **Član 32.**

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

- Đure Đakovića od Vase Stajića do Zmaj Jovine,
- Zmaj Jovina od Đure Đakovića do Cara Lazara,
- Aleja maršala Tita od Petra Lekovića do Sep Ferenc,
- Harambašićeva,
- Zagrebačka,
- Preradovićeva,
- Braće Majera,
- Petra Lekovića,
- Tolstojeva,
- Arsenija Černojevića,
- Cara Lazara,
- Celovečka,
- Poslovni centar u ulici Partizanskih baza,
- Trg Lazara Nešića,
- Puškinov trg,
- Šenoina,
- Pavla Štosa,
- Ivana Gorana Kovačića,
- Braće Radića od Maksima Gorkog do Mirka Bogovića,
- Petefi Šandora od Trga žrtava fašizma do kraja,
- Žarka Zrenjanina od Trga Lajoša Košuta do Karadorđevog puta,
- Somborski put, 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 Majšanskom putu,
- Jožefa Atila,
- Šumska,
- Miloša Obilića,
- Kumanovska
- Nikole Kujundžića.

### *IV poslovna zona*

#### **Član 33.**

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

- Segedinski put do Puta Partizanskih baza,
- Put Partizanskih baza do Tesline,

- Kireški put do ulice Boška Buhe,
- Majšanski put do Koste Trifkovića,
- Senčanski put do Bajnatske,
- Braće Radića od Mirka Bogovića do Bajnatske,
- Jo Lajoša od početka do Nade Dimića,
- Pazinska,
- Beogradski put do Bajnatske
- Karađorđev put do Praške,
- Bajski put do Trga Veselina Masleše,
- Trg Đure Salaja,
- Trg Veselina Masleše,
- Trg Kralja Tomislava,
- Boze Šarčevića,
- Hanibala Lucića,
- Palmotićeve,
- Petrinjska.

#### *V poslovna zona*

##### **Član 34.**

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

- na teritoriji svih gradskih mesnih zajednica osim ulica i trgova navedenih u čl. od 29. do 33. ove odluke, na teritoriji Mesne zajednice „Bajmok“, Mesne zajednice „Čantavir“ i Mesne zajednice „Palić“.

#### *VI poslovna zona*

##### **Član 35.**

U VI poslovnu zonu razvrstavaju se poslovni prostori u zgradama koje se nalaze u ostalim vangradskim mesnim zajednicama i to:

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

#### *Razvrstavanje u zavisnosti od stvarnog ulaza*

##### **Član 36.**

Poslovni prostori razvrstavaju se po zonama u zavisnosti od stvarnog ulaza u poslovni prostor, odnosno ulaza u zgradu u kojoj se poslovni prostor nalazi, ukoliko poslovni prostor nema direktan ulaz sa ulice.

## **2. Delatnosti za koju se poslovni prostor daje u zakup**

#### *Delatnosti koje se u poslovnom prostoru mogu obavljati*

##### **Član 37.**

U poslovnom prostoru mogu se obavljati sledeće delatnosti:

1. Sektor C PRERAĐIVAČKA INDUSTRIJA
2. Sektor D SNABDEVANJE ELEKTRIČNOM ENERGIJOM, GASOM, PAROM I

	KLIMATIZACIJA
3. Sektor E	SNABDEVANJE VODOM; UPRAVLJANJE OTPADNIM VODAMA, KONTROLISANJE PROCESA UKLANJANJA OTPADA I SLIČNE AKTIVNOSTI
4. Sektor F	GRAĐEVINARSTVO
5. Sektor G	TRGOVINA NA VELIKO I TRGOVINA NA MALO; POPRAVKA MOTORNIH VOZILA I MOTOCIKALA
6. Sektor H	SAOBRAĆAJ I SKLADIŠTENJE
7. Sektor I	USLUGE SMEŠTAJA I ISHRANE
8. Sektor J	INFORMISANJE I KOMUNIKACIJE
9. Sektor K	FINANSIJSKE DELATNOSTI I DELATNOST OSIGURANJA
10. Sektor L	POSLOVANJE NEKRETNINAMA
11. Sektor M	STRUČNE, NAUČNE, INOVACIONE I TEHNIČKE DELATNOSTI
12. Sektor N	ADMINISTRATIVNE I POMOĆNE USLUŽNE DELATNOSTI
13. Sektor O	DRŽAVNA UPRAVA I ODBRANA; OBAVEZNO SOCIJALNO OSIGURANJE
14. Sektor P	OBRAZOVANJE
15. Sektor Q	ZDRAVSTVENA I SOCIJALNA ZAŠTITA
16. Sektor R	UMETNOST, ZABAVA I REKREACIJA
17. Sektor S	OSTALE USLUŽNE DELATNOSTI
18. Sektor T	DELATNOST DOMAĆINSTVA KAO POSLODAVCA; DELATNOST DOMAĆINSTAVA KOJA PROIZVODE ROBU I USLUGE ZA SOPSTVENE POTREBE
19. Sektor U	DELATNOST EKSTERITORIJALNIH ORGANIZACIJA I TELA.
20.	

*Ograničenje za ekstra poslovnu zonu*

#### **Član 38.**

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

### **3. Cenovnik za zakupninu**

*Donošenje cenovnika za zakupninu*

#### **Član 39.**

Iznos mesečne procenjene tržišne visine zakupnine za m<sup>2</sup> poslovnog prostora (u daljem tekstu: zakupnina) po poslovnim zonama i vrstama delatnosti utvrđuje se cenovnikom za zakupninu (u daljem tekstu: Cenovnik) koji donosi Skupština grada Subotice (u daljem tekstu: Skupština) posebnim aktom.

Prilikom donošenja Cenovnika posebno se utvrđuje zakupnina:

- za magacinski prostor, nezavisno od delatnosti,
- za poslovni prostor koji se daje u zakup humanitarnim organizacijama, organizacijama i udruženjima građana iz oblasti zdravstva, kulture, nauke, prosvete, sporta, socijalne i dečije zaštite i za potrebe agencije, direkcije, političke stranke, nezavisno od zone i delatnosti,
- za zadrugu, nezavisno od delatnosti i poslovne zone u kojoj se poslovni prostor nalazi,
- za azil za pse, nezavisno od poslovne zone i kvadrature,
- za zakup kioska, nezavisno od poslovne zone i delatnosti i
- za postavljanje bankomata, na delu poslovnog prostora, nezavisno od poslovne zone i kvadrature.

Cenovnikom se posebno utvrđuje zakupnina za zakup na period kraći od 30 dana za poslovne prostorije mesnih zajednica i za objekat na Paliću, Hegediš Jožefa 22 (Sindikalna vila).

*Utvrđivanje posebne zakupnine*

#### **Član 40.**

Za pojedine delatnosti od posebnog značaja za Grad može se Cenovnikom utvrditi posebna zakupnina.

Prilikom donošenja Cenovnika posebno se utvrđuje zakupnina za poslovni prostor koji se koristi za

stare zanate, umetničke zanate i domaću radinost, a prema propisima koji određuju koji poslovi se smatraju starim zanatima, umetničkim zanatima odnosno domaćom radinošću.

*Način utvrđivanja zakupnine kada se u poslovnom prostoru obavljaju dve ili više delatnosti*

**Član 41.**

U poslovnom prostoru u kojem se obavljaju dve ili više delatnosti za koje je Cenovnikom utvrđena različita zakupnina, zakupnina se utvrđuje prema delatnosti za koju je utvrđena viša odnosno najviša zakupnina.

*Umanjenje zakupnine po osnovu položaja poslovnog prostora u zgradi*

**Član 42.**

Cenovnikom se može predvideti da se utvrđena zakupnina može umanjiti u zavisnosti od položaja poslovnog prostora u zgradi.

Ukoliko se poslovni prostor nalazi u dvorištu, suterenu, podrumu ili u tavanskom delu zgrade iznos mesečne zakupnine po kvadratnom 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 zakupnine za poslovni prostor na galeriji*

**Član 43.**

Za galerije koje su postojale u momentu davanja poslovne prostorije u zakup, zakupnina se računa u visini od 70% važeće zakupnine po metru kvadratnom za taj deo prostora.

Izuzetno, zakupac koji u poslovnom prostoru sam postavi galeriju, nema obavezu plaćanja zakupnine za taj deo prostora.

*Umanjenje zakupnine zbog izvođenja građevinskih radova*

**Član 44.**

Ukoliko se u neposrednoj blizini poslovnog prostora, ili u samom poslovnom prostoru, izvode građevinski radovi čiji investitor je Grad Subotica, a usled kojih je ozbiljno otežan dosadašnji način poslovanja zakupca, na zahtev zakupca, za vreme trajanja građevinskih radova, može se umanjiti zakupnina najviše do 50% od zakupnine.

O zahtevu odlučuje Gradonačelnik, na predlog Komisije za poslovni prostor.

Odluka o umanjenju zakupnine obavezno sadrži procenat umanjenja zakupnine i period za koji važi umanjenje.

*Izmena Cenovnika*

**Član 45.**

U slučaju izmene Cenovnika ili donošenja novog Cenovnika zakupci se o novom iznosu zakupnine obaveštavaju dostavom fakture.

Izmena zakupnine za zakupce koji plaćaju tržišnu visinu zakupnine postignutu u postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanjem pismenih ponuda, iskazuje se u procentu.

*Zakupnina kao izvorni javni prihod*

**Član 46.**

Sredstva ostvarena od zakupnine za poslovni prostor Grada, izvorni su prihod budžeta Grada.

**IV. SPROVOĐENJE OVE ODLUKE**

*Gradsko veće*

**Član 47.**

Gradsko veće:

- odlučuje koje humanitarne organizacije, organizacije i udruženja građana iz oblasti zdravstva, kulture, nauke, prosvete, sporta, socijalne i dečije zaštite se smatraju od posebnog značaja za Grad (član 10. stav 4);
- odlučuje o umanjenju zakupnine za više od 50% od mesečne zakupnine, na predlog Komisije za poslovni prostor, a u skladu sa procenom ovlašćenog sudskog veštaka odgovarajuće struke, odnosno

- ovlašćene organizacije iz člana 18. stav 9. ove odluke, u slučaju kada zakupac, uz saglasnost zakupodavca, uloži sopstvena sredstva u investiciono održavanje u poslovni prostor (član 18. stav 12.);
- odlučuje da je poslovni prostor, koji je dat u zakup, potreban za obavljanje delatnosti iz nadležnosti Grada (član 23. stav 1. tačka 1.);
  - odlučuje o davanju poslovnog prostora na korišćenje, na predlog nadležnog sekretarijata (član 60. stav 1.).

#### *Gradonačelnik*

#### **Član 48.**

Gradonačelnik:

- odlučuje o davanju u zakup poslovnog prostora na neodređeno vreme humanitarnim organizacijama, organizacijama i udruženjima građana iz oblasti zdravstva, kulture, nauke, prosvete, sporta, socijalne i dečije zaštite koje su od posebnog značaja za Grad, na predlog Komisije za poslovni prostor (član 10. stav 3.);
- odlučuje o davanju prethodne saglasnosti za vršenje adaptacije, sanacije ili rekonstrukcije zakupljenog poslovnog prostora, na predlog nadležnog sekretarijata (član 17. stav 5.);
- odlučuje o davanju odobrenja za izvođenje radova na investicionom održavanju zakupljenog poslovnog prostora, na predlog Komisije za poslovni prostor, a u skladu sa izveštajem ovlašćenog sudskog veštaka odgovarajuće struke, odnosno ovlašćene organizacije iz člana 18. stav 4. ove odluke (član 18. stav 5.);
- odlučuje o umanjenju zakupnine u iznosu od najviše 50% od mesečne zakupnine, na predlog Komisije za poslovni prostor, a u skladu sa procenom ovlašćenog sudskog veštaka odgovarajuće struke, odnosno ovlašćene organizacije iz člana 18. stav 9. ove odluke, u slučaju kada zakupac, uz saglasnost zakupodavca, uloži sopstvena sredstva u investiciono održavanje u poslovni prostor (član 18. stav 11.);
- odlučuje o oslobođenju plaćanja zakupnine tokom perioda izvođenja radova koji imaju karakter investicionog održavanja na zakupljenoj nepokretnosti za period dok traju radovi, a najduže šest meseci, na predlog Komisije za poslovni prostor (član 18. stav 14.);
- odlučuje o produženju zakupa, odnosno o davanju u zakup poslovnog prostora neposrednom pogodbom, u skladu sa članom 58. stav 1. tačka 6. ove odluke, a na predlog Komisije za poslovni prostor (član 20. stav 3.);
- zaključuje sporazum o prestanku ugovora o zakupu poslovnog prostora, na predlog Komisije za poslovni prostor (član 21. stav 2.);
- odlučuje o raskidu ugovora o zakupu, na predlog Komisije za poslovni prostor (član 22. stav 2.);
- odlučuje, na predlog Komisije za poslovni prostor, o stavljanju van snage akta o raskidu ugovora o zakupu poslovnog prostora u slučaju kada zakupac u roku od 15 dana po prijemu akta o raskidu ugovora o zakupu poslovnog prostora u celosti izmiri dugovanu zakupninu sa pripadajućom zateznom kamatom i troškove vezane za korišćenje poslovnog prostora, i podnese zahtev za stavljanje van snage akta (član 22. stav 3.);
- odlučuje o otkazu ugovora o zakupu, u skladu sa članom 23. st. 3-5. ove odluke,
- na zahtev zakupca, a na predlog Komisije za poslovni prostor, odlučuje o umanjenju zakupnine u slučaju iz člana 44. ove odluke (član 44. stav 2.);
- odlučuje o načinu davanja u zakup poslovnih prostora, na predlog Komisije za poslovni prostor (član 54. stav 1.);
- odlučuje o davanju u zakup poslovnog prostora po sprovedenom postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda, na predlog Komisije za poslovni prostor (član 57. stav 1.);
- odlučuje o stavljanju van snage akta o davanju u zakup poslovnog prostora po sprovedenom postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda, iz razloga nezaključenja ugovora o zakupu u propisanom roku, na predlog Komisije za poslovni prostor (član 57. stav 5.);
- odlučuje o davanju u zakup poslovnog prostora datog u zakup neposrednom pogodbom, na predlog Komisije za poslovni prostor (član 58. stav 3.);
- odlučuje o davanju saglasnosti korisniku poslovnog prostora da na korišćenom poslovnom prostoru izvede radove na investicionom održavanju, adaptaciji, sanaciji ili rekonstrukciji, a na predlog nadležnog sekretarijata (član 59. stav 6.);
- potpisuje ugovor o zakupu poslovnog prostora, sačinjen od strane nadležnog sekretarijata (član 61. stav 2.);
- potpisuje ugovor o davanju poslovnog prostora na korišćenje, sačinjen od strane nadležnog sekretarijata (član 62. stav 2.);
- odlučuje o davanju u zakup poslovnog prostora na rok kraći od 30 dana (član 67. stav 3.);

- posebnim aktom uređuje uslove i način davanja u zakup kao i zakupninu za prostorije u bloku većnica u poslovnoj zgradi Gradska kuća i u poslovnoj zgradi Nova opština (član 68.) i
- donosi i druge akte u vezi sa sprovođenjem ove odluke.

#### *Nadležni sekretarijat*

##### **Član 49.**

Nadležni sekretarijat Gradske uprave vrši sledeće poslove:

- vodi evidenciju poslovnih prostora u okviru jedinstvene evidencije nepokretnosti u javnoj svojini Grada (član 5. stav 2.);
- vrši zaduživanje zakupaca i korisnika i prati naplatu;
- predlaže Gradonačelniku donošenje akta o davanju prethodne saglasnosti za vršenje adaptacije, sanacije ili rekonstrukcije zakupljenog poslovnog prostora (član 17. stav 5.);
- sastavlja izveštaj o toku građevinskih radova i stanju poslovnog prostora u roku od pet radnih dana od dana prijema zahteva za oslobođenja od plaćanja zakupnine (član 18. stav 15.);
- predlaže Gradonačelniku donošenje akta o davanju saglasnosti korisniku poslovnog prostora da na korišćenom poslovnom prostoru izvede radove na investicionom održavanju, adaptaciji, sanaciji ili rekonstrukciji (član 59. stav 6.);
- predlaže Gradskom veću donošenje akta o davanju poslovnog prostora na korišćenje (član 60. stav 1.);
- sačinjava nacrt ugovora o zakupu poslovnog prostora, radi potpisivanja od strane Gradonačelnika (član 61. stav 1.);
- sačinjava nacrt ugovora o davanju poslovnog prostora na korišćenje, radi potpisivanja od strane Gradonačelnika (član 62. stav 1.);
- vrši primopredaju poslovnog prostora i sačinjava zapisnik o istoj;
- vrši nadzor nad korišćenjem poslovnih prostora u pogledu zakupca, veličine i strukture poslovnog prostora, namene za koju se poslovni prostor koristi, održavanosti poslovnog prostora i dr.;
- o izvršenom nadzoru sačinjava zapisnik i po potrebi, dostavlja isti na dalji postupak nadležnom organu odnosno organizaciji;
- vrši stručne i administrativno-tehničke poslove vezane za rad Komisije za poslovni prostor;
- priprema nacрте akata koje donosi Komisija za poslovni prostor i Gradonačelnik;
- priprema dokumentaciju potrebnu za naplatu potraživanja i za prinudno iseljenje zakupca i dostavlja Gradskom pravobranilaštvu na dalje postupanje;
- priprema za Gradonačelnika nacрте ugovora o zakupu poslovnog prostora koji se zaključuje na rok kraći od 30 dana (član 67. stav 5.);
- vrši i druge poslove koji su u vezi sa radom Komisije za poslovni prostor, u skladu sa ovom odlukom, odnosno na osnovu posebnog naloga Gradonačelnika ili Gradskog veća.

#### *Sekretarijat Gradske uprave nadležan za poslove finansija*

##### **Član 50.**

Sekretarijat Gradske uprave nadležan za poslove finansija vodi evidenciju o stanju, vrednosti i kretanju poslovnih prostora koje koriste organi Grada.

#### *Komisija za poslovni prostor*

##### **Član 51.**

Komisiju za poslovni prostor imenuje Skupština, na mandatni period od četiri godine.

Komisija za poslovni prostor ima predsednika, zamenika predsednika i tri člana.

Komisija za poslovni prostor ima sledeće nadležnosti:

- predlaže Gradonačelniku donošenje akta o davanju odobrenja za izvođenje radova na investicionom održavanju zakupljenog poslovnog prostora, a u skladu sa izveštajem ovlašćenog sudskog veštaka odgovarajuće struke, odnosno ovlašćene organizacije iz člana 18. stav 4. ove odluke (član 18. stav 5.);
- predlaže Gradonačelniku donošenje akta o umanjenju zakupnine u iznosu od najviše 50% od mesečne zakupnine, u slučaju kada zakupac, uz saglasnost zakupodavca, uloži sopstvena sredstva u investiciono održavanje u poslovni prostor, a u skladu sa procenom ovlašćenog sudskog veštaka odgovarajuće struke, odnosno ovlašćene organizacije iz člana 18. stav 9. ove odluke, (član 18. stav 11.);
- predlaže Gradskom veću donošenje akta o umanjenju zakupnine za više od 50% od mesečne zakupnine, u slučaju kada zakupac, uz saglasnost zakupodavca, uloži sopstvena sredstva u investiciono održavanje u poslovni prostor, a u skladu sa procenom ovlašćenog sudskog veštaka odgovarajuće struke, odnosno ovlašćene organizacije iz člana 18. stav 9. ove odluke (član 18. stav 12.);

- predlaže Gradonačelniku oslobođenje od plaćanja zakupnine tokom perioda izvođenja radova koji imaju karakter investicionog održavanja na zakupljenoj nepokretnosti za period dok traju radovi, a najduže šest meseci (član 18. stav 14.);
- predlaže Gradonačelniku donošenje akta o produženju zakupa, odnosno o davanju u zakup poslovnog prostora neposrednom pogodbom u skladu sa članom 58. ove odluke (član 20. stav 3.);
- predlaže Gradonačelniku zaključenje sporazuma o prestanku ugovora o zakupu poslovnog prostora (član 21. stav 2.);
- predlaže Gradonačelniku donošenje akta o raskidu ugovora o zakupu (član 22. stav 2.);
- predlaže Gradonačelniku donošenje akta o stavljanju van snage akta o raskidu ugovora o zakupu poslovnog prostora u slučaju kada zakupac u roku od 15 dana po prijemu akta o raskidu ugovora o zakupu poslovnog prostora u celosti izmiri dugovanu zakupninu sa pripadajućom zateznom kamatom i podnese zahtev za stavljanje van snage akta (član 22. stav 3.);
- predlaže Gradonačelniku donošenje akta o otkazu ugovora o zakupu (član 23. stav 5.);
- predlaže Gradonačelniku da na zahtev zakupca donese akt o umanjenju zakupnine u slučaju iz člana 44. ove odluke (član 44. stav 2.);
- sprovodi postupak davanja u zakup poslovnog prostora (član 53.);
- predlaže Gradonačelniku donošenje odluke o načinu davanja u zakup poslovnih prostora (član 54. stav 1.);
- predlaže Gradonačelniku donošenje akta o davanju u zakup poslovnog prostora po sprovedenom postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda (član 57. stav 1.);
- predlaže Gradonačelniku donošenje akta o stavljanju van snage akta o davanju u zakup poslovnog prostora po sprovedenom postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda, iz razloga nezaključenja ugovora o zakupu u propisanom roku (član 57. stav 5.);
- predlaže Gradonačelniku donošenje akta o davanju u zakup poslovnog prostora datog u zakup neposrednom pogodbom (član 58. stav 3.);
- po nalogu Gradonačelnika vrši i druge poslove u vezi sprovođenja ove odluke;
- predlaže Gradonačelniku donošenje drugih akata u vezi sa sprovođenjem ove odluke.

## V. POSTUPAK DAVANJA POSLOVNIH PROSTORA U ZAKUP

### *Način davanja poslovnog prostora u zakup*

#### **Član 52.**

Poslovni prostori se daju u zakup u postupku javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda putem javnog oglašavanja, a izuzetno neposrednom pogodbom u slučajevima utvrđenim zakonom, uredbom donetom na osnovu zakona i ovom odlukom.

### *Sprovođenje postupka*

#### **Član 53.**

Postupak davanja u zakup poslovnog prostora sprovodi Komisija za poslovni prostor.

### *Donošenje odluke o načinu i uslovima davanja u zakup poslovnih prostora*

#### **Član 54.**

Odluku o načinu i uslovima davanja u zakup poslovnih prostora donosi Gradonačelnik, na predlog Komisije za poslovni prostor.

Komisija za poslovni prostor donošenje odluke iz stava 1. ovog člana predlaže na osnovu informacije o raspoloživim, odnosno upražnjenim poslovnim prostorima koje dobija od nadležnog sekretarijata.

### *Postupak javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda*

#### **Član 55.**

Nakon donošenja odluke o načinu i uslovima davanja u zakup poslovnih prostora, Komisija za poslovne prostore objavljuje oglas o sprovođenju postupka javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda za davanje u zakup poslovnih prostora.

Oglas iz stava 1. ovog člana objavljuje se na oglasnoj tabli organa Grada, u „Službenom listu Grada Subotice“, u lokalnim štampanim medijima i na veb-sajtu Grada, na jezicima koji su, shodno odredbama Statuta Grada, u službenoj upotrebi u Gradu.

Oglas iz stava 1. ovog člana obavezno sadrži:

- naziv zakupodavca;

- bliže podatke o načinu davanja u zakup poslovnog prostora (javno nadmetanje ili prikupljanje pismenih ponuda);
- opis poslovnog prostora koji se daje u zakup;
- uslove pod kojima se poslovni prostor daje u zakup (rok trajanja zakupa, namena poslovnog prostora i dr.);
- obaveze zakupca u vezi sa korišćenjem poslovnog prostora za određenu svrhu i namenu;
- vreme i mesto održavanja javnog nadmetanja, odnosno javnog otvaranja prispelih ponuda;
- način, mesto i vreme za dostavljanje prijave za učešće u postupku javnog nadmetanja, odnosno pismenih ponuda za učešće u postupku prikupljanja pismenih ponuda;
- vreme i mesto uvida u dokumentaciju, odnosno uslove otkupa iste;
- početnu, odnosno najnižu visinu zakupnine po kojoj se poslovni prostor može dati u zakup;
- visinu i način polaganja depozita koji ne može biti manji od 50.000,00 dinara;
- rok za povraćaj depozita učesnicima koji nisu uspeali na javnom nadmetanju, odnosno u postupku prikupljanja pismenih ponuda;
- naznaku da se u prijavi, odnosno ponudi iz stava 5. ovog člana obavezno navodi broj računa na koji će se izvršiti povraćaj depozita;
- datum i vreme razgledanja nepokretnosti koja se daje u zakup.

Početna, odnosno najniža visina zakupnine po kojoj se poslovni prostor može dati u zakup iz stava 3. alineja 9. ovog člana je mesečna procenjena tržišna visina zakupnine koja se utvrđuje posebnim aktom Skupštine, a na osnovu ove odluke.

Prijava, odnosno ponuda koja se dostavlja obavezno sadrži: dokaz o uplati depozita, iznos zakupnine koja se nudi, za fizička lica: ime i prezime, adresu, broj lične karte, jedinstveni matični broj građana, dokaz da je organizaciji kod koje se vrši registracija podnet zahtev za registraciju; za preduzetnike: ime i prezime preduzetnika, adresu, broj lične karte, jedinstveni broj građana, naziv radnje, matični broj; za pravna lica: naziv i sedište, kopiju rešenja o upisu pravnog lica u registar kod nadležnog organa, kao i punomoćje za lice koje zastupa podnosioca prijave.

Podnosioci neblagovremene ili nepotpune prijave, odnosno ponude ne mogu učestvovati u postupku javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda, a nepotpune ili neblagovremene prijave, odnosno ponude se odbacuju.

Postupak javnog nadmetanja smatra se uspelim i u slučaju dostavljanja jedne ispravne prijave za učešće kojom se podnosilac prijave registruje i prisustvuje javnom nadmetanju i proglašava zakupcem, ako prihvati početnu visinu zakupnine po kojoj se poslovni prostor može dati u zakup.

Ukoliko podnosilac prijave ili pismene ponude ne prihvati početnu visinu zakupnine ili bude izabran za najpovoljnijeg ponuđača, a ne zaključi ugovor o zakupu, ili nakon zaključenja ugovora o zakupu ne preuzme posed poslovnog prostora, gubi pravo na vraćanje depozita.

Postupak prikupljanja pismenih ponuda sprovedeće se i ukoliko pristigne jedna ponuda.

#### *Izbor najpovoljnijeg ponuđača*

##### **Član 56.**

Izbor najpovoljnijeg ponuđača vrši se primenom kriterijuma visine ponuđene zakupnine.

Ukoliko u postupku dva ili više ponuđača ponude isti iznos zakupnine, Komisija za poslovni prostor pozvaće ponuđače koji su ponudili isti iznos zakupnine, da u roku od tri dana od dana prijema poziva, dostave novu pismenu zatvorenu ponudu, sa uvećanim iznosom zakupnine u odnosu na prethodno datu ponudu, a koje ponude će komisija otvoriti i utvrditi najpovoljnijeg ponuđača.

Ukoliko ponuđači iz stava 2. ovog člana u roku od tri dana ne dostave novu ponudu, odnosno ako su ponuđači dostavili novu ponudu sa istovetnom zakupninom, Komisija za poslovni prostor će putem žreba izvršiti izbor najpovoljnijeg ponuđača.

Najviša ponuđena zakupnina po osnovu koje ponuđač stiče pravo zakupa predstavlja zakupninu za poslovni prostor za koji je ponuđač stekao pravo zakupa.

#### *Akt o davanju u zakup poslovnog prostora*

##### **Član 57.**

Akt o davanju u zakup poslovnog prostora po sprovedenom postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda, donosi Gradonačelnik, na predlog Komisije za poslovni prostor.

Akt iz stava 1. ovog člana sadrži:

- 1) naziv podnosioca zahteva - zakupca poslovnog prostora,
- 2) bliže podatke o poslovnom prostoru koji se daje u zakup,



- 3) naziv i oznaku poslovne delatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- 4) naznačenje na koji vremenski period se poslovni prostor daje u zakup,
- 5) vrsta finansijskog instrumenta za obezbeđenje plaćanja obaveze po osnovu zakupa u visini od četiri mesečne zakupnine,
- 6) druge potrebne podatke.

Zakupac je dužan da najkasnije u roku od 30 dana od dana dostave akta iz stava 1. ovog člana pristupi zaključenju ugovora o zakupu, u skladu sa ovom odlukom.

Zakupac koji u roku utvrđenom u stavu 3. ovog člana ne zaključi ugovor o zakupu, gubi status zakupca i gubi uplaćeni iznos depozita.

U slučaju iz prethodnog stava Gradonačelnik, na predlog Komisije za poslovni prostor, donosi akt o stavljanju van snage akta iz stava 1. ovog člana.

#### *Davanje u zakup poslovnog prostora neposrednom pogodbom*

#### **Član 58.**

Poslovni prostori mogu se izuzetno dati u zakup i van postupka javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda, neposrednom pogodbom, u slučajevima:

- 1) kada zakup traže ambasade stranih država u Republici Srbiji, kao i trgovinska i vojna predstavništva i druge organizacije pri diplomatsko-konzularnim predstavništvima u Republici Srbiji, međunarodne organizacije za pomoć i saradnju sa zemljama Evropske unije, međunarodne humanitarne organizacije u cilju obezbeđenja uslova za smeštaj i rad u Republici Srbiji;
- 2) kada zakup traže domaće humanitarne organizacije, parlamentarne političke stranke, organizacije i udruženja građana iz oblasti zdravstva, kulture, nauke, prosvete, sporta, socijalne i dečije zaštite, zaštite životne sredine, pod uslovom da taj prostor ne koriste za ostvarivanje prihoda; agencije, direkcije i druge službe i organizacije čiji je osnivač nosilac prava javne svojine, a za koje osnivačkim aktom nije utvrđena obaveza tih nosilaca da im obezbede poslovni prostor za rad;
- 3) kada zakupac prestane da obavlja svoju delatnost, usled teške bolesti, odlaska u penziju ili smrti, a dodelu u zakup traži bračni drug, dete ili roditelj zakupca (članovi porodičnog domaćinstva), pod uslovom da nastavi sa obavljanjem iste delatnosti;
- 4) kada zakupac - pravno lice traži određivanje za zakupca drugo pravno lice čiji je osnivač ili kada zakupac - pravno lice traži određivanje za zakupca drugo pravno lice, a oba pravna lica imaju istog osnivača, odnosno kada je kod zakupca - pravnog lica došlo do određenih statusnih promena;
- 5) kada zakupac - fizičko lice traži određivanje za zakupca pravno lice čiji je osnivač ili kada osnivač pravnog lica, zbog brisanja istog iz registra nadležnog organa, traži da bude određen za zakupca, kao fizičko lice;
- 6) kada zakupac koji je uredno izmirivao obavezu plaćanja zakupnine, traži produženje ugovora o zakupu, zaključenog na određeno vreme, najranije tri meseca, a najkasnije mesec dana pre isteka ugovora o zakupu;
- 7) kada se poslovni prostor daje za potrebe održavanja sportskih, kulturnih, sajamskih, naučnih i drugih sličnih potreba, a rok zakupa je kraći od 30 dana;
- 8) kada se poslovni prostor ne izda u zakup ni posle sprovedenih četiri i više postupaka javnog oglašavanja, ali ne ispod 60% od tržišne visine zakupnine za taj poslovni prostor, s tim što u tom slučaju rok trajanja zakupa ne može biti duži od tri godine;
- 9) kada davanje u zakup traži fizičko lice kojem je taj poslovni prostor oduzet nacionalizacijom, odnosno njegovi naslednici, pod uslovom da je pokrenut postupak za vraćanje oduzete imovine pred nadležnim organom;
- 10) kada jedan od zakupaca istog poslovnog prostora traži prestanak zakupodavnog odnosa, a drugi zakupac traži zaključenje ugovora o zakupu, kao jedini zakupac;
- 11) kada zakupac - pravno lice zatraži određivanje za zakupca poslovnog prostora drugo pravno lice, pod uslovom da ono izmiri celokupan dug zakupca nastao usled neplaćanja zakupnine i troškova korišćenja zakupljenog poslovnog prostora, a ukoliko taj dug nije moguće namiriti na drugi način;
- 12) kada je to potrebno radi bolje organizacije i efikasnosti rada nosioca prava javne svojine, odnosno korisnika stvari u javnoj svojini, kao i posebnih službi i organizacija čiji su oni osnivači;
- 13) kada se poslovni prostor koji je u javnoj svojini, odnosno koji će do dana primopredaje biti stečen u javnu svojinu, daje u zakup u cilju realizacije investicionog projekta kojim se u roku od najviše tri godine od dana sticanja prava zakupa otpočne industrijska proizvodnja i obezbedi, uz obavezu održavanja broja zaposlenih u periodu od pet godina nakon dostizanja pune zaposlenosti, najmanje 1.000 novih radnih mesta na neodređeno vreme povezanih sa investicionim projektom;

- 14) kada davanje u zakup poslovnog prostora traži udruženje koje ostvaruje saradnju sa ministarstvom nadležnim za poslove odbrane u oblastima od značaja za odbranu ili koje neguje tradicije oslobodilačkih ratova Srbije na osnovu Uredbe o kriterijumima i postupku dodele sredstava za učešće u finansiranju programa rada udruženja građana koji se zasnivaju na aktivnostima od značaja za odbranu („Službeni glasnik RS“, br. 100/08, 3/14 i 37/15).

U slučajevima iz stava 1. tačka 8) ovog člana, podnosilac zahteva za davanje poslovnog prostora u zakup neposrednom pogodbom obavezan je položiti depozit u visini od 50.000,00 dinara i uz svoj zahtev priložiti dokaz o uplati depozita. Depozit se vraća zakupcu u roku od 15 dana od dana preuzimanja poseda zakupljenog poslovnog prostora, a u slučaju da do preuzimanja poseda zakupljenog poslovnog prostora ne dode krivicom podnosioca zahteva, isti gubi pravo na povrat uplaćenog depozita.

Akt o davanju u zakup poslovnog prostora u slučajevima iz stava 1. ovog člana donosi Gradonačelnik, na obrazložen predlog Komisije za poslovni prostor.

Izuzetno od stava 3. ovog člana, o davanju u zakup poslovnog prostora kada se isti daje u zakup za potrebe održavanja sportskih, kulturnih, sajamskih, naučnih i drugih sličnih potreba, a rok zakupa je kraći od 30 dana (tačka 7. stav 1. ovog člana), odluku donosi Gradonačelnik odnosno lice koje on ovlasti.

U slučajevima iz stava 1. tačka 13. ovog člana, poslovni prostor se može dati u zakup ispod tržišne cene, odnosno bez nadoknade, u skladu sa Zakonom o ulaganjima („Službeni glasnik RS“, br. 89/15) i Zakonom o kontroli državne pomoći („Službeni glasnik RS“, br. 51/09).

## VI. POSTUPAK DAVANJA POSLOVNOG PROSTORA NA KORIŠĆENJE

### *Pojam davanja poslovnog prostora na korišćenje*

#### **Član 59.**

Davanje poslovnog prostora na korišćenje, u smislu ove odluke, jeste:

- 1) davanje na korišćenje poslovnog prostora koji nije neophodan za vršenje poslova iz delokruga organa Grada, drugom organu drugog nosioca javne svojine;
- 2) davanje na korišćenje poslovnog prostora javnom preduzeću, društvu kapitala čiji je osnivač Republika Srbija, Autonomna Pokrajina Vojvodina ili Grad ili njihovim zavisnim društvima, koja obavljaju delatnost od opšteg interesa, a koji je neophodan za obavljanje te delatnosti;
- 3) davanje na korišćenje poslovnog prostora društvu kapitala čiji je osnivač Republika Srbija, Autonomna Pokrajina Vojvodina ili Grad, koja ne obavljaju delatnost od opšteg interesa, a koji je neophodan za obavljanje delatnosti radi koje je osnovano.

Davanje poslovnog prostora na korišćenje u smislu stava 1. ovog člana može biti na određeno ili na neodređeno vreme.

Davanje poslovnog prostora na korišćenje u smislu stava 1. tačka 3) može biti sa ili bez naknade za korišćenje.

Naknada za korišćenje iz stava 3. ovog člana određuje se u skladu sa Cenovnikom.

Korisnik poslovnog prostora može, uz saglasnost Grada kao davaoca poslovnog prostora na korišćenje, izvesti radove na investicionom održavanju, adaptaciji, sanaciji ili rekonstrukciji korišćenog poslovnog prostora.

Saglasnost za izvođenje radova iz stava 5. ovog člana daje Gradonačelnik, na predlog nadležnog sekretarijata.

Grad, kao davalac poslovnog prostora na korišćenje, ne može korisniku poslovnog prostora dati jednostrani otkaz ugovora o korišćenju u slučaju iz člana 23. stav 1. tačka 2. ove odluke.

Opšti uslovi davanja poslovnog prostora u zakup koji su propisani odredbama čl. 6-9, 12-13, 15-17. i 19-25. ove odluke shodno se primenjuju i na korišćenje poslovnog prostora, ukoliko nisu odredbama ove odluke koje uređuju davanje na korišćenje poslovnog prostora propisani na drugačiji način.

### *Akt o davanju poslovnog prostora na korišćenje*

#### **Član 60.**

Akt o davanju poslovnog prostora na korišćenje donosi Gradsko veće, na osnovu podnetog zahteva, a na predlog nadležnog sekretarijata.

Akt iz stava 1. ovog člana sadrži:

- 1) naziv podnosioca zahteva - korisnika poslovnog prostora,
- 2) bliže podatke o poslovnom prostoru koji se daje na korišćenje,
- 3) naziv i oznaku poslovne delatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- 4) naznačenje da li se poslovni prostor daje na korišćenje na neodređeno ili na određeno vreme,

- 5) naznačenje da li se poslovni prostor daje na korišćenje sa ili bez naknade za korišćenje,
- 6) druge potrebne podatke.

Korisnik kome je dat poslovni prostor na korišćenje dužan je da najkasnije u roku od 30 dana od dana dostave akta iz stava 1. ovog člana pristupi zaključenju ugovora o korišćenju poslovnog prostora, u skladu sa ovom odlukom.

## VII. UREĐIVANJE MEĐUSOBNIH ODNOSA VEZANO ZA ZAKUP ODNOSNO KORIŠĆENJE POSLOVNOG PROSTORA

### *Ugovor o zakupu poslovnog prostora*

#### **Član 61.**

Na osnovu akta o davanju u zakup poslovnog prostora iz člana 57. ove odluke, nadležni sekretarijat priprema nacrt ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u ime Grada kao zakupodavca potpisuje Gradonačelnik.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sadrži naročito:

- sve podatke o poslovnom prostoru (adresa, poslovna zona, površina, broj prostorija i dr.),
- poslovna delatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru (naziv i oznaka),
- podaci o aktu na osnovu kojeg se ugovor zaključuje,
- zabranu izdavanja u podzakup,
- zabranu obavljanja u poslovnom prostoru bilo kojeg vida poslovno-tehničke saradnje,
- vreme na koje se prostor izdaje u zakup,
- obavezu zakupca da prilikom zaključivanja ugovora o zakupu poslovnog prostora položi finansijski instrument za obezbeđenje plaćanja zakupnine u visini od četiri mesečne zakupnine u obliku avalirane menice, ili da deponuje novčana sredstva u toj visini,
- obavezu zakupca da za korišćenje poslovnog prostora počev od dana preuzimanja poslovnog prostora plaća zakupninu, sa naznakom iznosa zakupnine po m<sup>2</sup>, u skladu sa Cenovnikom odnosno izlicitirani iznos koji predstavlja mesečnu zakupninu,
- da zakupac zakupninu plaća na osnovu dostavljene fakture, mesečno, do 15-og u mesecu, za prethodni mesec,
- da je zakupac obavezan u slučaju kašnjenja u plaćanju zakupnine platiti zakonsku zateznu kamatu,
- da se prilikom promene visine zakupnine zakupac o promeni zakupnine obaveštava putem fakture,
- da zakupac sam snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora kao i da je dužan da uredno plaća troškove utrošene električne energije, vode, grejanja, odnošenja smeća, troškove upravljanja zgradom, troškove tekućeg i investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade u kojoj se poslovni prostor nalazi i druge troškove koji su vezani za korišćenje poslovnog prostora,
- da zakupac ne može vršiti adaptaciju, sanaciju ili rekonstrukciju poslovnog prostora bez prethodne saglasnosti zakupodavca te da troškovi adaptacije, sanacije ili rekonstrukcije padaju na teret zakupca,
- da zakupac može izvoditi radove koji imaju karakter investicionog održavanja na zakupljenom poslovnom prostoru, uz pribavljanje odobrenja zakupodavca, pod uslovima i po postupku predviđenim u članu 18. ove odluke,
- da se prilikom primopredaje poslovnog prostora (predaja i vraćanje) sačinjava zapisnik o stanju u kome se poslovni prostor nalazi,
- da je zakupac dužan posle izjavljenog raskida ili po isteku otkaznog roka - ukoliko ne napusti poslovni prostor, za sve vreme posedovanja istog, plaćati naknadu u visini dvostruke zakupnine,
- da je zakupac upoznat da nadzor nad korišćenjem poslovnog prostora vrši nadležni sekretarijat te da su ovlašćeni zaposleni nadležnog sekretarijata ovlašćeni da ulaze u sve delove poslovnog prostora koji je dat u zakup radi kontrole u pogledu zakupca, veličine i strukture poslovnog prostora, održavanosti poslovnog prostora i dr.

### *Ugovor o davanju poslovnog prostora na korišćenje*

#### **Član 62.**

Na osnovu akta o davanju poslovnog prostora na korišćenje iz člana 60. ove odluke, nadležni sekretarijat priprema nacrt ugovora o davanju poslovnog prostora na korišćenje.

Ugovor o davanju poslovnog prostora na korišćenje u ime Grada kao davaoca na korišćenje potpisuje Gradonačelnik.

Ugovor o davanju na korišćenje poslovnog prostora sadrži naročito:

- sve podatke o poslovnom prostoru (adresa, poslovna zona, površina, broj prostorija i dr.),
- poslovna delatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru (naziv i oznaka),
- podaci o aktu na osnovu kojeg se ugovor zaključuje,
- vreme na koje se prostor daje na korišćenje,
  - da korisnik sam snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora kao i da je dužan da uredno plaća troškove utrošene električne energije, vode, grejanja, odnošenja smeća, troškove upravljanja zgradom, troškove tekućeg i investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade u kojoj se poslovni prostor nalazi i druge troškove koji su vezani za korišćenje poslovnog prostora,
- da korisnik ne može vršiti adaptaciju, sanaciju ili rekonstrukciju poslovnog prostora bez prethodne saglasnosti davaoca na korišćenje te da troškovi adaptacije, sanacije ili rekonstrukcije padaju na teret korisnika,
- da korisnik može izvoditi radove koji imaju karakter investicionog održavanja na poslovnom prostoru, uz pribavljanje odobrenja Gradonačelnika, a na predlog nadležnog sekretarijata,
- da se prilikom primopredaje poslovnog prostora (predaja i vraćanje) sačinjava zapisnik o stanju u kome se poslovni prostor nalazi,
- da se prilikom primopredaje poslovnog prostora (preuzimanje i vraćanje) sačinjava zapisnik o stanju u kome se poslovni prostor nalazi,
- da je korisnik upoznat sa odredbama ove odluke.
  - Ukoliko je poslovni prostor dat korisniku na korišćenje uz obavezu plaćanja naknade za korišćenje, ugovor iz stava 3. ovog člana sadrži i:
    - obavezu korisnika da za korišćenje poslovnog prostora plaća naknadu, u skladu sa važećim Cenovnikom, sa naznakom iznosa naknade po m<sup>2</sup>,
    - da je korisnik dužan da naknadu plaća na osnovu dostavljenih računa, mesečno, do 15-og u mesecu, za prethodni mesec,
    - da je korisnik obavezan u slučaju kašnjenja u plaćanju naknade platiti zakonsku zateznu kamatu,
    - da se prilikom promene visine naknade korisnik o promeni naknade obaveštava putem fakture.

## VIII. VRŠENJE NADZORA NAD KORIŠĆENJEM POSLOVNIH PROSTORA

### *Vršenje nadzora nad korišćenjem poslovnih prostora*

#### **Član 63.**

Nadzor nad korišćenjem poslovnih prostora vrši nadležni sekretarijat putem ovlašćenih zaposlenih.

Nadzor nad korišćenjem poslovnih prostora ovlašćeni zaposleni mogu vršiti ukoliko su prisutna najmanje dva ovlašćena zaposlena.

Ovlašćeni zaposleni poslove nadzora vrše na osnovu službene legitimacije koja sadrži ovlašćenja iz člana 49. stav 1. alineja 9. i 10. ove odluke i ovlašćenja iz ovog člana.

U vršenju nadzora nad korišćenjem poslovnog prostora zaposleni nadležnog sekretarijata ovlašćeni su da ulaze u sve delove poslovnog prostora koji je dat u zakup odnosno na korišćenje radi kontrole u pogledu zakupca, veličine i strukture poslovnog prostora, namene za koju se poslovni prostor koristi, održavanosti poslovnog prostora i dr.

Ukoliko zaposleni koji vrše nadzor utvrde da zakupac odnosno korisnik poslovnog prostora ne koristi poslovni prostor u skladu sa odredbama člana 13. i 16. ove odluke, sačinjavaju zapisnik i ovlašćeni su da zapisnikom nalože zakupcu odnosno korisniku da korišćenje poslovnog prostora uskladi sa odredbama ove odluke i ugovora o zakupu poslovnog prostora odnosno ugovora o davanju na korišćenje poslovnog prostora.

Ukoliko zaposleni koji vrše nadzor utvrde da zakupac odnosno korisnik poslovnog prostora ne koristi poslovni prostor u skladu sa odredbama čl. 8, 9, 17. i 18. ove odluke, sačinjavaju zapisnik i dostavljaju ga na dalji postupak nadležnom organu.

### *Godišnja kontrola korišćenja poslovnih prostora*

#### **Član 64.**

Nadležni sekretarijat je dužan da godišnje jednom izvrši nadzor nad korišćenjem poslovnih prostora u pogledu kontrole površine poslovnog prostora, poslovne zone u kojoj se nalazi, da li je poslovni prostor izdat u zakup odnosno da li je dat na korišćenje, koja zakupnina se plaća za zakupljeni poslovni prostor, i dr. te o izvršenoj kontroli podnosi izveštaj Skupštini grada.

## IX. DAVANJE U ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA NA ROK KRAĆI OD 30 DANA

### *Opšti uslovi zakupa na rok kraći od 30 dana*

#### **Član 65.**

Opšti uslovi zakupa na rok kraći od 30 dana su sledeći:

- predmet zakupa na rok kraći od 30 dana mogu biti poslovni prostori koji se nalaze u poslovnim odnosno administrativnim zgradama Grada, u objektima mesnih zajednica ili u drugim objektima, a koji mogu služiti za potrebe održavanja sportskih, kulturnih, sajamskih, naučnih i drugih sličnih potreba;
- zakupac ima pravo da pored poslovnog prostora koji je predmet zakupa koristi i zajedničke prostorije, uređaje i instalacije u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, a koji su u neposrednoj funkciji korišćenja istog;
- poslovni prostor se daje u zakup za potrebe održavanja sportskih, kulturnih, sajamskih, naučnih i drugih sličnih potreba te se poslovni prostor može koristiti samo za tu namenu;
- zakupljeni poslovni prostor se ne može dati u podzakup;
- poslovni prostor se daje u zakup na rok kraći od 30 dana, odnosno na dane ili na časove;
- zakupac je dužan da za vreme trajanja zakupnog odnosa poslovni prostor koristi kao dobar domaćin;
- za zakup poslovnog prostora na rok kraći od 30 dana plaća se zakupnina koja se utvrđuje po času ili po danu,
- pod danom zakupa, u smislu ovog člana, podrazumeva se zakup poslovnog prostora na period od 9-19 časova,
- zakupnina se plaća odmah po zaključenju ugovora o zakupu, a pre predaje u posed poslovnog prostora, na osnovu računa koji izdaje nadležni sekretarijat,
- osnovi prestanka zakupa mogu biti: istekom vremena na koje je poslovni prostor dat u zakup, sporazumom zakupodavca i zakupca, jednostranim raskidom ugovora, jednostranim otkazom ugovora ili usled prestanka odnosno smrti zakupca.

### *Cenovnik za zakupninu za zakup na rok kraći od 30 dana.*

#### **Član 66.**

Zakupnina za zakup na rok kraći od 30 dana utvrđuje se Cenovnikom iz člana 39. ove odluke.

Zakupnina se utvrđuje zavisno od lokacije poslovnog prostora i od namene za koju se daje u zakup, a utvrđuje se po času ili po danu zakupa.

### *Postupak*

#### **Član 67.**

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

Zahtev za davanje u zakup poslovnog prostora podnosi se Gradonačelniku odnosno licu koje Gradonačelnik ovlasti.

Gradonačelnik, odnosno lice koga Gradonačelnik ovlasti, donosi odluku o davanju u zakup poslovnog prostora na rok kraći od 30 dana.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora na rok kraći od 30 dana u ime Grada kao zakupodavca potpisuje Gradonačelnik, odnosno lice koga on ovlasti.

Nacrt ugovora o zakupu poslovnog prostora na rok kraći od 30 dana, a koji potpisuje Gradonačelnik, priprema nadležni sekretarijat.

### *Akt o uređivanju davanja u zakup prostorija u bloku većnica u poslovnoj zgradi Gradska kuća i u poslovnoj zgradi Nova opština*

#### **Član 68.**

Uslovi i način davanja u zakup kao i zakupnina za prostorije u bloku većnica u poslovnoj zgradi Gradska kuća i u poslovnoj zgradi Nova opština uređuju se posebnim aktom Gradonačelnika.

## X. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### *Započeti postupci*

#### **Član 69.**

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

### *Usklađivanje važećih ugovora o zakupu poslovnog prostora sa odredbama ove odluke*

#### **Član 70.**

Zakupci poslovnog prostora koji na dan stupanja na snagu ove odluke imaju ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključen na određeno ili neodređeno vreme, nastavljaju sa korišćenjem poslovnog prostora u skladu sa tim ugovorom, s tim da će im se ponuditi zaključenje novog ugovora, ukoliko je potrebno uskladiti ugovor sa ovom odlukom.

Ukoliko zakupac iz stava 1. ovog člana u roku od 30 dana od dana prijema obaveštenja o potrebi zaključenja novog ugovora o zakupu poslovnog prostora, ne pristupi zaključivanju tog ugovora, smatraće se da ne želi dalje da koristi poslovni prostor po novim uslovima, te će mu se otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora.

### *Prestanak važenja ranijih odluka*

#### **Član 71.**

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

### *Stupanje na snagu*

#### **Član 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 osnov:** Član 20. stav 1. tačka 10. Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni glasnik RS“, br. 129/07, 83/14-dr.zakon i 101/16-dr.zakon) prema kojem opština, preko svojih organa, u skladu s Ustavom i zakonom, uređuje i obezbeđuje korišćenje poslovnog prostora kojim upravlja, utvrđuje visinu naknade za korišćenje poslovnog prostora i vrši nadzor nad korišćenjem poslovnog prostora, kao i član 24. stav 1. istog Zakona, prema kojem grad vrši nadležnosti opštine, kao i druge nadležnosti i poslove državne uprave, koji su mu zakonom povereni, i član 33. stav 1. tačka 6. Statuta Grada Subotice („Službeni list Opštine Subotica“, br. 26/08 i 27/08-ispravka i „Službeni list Grada Subotice“, br. 46/11 i 15/13) kojim je predviđena nadležnost Skupštine grada za donošenje propisa i drugih opštih akata.

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

Ukazala se potreba za usklađivanjem Odluke sa novom Uredbom o uslovima pribavljanja i otuđenja nepokretnosti neposrednom pogodbom i davanja u zakup stvari u javnoj svojini, odnosno pribavljanja i ustupanja iskorišćavanja drugih imovinskih prava, kao i postupcima javnog nadmetanja i prikupljanja pismenih ponuda („Službeni glasnik RS“, br. 16/18), koja između ostalog, bliže uređuje uslove davanja u zakup stvari u javnoj svojini, odnosno uređuje postupak po kojem se nepokretne stvari u javnoj svojini mogu dati u zakup (postupak javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda putem javnog oglašavanja), slučajeve za davanje u zakup poslovnog prostora neposrednom pogodbom, slučajeve za umanjeње početne tržišne visine zakupnine, kao i uslove za izvođenje radova koji imaju karakter investicionog održavanja zakupljenog poslovnog prostora. Usklađivanje je izvršeno u članovima 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 delu koji se odnosi na etažnu nadoknadu koja se po pomenutom Zakonu definiše kao „troškovi upravljanja zgradom i troškovi tekućeg i investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade u kojoj se poslovni prostor nalazi“ (sada je ovakva formulacija data u odredbama člana 15, 61. i 62. predložene Odluke).

S obzirom da se u praksi dešavalo da se u toku izvođenja radova na adaptaciji ili na investicionom održavanju poslovnih prostora ukazala potreba za izvođenjem 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. predvideti postupak pribavljanja prethodne saglasnosti Grada za izvođenje ovakvih radova, čiji troškovi inače u celosti padaju na teret zakupca (sada su ove situacije predviđene odredbama člana 17. predložene Odluke).

U članu 42. predložene Odluke predviđeno je da se umanjene mesečne zakupnine u zavisnosti od položaja poslovnog 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 delu.

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

S obzirom da se potreba za usaglašavanjem i za preciziranjem odnosi na veći deo odredaba Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora Grada Subotice, predlaže se donošenje nove Odluke koja sadrži sve izmene u pogledu usaglašavanja sa navedenim novim propisima, uređivanja određenih odnosa koji su se ukazali potrebnim radi efikasnije primene Odluke kao i izmene i dopune radi preciznije formulacije i pravilnije strukture odnosno rasporeda odredbi u odluci.

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

**Izvršilac:** Sekretarijat za imovinsko pravne poslove Gradske uprave Subotica, Služba za poslovne prostore.

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