

ПРЕДЛАГАЧ: ГРАДСКО ВЕЋЕ

ПРЕДЛОГ

На основу члана 20. став 1. тачка 2. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, бр. 129/07, 83/14 др.закон, 101/16-др.закон, 47/18 и 111/21 – др.закон) и члана 33. став 1. тачка 6. Статута Града Суботице („Службени лист Града Суботице“, бр. 27/19 – пречишћени текст, 13/21, 16/21 и 8/24)

Скупштина града Суботице наседници одржаној дана.....2024 . године, донела је

О Д Л У К У

о изменама и допунама Одлуке о давању у закуп пословних простора Града Суботице

Члан 1.

У Одлуци о давању у закуп пословних простора Града Суботице („Службени лист Града Суботице“, бр. 14/18),

Члан 14. став 2. мења се и гласи:

„За пословни простор на којем је право закупа стечено у поступку јавног надметања или прикупљања писмених понуда, закупнина се плаћа у висини закупнине која је понуђена у том поступку, односно по којем је стечено право закупа, а за пословни простор на којем је право закупа стечено непосредном погодбом по члану 58. став 1. тачка 2, 3, 4, 5, 9, и 10. ове одлуке, закупнина се плаћа у висини по којој је до тада плаћана, а која не може бити мања од ценовником утврђене закупнине.“

Члан 14. став 3. мења се и гласи:

„За пословни простор на којем је право закупа стечено непосредном погодбом по члану 58. став 1. тачка 1, 6, 8, 11, 13, 14 и 15. ове одлуке, закупнина се плаћа према ценовнику закуподавца.“

У члану 14. после става 6. додаје се нови став 7. који гласи:

„Закупац који у року од 30 дана од дана закључења уговора није у могућности да отпочне да обавља делатност због које је закупио пословни простор и која му је уговором одобрена, због објективних разлога (искључена струја, грејање, вода и др.) или услед наступања више силе у току трајања закупа (поплава, изливање канализационих вода, пожара, статичких својстава објекта) може бити ослобођен плаћања закупнине до довођења пословног простора у функционално стање, у вези с чим закуподавцу подноси захтев са одговарајућим доказима.“

У члану 14. досадашњи став 7. постаје став 8. у коме се број „7.“ замењује бројем „6.“

Члан 2.

Члан 17. став 6. мења се и гласи:

„Закупац је дужан у захтеву за давање претходне сагласности детаљно описати радове потребне за адаптацију, санацију или реконструкцију, одредити рок завршетка радова и уз захтев прикључити идејни пројекат, у складу са законом који уређује планирање и изградњу.“

Члан 17. став 7. мења се и гласи:

„Сви трошкови адаптације, санације или реконструкције закупљеног пословног простора извршени у складу са ставом 1. овог члана падају на терет закупца, осим ако се не ради о примени члана 14. став 7. ове одлуке, односно ако су трошкови адаптације нужни за привођење простора намени за коју је дат у закуп и ако је уговорено да ће се трошкови адаптације признати кроз умањење закупнине.“

У члану 17. после става 7. додаје се нови став 8. и гласи:

„За време трајања адаптације, санације или реконструкције закупац има обавезу да плаћа пуну висину закупнине и по основу адаптације, санације или реконструкције не може стећи никаква својинска или облигациона права на пословном простору.“

Досадашњи став 8. члана 17. постаје став 9.

Члан 3.

Члан 18. став 9. мења се и гласи:

„Након извођења радова уз сагласност закупадавца на начин и у поступку описаном у овом члану, у року од 30 дана од дана завршетка радова из става 1. овог члана, закупац је у обавези да закупадавцу поднесе захтев за признавање трошкова инвестиционог одржавања пословног простора, уз који се као доказ доставља решење надлежног органа о одобрењу извођења радова на инвестиционом одржавању закупљеног пословног простора, с тим да износ уложених средстава мора бити верификован од стране овлашћеног вештака, односно организације, која ће у извештају о висини улагања закупца проценити вредност, квалитет и стандард изведених радова и укупног стања непокретности, у односу на извештај о постојећем стању, опис, предмер и предрачун планираних радова одобрених од стране закупадавца.“

Члан 18. став 12. мења се и гласи:

„Изузетно од става 10. овог члана, а на основу посебно образложене одлуке Градског већа, која се доноси на предлог Комисије за пословни простор, износ закупнине може бити умањен и за већи проценат али највише до 70%.“

Члан 18. став 14. мења се и гласи:

„Закупац може бити ослобођен плаћања закупнине током периода извођења радова који имају карактер инвестиционог одржавања закупљеног пословног простора за период док трају радови, а најдуже шест месеци, на основу посебно образложене одлуке Градоначелника на предлог Комисије за пословни простор. Изузетно, ако вештак тако процени, због обимности или природе радова овај период може бити продужен, највише за још два месеца, односно најдуже осам месеци.“

Члан 4.

Члан 20. став 2. мења се и гласи:

„Уколико је закупац пословног простора који је уредно измиривао обавезу плаћања закупнине заинтересован да настави са закупом предметног пословног простора, може тражити продужење уговора о закупу закљученог на одређено време, најраније три месеца, а најкасније месец дана пре истека уговора о закупу, под условом да у тренутку подношења захтева за продужење уговора о закупу није у доцњи са плаћањем закупнине.“

У члану 20. после става 2. додаје се нови став 3. и гласи:

„Уколико се након истека времена на који је пословни простор дат у закуп не продужи уговор о закупу, а закупац не напусти пословни простор, дужан је да, за сво време поседовања истог, плаћа накнаду у висини двоструке закупнине.“

У члану 20. досадашњи став 3. постаје став 4.

Члан 5.

Члан 22. став 1. тачка 3. мења се и гласи:

„ако закупац у року од 30 дана од дана закључења уговора о закупу не почне да користи пословни простор или ако током трајања закупног односа неоправдано престане користити пословни простор и не користи га 60 дана или више (члан 12. став 3. и 5.), изузев ако му је

одобрена адаптација, санација или реконструкција пословног простора или извођење радова на инвестиционом одржавању закупљеног пословног простора и уколико се ради о случају из члана 14. став 7. ове Одлуке.“

Члан 6.

Члан 23. став 10. мења се и гласи:

„Једностранни отказ уговора о закупу од стране закуподавца није могућ у случају предвиђеном у ставу 1. тачка 2. овог члана, уколико је пословни простор дат у закуп домаћим хуманитарним организацијама, парламентарним политичким странкама, организацијама и удружењима грађана из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите, заштите животне средине, заштите људских и мањинских права, удружењима за помоћ осетљивим друштвеним групама и удружењима која спроводе омладинске активности, под условом да тај простор не користе за остваривање прихода, агенцијама, дирекцијама и другим службама и организацијама чији је оснивач носилац права јавне својине, а за које оснивачким актом није утврђена обавеза тих носилаца да им обезбеде пословни простор за рад.“

Члан 7.

Члан 26. став 2. мења се и гласи:

„Месечна процењена тржишна висина закупнине утврђена на основу ове одлуке представља, са једне стране, закупнину за пословне просторе који се дају у закуп непосредном погодбом (изузев када се пословни простор даје у закуп непосредном погодбом из разлога наведених у члану 58. став 1. тачка 2, 3, 4, 5, 9 и 10. ове одлуке), а са друге стране, представља почетну, односно најнижу висину закупнине по којој се пословни простор може дати у закуп у поступку јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда.“

Члан 26. став 6. мења се и гласи:

„Хуманитарним организацијама које имају за циљ помоћ оболелој деци и жртвама партнерског и породичног насиља, удружењима лица са инвалидитетом, удружењима из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите, заштите животне средине, заштите и унапређења људских и мањинских права, парламентарним политичким странкама, који пословни простор не користе за стицање прихода, добровољним организацијама које учествују у спасилачким акцијама, удружењима за помоћ угроженим категоријама становништва, удружењима која спроводе омладинске активности, лицима која обављају делатност старих заната, уметничких заната и послова домаће радиности одређених Правилником о одређивању послова који се сматрају старим и уметничким занатима, односно пословима домаће радиности, начину сертификавања истих и вођењу посебне евиденције издатих сертификата („Службени гласник РС”, број 56/12), као и удружењима која остварују сарадњу са министарством надлежним за послове одбране у областима од значаја за одбрану или која негују традиције ослободилачких ратова Србије, може се дати у закуп пословни простор, уз обавезу плаћања закупнине у висини од 10% од процењене тржишне висине закупнине.“

Члан 8.

Члан 47. став 1. алинеја 2. мења се и гласи:

„одлучује о умањењу закупнине за више од 50%, али највише до 70% од месечне закупнине, на предлог Комисије за пословни простор у случају када купац, уз сагласност закуподавца, уложи сопствена средства у инвестиционо одржавање у пословни простор (члан 18. став 12.).“

Члан 9.

У члану 48. став 1. алинеја 5. реч „шест“ се замењује речју „осам“.

Члан 10.

Члан 51. став 3. алинеја 3. мења се и гласи:

„предлаже Градском већу доношење акта о умањењу закупнине за више од 50%, али највише до 70% од месечне закупнине, у случају када купац, уз сагласност закуподавца, уложи сопствена средства у инвестиционо одржавање у пословни простор, а у складу са проценом овлашћеног судског вештака одговарајуће струке, односно овлашћене организације из члана 18. став 9. ове одлуке (члан 18. став 12.).“

У члану 51. став 3. алинеја 4. реч „шест“ се замењује речју „осам“.

Члан 11.

Члан 55. став 5. мења се и гласи:

„Пријава, односно понуда која се доставља обавезно садржи: доказ о уплати депозита, износ закупнине која се нуди, за предузетнике: име и презиме предузетника, адресу, број личне карте, јединствени матични број грађана, назив радње, матични број, порески идентификациони број, копију решења о упису предузетника у регистар код надлежног органа; за правна лица: назив правног лица, седиште, матични број, порески идентификациони број и копију решења о упису правног лица у регистар код надлежног органа, као и пуномоћ за лице које заступа подносиоца пријаве.“

Члан 12.

Члан 58. став 1. мења се и гласи:

„Пословни простори могу се изузетно дати у закуп и ван поступка јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, непосредном погодбом, у случајевима:

1) када закуп траже амбасаде страних држава у Републици Србији, као и трговинска и војна представништва и друге организације при дипломатско-конзуларним представништвима у Републици Србији, међународне организације за помоћ и сарадњу са земљама Европске уније, међународне хуманитарне организације у циљу обезбеђења услова за смештај и рад у Републици Србији, као и домаће хуманитарне организације, парламентарне политичке странке, организације и удружења грађана из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите, заштите животне средине, заштите људских и мањинских права, удружења за помоћ осетљивим друштвеним групама и удружења која спроводе омладинске активности, под условом да тај простор не користе за остваривање прихода, агенције, дирекције и друге службе и организације чији је оснивач носилац права јавне својине, а за које оснивачким актом није утврђена обавеза тих носилаца да им обезбеде пословни простор за рад;

2) када купац престане да обавља своју делатност, услед тешке болести, одласка у пензију или смрти, а доделу у закуп тражи брачни друг, дете или родитељ купца (чланови породичног домаћинства), под условом да настави са обављањем исте делатности;

3) када купац – правно лице тражи одређивање за купца друго правно лице чији је оснивач или када купац – правно лице тражи одређивање за купца друго правно лице, а оба правна лица имају истог оснивача, односно када је код купца – правног лица дошло до одређених статусних промена;

4) када купац – физичко лице тражи одређивање за купца правно лице чији је оснивач или када оснивач правног лица, због брисања истог из регистра надлежног органа, тражи да буде одређен за купца, као физичко лице;

5) када купац који је уредно измиривао обавезу плаћања закупнине, тражи продужење уговора о закупу, закљученог на одређено време, најраније три месеца, а најкасније месец дана пре истека уговора о закупу, под условом да у тренутку подношења захтева за продужење уговора о закупу није у доцњи са плаћањем закупнине;

6) када се непокретност даје за потребе снимања играних и документарних филмова, као и за потребе производње аудиовизуелних дела у Републици Србији, у циљу подстицања стваралаштва у области аудиовизуелне производње, одржавања спортских, културних, сајамских,

научних и других сличних потреба, а рок закупа је краћи од 30 дана, односно код снимања не дужи од шест месеци;

7) када се непокретност не изда у закуп ни после спроведених два и више поступака јавног оглашавања, али не испод 60% од тржишне висине закупнине за ту непокретност, чији износ умањења утврђује надлежни орган носиоца права јавне својине према кретању висине закупнине на тржишту, с тим што у том случају рок трајања закупа не може бити дужи од три године;

8) када давање у закуп тражи физичко лице којем је та непокретност одузета национализацијом, односно његови наследници, под условом да је покренут поступак за враћање одузете имовине пред надлежним органом, односно када власник или закупца дела непокретности враћене у поступку реституције, тражи да буде одређен за закупца преосталог дела непокретности;

9) када један од купаца исте непокретности тражи престанак куподавног односа, а други купац тражи закључење уговора о закупу, као једини купац;

10) када купац – правно и физичко лице затражи одређивање за купаца непокретности друго правно и физичко лице, под условом да оно измири целокупан дуг купаца настао услед неплаћања закупнине и трошкова коришћења купљене непокретности, а уколико тај дуг није могуће намирити на други начин, с тим да минимални дуг не може бити мањи од 500.000,00 динара или ако је висина закупнине већа од 500.000,00 динара, а купац дугује више од шест закупнина;

11) када је то потребно ради боље организације и ефикасности рада носилаца права јавне својине, односно корисника ствари у јавној својини, као и посебних служби и организација чији су они оснивачи, као и у случајевима када је реч о остваривању интереса носиоца права јавне својине;

12) када се пословни простор који је у јавној својини, односно који ће до дана примопредаје бити стечен у јавну својину, даје у закуп у циљу реализације инвестиционог пројекта којим се у року од највише три године од дана стицања права закупа отпочне индустријска производња и обезбеди, уз обавезу одржавања броја запослених у периоду од пет година након достизања пуне запослености, најмање 1.000 нових радних места на неодређено време повезаних са инвестиционим пројектом;

13) када давање у закуп непокретности у јавној својини тражи удружење које остварује сарадњу са министарством надлежним за послове одбране у областима од значаја за одбрану или које негује традиције ослободилачких ратова Србије;

14) када закуп тражи организација или удружење које је ималац одређених јавних овлашћења, а које има оправдану потребу за простором ради вршења тих овлашћења;

15) када се у закуп даје непокретност за посебне намене, односно из безбедносних разлога, на захтев надлежне безбедносне службе.“

У члану 58. став 2. број „8“ се замењује бројем „7“.

Члан 58. став 4. мења се и гласи:

„Изузетно од става 3. овог члана, о давању у закуп пословног простора када се исти даје у закуп за потребе играних и документарних филмова, као и за потребе производње аудиовизуелних дела у Републици Србији, у циљу подстицања стваралаштва у области аудиовизуелне производње, одржавања спортских, културних, сајамских, научних и других сличних потреба, а рок закупа је краћи од 30 дана (тачка 6. став 1. овог члана), одлуку доноси Градоначелник односно лице које он овласти.“

Члан 58. став 5. мења се и гласи:

„У случајевима из става 1. тачка 12) овог члана, пословни простор се може дати у закуп испод тржишне цене, односно без надокнаде у складу са Законом о улагањима („Службени гласник РС”, број 89/15 и 95/18) и Законом о контроли државне помоћи („Службени гласник РС”, број 73/19).“

Члан 13.

Члан 61. став 3. алинеја 13. мења се и гласи:

„да закупац не може вршити адаптацију, санацију или реконструкцију пословног простора без претходне сагласности закупаца да трошкови адаптације, санације или реконструкције падају на терет закупаца, осим у случајевима из члана 17. став 7. ове одлуке.“

Члан 61. став 3. алинеја 16. мења се и гласи:

„да је закупац дужан после изјављеног раскида, по истеку отказног рока или по истеку периода на који је уговор закључен - уколико не напусти пословни простор, за све време поседовања истог, плаћати накнаду у висини двоструке закупнине.“

Члан 14.

Члан 62. став 3. алинеја 6. мења се и гласи:

„да корисник не може вршити адаптацију, санацију или реконструкцију пословног простора без претходне сагласности даваоца на коришћење, те да трошкови адаптације, санације или реконструкције падају на терет корисника, осим у случајевима из члана 17. став 7. ове одлуке.“

Члан 15.

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

Образложење

Правни основ: Члан 20. став 1. тачка 2. Закона о локалној самоуправи („Сл. гласник РС”, бр. 129/07, 83/14 - др.закон, 101/16 - др.закон, 47/18 и 111/21 - др.закон) којим је прописано да Општина, преко својих органа, у складу са Уставом и законом, уређује и обезбеђује обављање и развој комуналних делатности, локални превоз, коришћење грађевинског земљишта и пословног простора.

Члан 23. став 4. Закона о локалној самоуправи („Сл. гласник РС”, бр. 129/07, 83/14 - др.закон, 101/16 - др.закон, 47/18 и 111/21 - др.закон) којим је прописано да одредбе овог закона које се односе на општину примењују се и на град, ако законом није друкчије одређено.

Члан 33. став 1. тачка 6. Статута Града Суботице („Службени лист Града Суботице”, бр. 27/19 – пречишћен текст, 13/21, 16/21 и 8/24), којим је прописано да Скупштина, у складу са законом, доноси прописе и друге опште акте.

Разлози за доношење: Потреба за доношењем Одлуке о изменама и допунама Одлуке о давању у закуп пословних простора Града Суботице произилази из потребе да се важећа Одлука усклади са Уредбом о изменама и допунама Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС”, бр. 79/23), која је одређене услове и поступке давања у закуп ствари у јавној својини уредила на другачији начин.

У измењеном члану 14. овог предлога дефинише се начин на који се одређује висина закупнине у случајевима у којима је право закупа стечено непосредном погодбом и додаје нови став који предвиђа могућност ослобађања плаћања закупнине до довођења пословног простора у функционално стање.

Изменама у члану 17. предлога се дефинишу права и обавезе закупаца у случају адаптације, санације или реконструкције закупљеног пословног простора.

Изменама у члану 18. предлога се прецизно дефинише проценат умањења закупнине, у случају признавања трошкова инвестиционог одржавања закупљеног пословног простора, али највише до 70%, као и период за који закупац може бити ослобођен плаћања закупнине током извођења радова који имају карактер инвестиционог одржавања закупљеног пословног простора, а најдуже осам месеци.

Измене у члану 20. односе се на утврђивање услова за закупце који су уредно измиривали обавезу плаћања закупнине и у прописаном року поднели захтев, а који могу тражити продужење уговора о закупу, да у тренутку подношења захтева за продужење уговора нису у доцњи са плаћањем закупнине, као и обавеза плаћања накнаде у висини двоструке закупнине за закупце који не напусте пословни простор након истека времена на који је пословни простор дат у закуп, а уговор о закупу се не продужи.

Измене у члановима 22. и 23. предлога се односе на случајеве у којима не постоји могућност раскида односно отказа уговора о закупу.

У измењеном члану 26. овог предлога проширује се круг лица која имају право на плаћање умањене закупнине, која износи 10% од процене тржишне висине закупнине.

У измењеним члановима 47., 48. и 51. предлога, врше се усклађивања са изменама у члану 18. основне Одлуке.

Предлаже се измена члана 55. став 5. Одлуке, који регулише шта садржи пријава на оглас односно понуда, тако да је за предузетнике одређена обавеза да пружи као доказ копију решења о упису предузетника у регистар код надлежног органа.

Надаље се предлажу измене члана 58. Одлуке, који регулише случајеве у којима се пословни простори могу изузетно дати у закуп и ван поступка јавног надметања односно прикупљања писмених понуда, непосредном погодбом. Најзначајније измене су везане за проширен круг лица којима се пословни простор може дати у закуп непосредном погодбом, као што су удружења грађана из области заштите људских и мањинских права, удружења за помоћ осетљивим друштвеним групама, удружења која спроводе омладинске активности и други, затим, даје се могућност непосредне погодбе у случају када се непокретност не изда у закуп после спроведених два и више поступака јавног оглашавања, одређује се услов за закупце који су уредно измиривали обавезу плаћања закупнине и у прописаном року поднели захтев, који могу тражити продужење уговора о закупу, да у тренутку подношења захтева за продужење уговора нису у доцњи са плаћањем закупнине, а такође се ближе уређује случај када закупац-правно и физичко лице затражи одређивање за закупца пословног простора друго правно и физичко лице, под условом да оно измири целокупан дуг закупца настао услед неплаћања закупнине, који не може бити мањи од 500.000,00 динара или ако је висина закупнине већа од 500.000,00 динара, а закупац дугује више од шест закупнина, и уколико тај дуг није могуће намирити на други начин.

У измењеним члановима 61. и 62. предлога, врше се усклађивања са изменама у члановима 17. и 20. основне Одлуке.

С обзиром на напред образложене потребе доношења ове Одлуке, предлаже се њено доношење у тексту како је дато у материјалу.

Извршилац: Секретаријат за имовинско-правне послове, Служба за пословне просторе Градске управе Града Суботице.

Извор средстава потребних за реализацију: Реализација ове одлуке не захтева ангажовање буџетских средстава.