

Надзорни одбор Јавног предузећа "Пословни простор Звездара" на основу члана 21. Статута Јавног предузећа и члана 3. Пословника о раду Надзорног одбора, на 27. седници одржаној 09.12.2014. године, донео је

**ОДЛУКА О КРИТЕРИЈУМИМА, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ
ИЗДАВАЊА У ЗАКУП ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРИЈА КОЈИМА УПРАВЉА ЈАВНО
ПРЕДУЗЕЋЕ "ПОСЛОВНИ ПРОСТОР ЗВЕЗДАРА"**

Члан 1.

Полазећи од одредаба Закона о облигационим односима, Закона о јавној својини ("Сл. гласник РС" бр. 72/2011) и Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда коју је донела Влада Републике Србије, овом одлуком се ближе одређују критеријуми, начини и поступак издавања у закуп пословних просторија којима управља Јавно предузеће за управљање пословним простором "Пословни простор Звездара" (у даљем тексту Јавно предузеће).

Члан 2.

Пословне просторије којима управља Јавно предузеће се, према подобности за обављање одређених делатности, разврставају на:

I – ЛОКАЛЕ, који се зависно од делатности која се у њима обавља, разврставају у три подгрупе:

1. *Угоститељске* у којима се претежно обавља угоститељска делатност
2. *Занатске* у којима се претежно обавља занатска делатност и
3. *Прометне (трговачке)* у којима се претежно обавља промет робе на велико и мало

II - КАНЦЕЛАРИЈЕ

III - МАГАЦИНЕ

IV –АТЕЉЕА и

V – ПРОИЗВОДНЕ ХАЛЕ

У канцеларије се разврставају пословне просторије у којима се обављају административни, банкарски, финансијски, пројектантски, агенцијски послови и сл.

Канцеларије се користе за обављање послова из области здравства, образовања, социјалне заштите, науке и културе, као и за рад политичких странака и разних удружења.

У магацине се разврставају пословне просторије у којима се врши ускладиштење робе.

У атељеа се разврставају пословне просторије, које служе за обављање одређене уметничке делатности носиоца права закупа.

У производне хале се разврставају пословне просторије у којима се обавља производња одређених производа.

Члан 3.

Одређивање намене новоизграђеног или прибављеног пословног простора уколико није утврђена одговарајућим урбанистичким условима, односно промену намене врши Надзорни одбор Јавног предузећа.

Члан 4.

Надзорни одбор Јавног предузећа доноси одлуку о давању у закуп пословног простора када Јавно предузеће располаже пословним простором подобним за давање у закуп.

Сматра се да је пословни простор подобан за давање у закуп у следећим случајевима:

1. Када Јавно предузеће располаже упражњеним пословним простором,
2. Када је судски спор за испражњење пословног простора окончан правоснажном и извршном судском одлуком,
3. Када се у случају смрти ранијег закупца тражи пренос права закупа на његове наследнике,
4. Када купац откаже даље коришћење пословног простора и Надзорни одбор Јавног предузећа прихвати одлуку закупца којом отказује даље коришћење пословног простора, те је на тај начин пословна просторија такође упражњена.

Члан 5.

Непокретне ствари се дају у закуп у поступку јавног надметања, путем прикупљања затворених понуда, а изузетно непосредном погодбом у случајевима који су утврђеним у члану 12. ове Одлуке.

Члан 6.

Након што Надзорни одбор Јавног предузећа донесе одлуку о издавању слободног пословног простора, истовремено доноси одлуку и о начину издавања пословног простора, односно да ли ће за исти бити расписан јавни оглас или ће се издавање пословног простора обавити путем прикупљања затворених понуда.

Када Надзорни одбор Јавног предузећа донесе одлуку о давању у закуп пословног простора подобног за издавање путем јавног оглашавања, истовремено и овлашћује директора да формира комисију чији ће задатак бити да припреми и води поступак око издавања пословног простора.

Задатак комисије је да објави оглас о спровођењу поступка јавног надметања или прикупљања писмених понуда за давање у закуп непокретности у јавној својини.

Оглас који расписује Надзорни одбор Јавног предузећа треба да садржи:

- назив закуподавца, односно назив Јавног предузећа које управља предметним пословним простором,
- ближе податке о начину давања у закуп предметне пословне просторије, односно да ли је у питању јавно надметање или прикупљање писмених понуда,
- опис пословне просторије која се даје у закуп,
- услови под којима се пословна просторија издаје у закуп,
- евентуалну обавеза будућег закупца да пословни простор користи за одређену намену,
- време и место одржавања јавног надметања, односно разматрања приспелих понуда,
- начин, време и место за достављање пријава за учешће у поступку јавног надметања, односно писмених понуда за учешће у поступку прикупљања писмених понуда,

- почетну висину закупнине по којој се пословна просторија даје у закуп,
- висину и начин полагања депозита,
- место, начин, рок и цену за преузимање документације у вези провођења поступка јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда,

Члан 7.

Оглас о давању у закуп пословног простора биће објављен у једном дневном листу који се објављује на нивоу Републике.

Прикупљање понуда траје 5 радних дана од дана објављивања огласа за јавно надметање .

Члан 8.

Пријава коју доставља заинтересовани учесник у поступку јавног надметања или поступку прикупљања писмених понуда треба да садржи:

за предузетника: назив предузетничке радње, фотокопију личне карте, адресу пребивалишта, матични број, копију решења о додељеном ПИБ-у, копију потврде о извршеном евидентирању за ПДВ - уколико је исти у систему ПДВ-а, копију уговора о отварању и вођењу рачуна код пословне банке,

за правна лица: назив и седиште истог, копију решења о упису правног лица у регистар код надлежног органа, копију извода из регистра Републичког завода за статистику, копију решења о додељеном ПИБ-у, копију потврде о извршеном евидентирању за ПДВ - уколико је исти у систему ПДВ-а, копију уговора о отварању и вођењу рачуна код пословне банке),

- пуномоћје за лице које заступа подносиоца пријаве, уколико га исти има,
- доказ о уплати износа предвиђеног за учешће на огласу, или неког другог износа који садрже оглас или конкурсна документација.

Члан 9.

Поступак јавног надметања сматра се успешним и у случају достављања само једне исправне пријаве за учешће којом се подносилац пријаве региструје и присуствује јавном надметању и проглашава закупцем, ако прихвати почетну висину закупнине по којој се непокретност даје у закуп, потписивањем изјаве о прихватању почетне висине закупнине, а пре почетка јавне лицитације за ту пословну просторију.

Уколико подносилац пријаве не прихвати почетну висину закупнине, губи право на враћање уплаћених средстава за учешће на лицитацији.

Члан 10.

Избор најповољнијег понуђача врши се применом критеријума висине понуђене закупнине.

Уколико и после два спроведена поступка јавног надметања за издавање пословног простора, пословни простор не буде издат у закуп, поступак издавања ће се спровести непосредном погодбом.

Члан 11.

О току поступка јавног надметања за давање у закуп пословног простора Комисија коју је формирао директор Јавног предузећа, дужна је да води записник и да на основу прикупљене документације и спроведеног поступка, предложи Надзорном одбору Јавног предузећа да се одређени учесник поступка одреди за будућег закупца предметне пословне просторије и да се са истим закључи уговор о закупу.

Одлука о избору новог закупца коју донесе Надзорни одбор Јавног предузећа је коначна.

За све што евентуално није обухваћено овом Одлуком, Комисија ће поступити у складу са својим уверењем.

Члан 12.

Изузетно од члана 5. ове Одлуке пословни простор се може дати у закуп на основу одлуке Надзорног одбора и ван поступка јавног оглашавања или прикупљања писмених понуда у случајевима:

1. Када је за пословну просторију одређена намена за обављање здравствене, спортске, социјалне, културне, научне, образовно-васпитне делатности и физичке културе, као и делатности хуманитарних организација и политичких странака.
2. Када је код закупца – правног лица дошло до одређених статусних промена (спајање, припајање) или када купац – физичко лице оснује предузеће, под условом да је то физичко лице једини оснивач правног лица, или ако једно правно лице је једини оснивач другог правног лица на које се врши пренос права закупа.
3. Када се пословна просторија руши, а у одговарајућем поступку се утврди обавеза инвеститора да обезбеди други пословни простор.
4. Када давање у закуп пословног простора траже родитељ, брачни друг или дете закупца који су запослени код закупца или су незапослени и немају средства за издржавање, а закупцу престаје право закупа због смрти или пензионисања.
5. Када давање у закуп национализованог пословног простора тражи ранији власник, односно његови наследници.
6. Када правно или физичко лице прихвати обавезу да у реконструкцију или адаптацију пословног простора уложи знатнија средства на основу сачињеног предмера и предрачуна радова, а уз сагласност Општинског већа Градске општине Звездара.
7. Када се пословни простор не изда у закуп после спроведена два поступка јавног оглашавања.

Члан 13.

Уколико Надзорни одбор Јавног предузећа донесе одлуку да се пословни простор издаје у закуп путем прикупљања затворених понуда, такође се доноси одлука о објављивању позива за прикупљање понуда у једном од дневних листова.

Позив за прикупљање затворених понуда садржи све елементе које садржи и оглас за прикупљање понуда за јавну лицитацију, а који су наведени у члану 6, став 4 ове Одлуке.

Време прикупљања затворених понуда је такође 5 дана од дана објављивања јавног позива за прикупљање истих.

Пријаве се достављају на писарници Јавног предузећа или поштом и морају да садрже све исте елементе као и пријава за јавну лицитацију, а који су садржани у члану 8 ове Одлуке, с тим што је неопходно и да садрже висине понуђене закупнине за пословни простор који је предмет закупа.

Члан 14.

Затворене коверте са понудама за узимање у закуп пословног простора путем прикупљања затворених понуда се отварају на седници Надзорног одбора и том приликом се проверавају пристигле понуде и документација достављена уз њих.

Једини критеријум за избор понуђача је висина понуђене закупнине.

Члан 15.

Уколико се приликом прегледања затворених понуда, установи да су два понуђача понудила исти износ закупнине, онда се само тим понуђачима упућује позив за учешће на јавној лицитацији која ће бити обављена у просторијама Јавног предузећа.

Позив који се упућује овим лицима садржи обавезно време када ће јавна лицитација бити одржана.

Два понуђача која су у затвореним понудама предложила исти износ закупнине, приликом јавне лицитације, исту почињу од износа који су дали у затвореним понудама, па иду на више износе.

Уколико се једно од ових лица не појави на јавној лицитацији, а постоји доказ о упућивању писменог позива, сматраће се да је одустало од понуде учињене писменим путем и другом лицу ће бити додељена пословна просторија у закуп.

Понуђачу који се не одазове на позив за јавну лицитацију, биће задржана средства уплаћена на име учешћа у поступку издавања у закуп пословног простора.

Поступак јавне лицитације води комисија и о томе је дужни да сачини Записник о самом току лицитације и избору понуђача.

Предлог о избору понуђача се такође доставља Надзорном одбору и његова одлука о избору је коначна.

Члан 16.

Сва лица која буду изабрана за будуће закупце пословног простора, било да су исти изабрани путем јавне лицитације или путем прикупљања затворених понуда, дужни су да на име гаранције за уредно плаћање закупнине према закуподавцу, уплате шестомесечни износ излицитиране закупнине за пословне просторе који се налазе у улици Булевар краља Александра, односно двомесечни износ излицитиране закупнине за пословне просторе ван екстра зоне, а све пре потписивања уговора о закупу. Ови износи ће бити чувани као гаранција, односно неће се месечни закуп одбијати од овог износа.

Такође су сви закупци обавезни да доставе на име гаранције 6 бланко меница са меничним овлашћењем за све пословне просторије које се налазе у улици Булевар краља Александра, односно две бланко менице за пословне просторе изван улице Булевар краља Александра, а које ће Јавно предузеће давати на наплату уколико купац не измирује своје обавезе редовно.

Члан 17.

Закупац не може вршити адаптацију пословног простора без претходне сагласности закуподавца.

Сви трошкови адаптације закупљене непокретности извршене уз сагласност закуподавца, падају на терет закупца.

Члан 18.

Закуподавац може по захтеву закупца условно одобрити извођење радова који имају карактер инвестиционог одржавања на предметној пословној просторији, према уобичајеним стандардима и важећим прописима у области грађевинарства, с тим да је дужан да пре извођења радова достави предмер и предрачун радова израђених и оверених од стране овлашћеног лица или фирме која се бави грађевинском делатношћу.

Закупац је у обавези да се током извођења радова одобрених од стране закуподавца, придржава одобреног предмера и предрачуна радова, а да у случају одступања од одобрених радова у сваком појединачном случају, тражи сагласност од закуподавца за извођење истих.

За све радове, купац је дужан да прибави сагласност надлежног органа грађевинске струке Градске пштине Звездара и да то одобрење достави на увид Јавном предузећу.

Члан 19.

Након уступања права коришћења и управљања пословним простором у новоизграђеној пословно–стамбеној згради Јавном предузећу, Надзорни одбор Јавног предузећа може да донесе одлуку да се пословни простор у новоизграђеној пословно–стамбеној згради додели купацу који је користио пословни простор до момента рушења истог и да се закључи уговор о закупу пословног простора у новоизграђеној пословно–стамбеној згради са купацем који је користио пословни простор до момента рушења истог, под истим условима који су важили за уговор о закупу пословног простора пре рушења.

Уколико купац одбије да са Јавним предузећем закључи уговор о закупу пословног простора у новоизграђеној пословно–стамбеној згради, Надзорни одбор Јавног предузећа ће донети одлуку да се пословни простор изда у складу са чланом 5 ове Одлуке.

Члан 20.

Измене и допуне ове Одлуке врше се на начин и по поступку предвиђеним за њено доношење.

Члан 21.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Сл. листу града Београда" и њоме престаје да важи Одлука донета 19.09.2012. године и Измена Одлуке о критеријумима, начину и поступку издавања пословног простора од 07.12.2012. године.

Образложење

Претходна Одлука о критеријумима, начину и поступку издавања пословног простора садржавала је одредбу да се пословни простор издаје у закуп путем јавне лицитације.

Како је Законом о јавној својини Републике Србије у члану 34, предвиђено да се пословни простор издаје у закуп прикупљањем писмених понуда, а и како се у Јавном предузећу "Пословни простор Звездара" спроводи поступак интерне ревизије од стране града Београда, то је и њихов предлог био да се претходна одлука о издавању пословног простора измени и усклади са наведеним Законом, односно уведе као начин издавања пословног простора и прикупљање писмених понуда, па је Надзорни одбор Јавног предузећа "Пословни простор Звездара" тако и поступио и увео још неке измене ради уштеде материјалних средстава.

**ПРЕДСЕДНИК
НАДЗОРНОГ ОДБОРА**

Александар Секулић

