

Скупштина градске општине Младеновац, на седници одржаној дана 12. марта 2012. године, на основу члана 18. став 2. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, број 72/11), члана 6. ставови 2. и 4. Закона о главном граду („Службени гласник РС“, број 129/07), члана 77. став 1. тачка 10. Статута града Београда ("Службени лист града Београда", бр. 39/08 и 6/10), члана 13. став 1. тачка 10. и члана 18. Статута градске општине Младеновац ("Службени лист града Београда", број 40/10-пречишћен текст), донела је

О Д Л У К У О ПОСЛОВНОМ ПРОСТОРУ ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ

ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом одлуком уређује се начин, услови и поступак давања у закуп и на коришћење пословног простора на коме Градска општина Младеновац има право коришћења и управљања (у даљем тексту: пословни простор), као и надзор над коришћењем пословног простора у складу са Законом јавној својини („Службени гласник РС“, број 72/11) и Статутом Градске општине Младеновац .

Овом одлуком уређују се и услови за закључење уговора, начин одређивања закупнине и наплата, те права и обавезе уговорних страна и престанак уговора у складу са Законом о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ", бр.29/78, 39/85, 45/89, 57/89, "Службени лист СРЈ", број 31/93 и „Службени лист СЦГ", број 1/03), Законом о финансирању локалне самоуправе („Службени гласник РС“, бр.62/06 и 47/11), Законом о Буџетском систему („Службени гласник РС", бр. 54/09, 73/10, 101/10 и 101/11), Законом о Буџету Републике Србије за 2012. годину („Службени гласник РС“, бр.101/11) и Законом о порезу на додату вредност ("Службени гласник РС", бр. 84/04, 86/04 - испр., 61/05 и 61/07).

Члан 2.

Председник градске општине Младеновац (у даљем тексту Председник) , у складу са Статутом градске општине Младеновац, одлучује о давању на коришћење, односно у закуп, као и о отказу уговора о давању на коришћење и у закуп пословног простора на коме је као корисник уписана Градска општина Младеновац, а уз сагласност надлежног органа.

Председник образује Комисију за пословни простор (у даљем тексту Комисија) коју чине председник комисије и четири члана .

Задатак Комисије је следећи:

- спроводи поступак давања у закуп пословног простора у складу са овом одлуком;
- разматра захтеве за доделу пословног простора на коришћење и предлаже Председнику градске општине доношење одговарајуће одлуке;
- разматра и остала питања из области пословног простора и даје одговарајуће предлоге за њихово решавање.

У случају да председник комисије не може да приступи седници, присутни чланови ће између себе изабрати председавајућег.

Члан 3.

Одељење за имовинско-правне послове и пословни простор, као стручна служба Комисије :

- води евиденцију пословног простора, закупаца и корисника пословног простора,
- врши фактурисање накнада за коришћење и закуп пословног простора,

- обавља стручне и административне послове за Комисију,
- доставља податке о закупцима и корисницима пословног простора, јавним предузећима ради наплате трошкова коришћења пословног простора (ел. енергија, вода, грејање и грађевинско земљиште)
- врши контролу стања и коришћења пословног простора,
- припрема предлог инвестиционог одржавања пословног простора;
- контролише и организује наплату прихода од закупнине и других накнада и предузима законске мере за наплату.

Члан 4.

Пословним простором у смислу ове одлуке сматрају се локали, канцеларијски простор, и магацини као саставни делови локала, у којима се могу обављати следеће делатности и то .

- у локалима: угоститељство, трговина, занатство (производња и услуге) банкарство и друге финансијске делатности, делатности у области туризма, промета непокретности и стари занати.
- у канцеларијама :
 - делатности из области науке, културе, здравства, спорта ,социјалне заштите и образовања, чија се делатност финансира из буџетских средстава.,
 - политичке странке, удружења грађана, синдикалне организације и др.,
 - делатности пројектовања и инжењеринга, адвокатске и агенцијске делатности
 - и остале непоменуте услужне делатности

Намену и врсту пословне делатности која ће се обављати у пословном простору који се даје у закуп, одређује Председник решењем о спровођењу поступка јавног надметања, на предлог Комисије.

Члан 5.

Пословни простор даје се у закуп на неодређено или одређено време.

Закуп пословног простора који је дат на одређено време, Председник може на захтев закупца продужити само уколико исти испуњава редовно све своје обавезе из уговора и уколико за то постоји оправдан интерес, а у складу са овом Одлуком.

Члан 6.

Пословни простор који се налази у фонду пословног простора градске општине Младеновац, може се дати на коришћење без обавезе плаћања накнаде, али уз обавезу плаћања законом утврђеног ПДВ-а, у складу са Законом о порезу на додату вредност, Законом о буџету Републике Србије, Списком директних и индиректних корисника буџета РС односно буџета локалних власти и овом Одлуком, а без права укњижбе у јавне књиге о евиденцији непокретности и правима на њима.

Основицу за обрачун ПДВ-а код пружања услуге давања на коришћење без обавезе плаћања накнаде, чине укупно: амортизација и укупни трошкови коришћења пословног простора (трошкови електричне енергије, воде, грејања, и др.), уколико их закуподавац , као носилац обавезе према комуналним кућама, фактурише закупцу.

Уколико се закупци и корисници обавезу на закључење уговора са комуналним кућама које ће им директно фактурисати пружене услуге, закуподавац неће имати обавезу за обрачун ПДВ-а, па га и неће фактурисати.

Члан 7.

Средства која градска општина Младеновац остварује од накнада за закуп пословног простора, представљају изворни јавни приход градске општине и користи се наменски за куповину, изградњу, радове на адаптацији, санацији, те за радове на инвестиционом и текућем одржавању пословног простора и набавку и одржавање опреме.

Адаптација јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, којима се: врши промена организације простора у објекту, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине;

Санација јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту којима се врши поправка уређаја, постројења и опреме, односно замена конструктивних елемената објекта, којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне средине и не утиче на заштиту природног и непокретног културног добра, евидентиране непокретности добра које ужива претходну заштиту, његове заштићене околине, осим конзерваторских и рестаураторских радова;

Инвестиционо одржавање је извођење грађевинско-занатских, односно других радова у циљу побољшања услова коришћења пословног простора.

Текуће (редовно) одржавање јесте извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом објекта или ради отклањања тих оштећења, а састоје се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно сви радови којима се обезбеђује одржавање објекта на задовољавајућем нивоу употребљивости, а радови на текућем одржавању јесу кречење, фарбање, замена облога, замена санитарнија, радијатора и други слични радови;

Члан 8.

У складу са планираним и расположивим средствима за одржавање пословног простора, општина ће пре издавања пословног простора у закуп, под условом да исти не задовољава минималне услове за употребу, извести неопходне радове.

Минимални услови за употребу у смислу става 1. овог члана, подразумевају да је пословни простор окречен, да има исправну електро и водоводну инсталацију, а уколико пословни простор има и грејање, да има исправну топоводну инсталацију, те да су стакла и браве на вратима и прозорима у исправном стању.

Приликом примопредаје пословног простора, службена лица ће констатовати комплетно стање пословног простора, фотографисањем и примедбама у записнику о примопредаји који ће чинити саставни део уговора.

НАЧИН И ПОСТУПАК ДАВАЊА У ЗАКУП

Члан 9

Пословни простор даје се у закуп:

1. јавним надметањем и
2. изузетно непосредном погодбом, ако је то у конкретном случају једино могуће решење.

Члан 10

Поступак давања у закуп пословног простора јавним надметањем, спроводи Комисија, на основу одлуке Председника.

Одлуку о давању у закуп пословног простора, у форми решења, доноси Председник на предлог Комисије.

Решење из става 2. овог члана ступа на снагу даном добијања сагласности надлежног органа.

Члан 11.

Комисија је дужна да о спроведеном поступку давања у закуп пословног простора води записник који садржи:

- датум седнице,
- имена присутних чланова,
- податке о учесницима у поступку доделе пословних просторија,
- податке о пословном простору који је предмет поступка,
- податке о току надметања ,
- предлог одлуке о избору закупца,
- примедбе учесника на рад Комисије.

Члан 12.

Учесници у поступку давања у закуп пословног простора, који се води по одредбама ове одлуке пред Комисијом, имају право приговора на спроведени поступак.

Приговор се подноси Председнику, у року од 3 дана од дана спроведеног поступка за давање у закуп.

Председник ће у поступку по приговору, уколико утврди да је приговор основан, поништити поступак јавног надметања и поновити оглас за јавно надметање под истим условима.

1. Поступак јавног надметања

Члан 13.

Јавно надметање расписује се путем огласа, а на основу одлуке о спровођењу поступка јавног надметања ради издавања у закуп пословног простора коју доноси Председник у форми решења.

Оглас за издавање пословног простора у закуп објављује се на огласној табли Управе градске општине Младеновац, на сајту градске општине Младеновац, излаже се и на улазним вратима пословног простора, а може се огласити и у средствима јавног информисања.

Члан 14.

Право учешћа у јавном надметању имају сва правна и физичка лица (предузетници) која су регистрована за обављање одговарајуће делатности, као и претходни закупци пословног простора из фонда Градске општине Младеновац који су, до дана подношења пријаве за јавно надметање, у потпуности измирили своје доспеле обавезе из уговора, односно предуговора, осим оних правних и физичких лица која по одредбама ове одлуке, не могу стећи статус закупца, односно учествовати на јавном надметању.

Физичка лица која нису регистрована за обављање одговарајуће делатности, дужна су да се изјавом коју прилажу уз пријаву за учешће, обавезу да ће у року од 3 дана, доставити доказ о поднетом захтеву надлежном органу за регистрацију, а да ће у року од 30 дана од дана одржаног јавног надметања, доставити доказ о извршеној регистрацији за обављање одговарајуће делатности у складу са Одлуком о спровођењу поступка јавног надметања.

Члан 15

Право учешћа на јавном надметању не могу имати:

- подносиоци неуредних, непотпуних и неблаговремених пријава,
- претходни закупац пословног простора, који није испуњавао своје обавезе предвиђене уговором о закупу или против кога је општина покренула поступак пред надлежним судом у вези спора насталог из закуподавног односа,
- учесници претходног поступка Јавног надметања за исти пословни простор, који су након избора одустали од закупа.

Члан 16.

Одлука о спровођењу поступка јавног надметања обавезно садржи:

- податке о пословном простору,
- намену простора и врсту пословне делатности,
- лица која могу учествовати у поступку, у складу са чланом 14.
- време на које се пословни простор даје у закуп,
- почетни износ закупнине односно почетну лицитациону цену
- висину минималног лицитационог корака,
- износ депозита за учешће у јавном надметању,
- средства обезбеђења плаћања, (депозит у висини две излицитиране месечне закупнине),
- начин на који се подносе и рок за достављање пријава ,
- датум, место и време одржавања јавног надметања
- друге потребне податке (уплатни рачун за депозит и др.).

Почетни износ закупнине одређује се на основу цене закупа утврђене Решењем о утврђивању закупнина за пословни простор на коме је носилац права коришћења општина Младеновац и то према планираној врсти делатности која ће се обављати у предметном пословном простору.

Решење из става 2 овог члана усваја Скупштина градске општине Младеновац.

Минимални лицитациони корак представља најмањи износ за који учесници у поступку јавног надметања могу повећавати своју понуду.

Члан 17.

Пријаве за јавно надметање могу се предати, Комисији за пословни простор градске општине Младеновац, у затвореном коверту са назнаком "Пријава за јавно надметање- не отворати", и то путем поште или непосредно на писарници Управе градске општине Младеновац.

Благовременим ће се сматрати оне пријаве које су пристигле у затвореним ковертама најкасније сат времена пре одржавања јавног надметања.

Депозит за учешће у јавном надметању утврђује се у висини две почетне месечне закупнине за пословни простор који се издаје у закуп.

Депозит се уплаћује на благајни Управе градске општине Младеновац или на посебан депозитни рачун, а као доказ о извршеној уплати доставља се признаница или доказ о уплати на одговарајући рачун, заједно са пријавом за јавно надметање.

Члан 18.

Пријава за јавно надметање обавезно садржи следеће податке и доказе и то :

- у случају када је подносилац пријаве правно лице или предузетник : назив, ПИБ, матични број као и доказе о регистрацији за обављање одговарајуће делатности (Решење Агенције за привредне Регистре којим је извршен упис привредног друштва, Решење Агенције за привредне Регистре којим је извршен упис радње, решење Привредног суда у Београду

којим је извршен упис установе и сл.), те Уговор са банком о отварању и вођењу жиро рачуна и копија личне карте оснивача;

- у случају када је подносилац пријаве физичко лице: фотокопија личне карте, изјава којом се лице обавезује да ће се у року од 30 дана од дана спровођења поступка јавног надметања регистровати за обављање одговарајуће делатности),
- пуномоћје за лице које заступа подносиоца пријаве,
- доказ о уплати депозита за учешће у јавном надметању и
- изјаву подносиоца пријаве да прихвата услове из огласа.

Члан 19.

Поступак јавног надметања спроводи Комисија из члана 2. ове одлуке која води записник о току поступка.

Комисија је дужна да пре одржавања јавног надметања утврди испуњеност услова свих пристиглих пријава за јавно надметање и да одлучи да ли ће се поступак јавног надметања одржати.

Поступак јавног надметања ће се спровести када истоме приступе најмање два учесника који испуњавају услове у складу са одредбама ове Одлуке.

Услови за спровођење поступка јавног надметања неће бити испуњени уколико надметању приступи само један учесник.

Ако Комисија утврди да нису испуњени услови за одржавање јавног надметања, предложиће Председнику да се поступак јавног надметања понови, под истим условима и у најкраћем року.

После два неуспела јавна надметања, може се приступити непосредној погодби.

Члан 20.

Јавно надметање одржава се на месту и у време које је одређено у огласу.

Јавно надметање почиње објављивањем почетног износа месечне закупнине за конкретни пословни простор као и висину лицитационог корака.

Председавајући Комисије затим позива учеснике на надметање о висини закупнине.

Учесници јавног надметања пред Комисијом усмено дају своје понуде.

Јавно надметање завршава се када се после највећег понуђеног износа и након трећег позива председавајућег Комисије не јави учесник са већом понудом.

Комисија у записнику констатује ко је најповољнији понуђач и колика је висина понуђеног износа закупнине.

Члан 21.

Учесник јавног надметања који је излицитирао највећи понуђени износ, као и учесник непосредне погодбе који је прихватио понуђену цену, потписују изјаву којом се обавезују да ће у року од осам дана од дана одржавања јавног надметања, односно непосредне погодбе, уплатити на рачун закупаваца, договорени износ који се има сматрати првом месечном закупнином, као и износ у висини две излицитиране месечне закупнине на посебан депозитни рачун као средство обезбеђења плаћања.

Члан 22

Ако учесник који је преузео обавезу у смислу члана 21. не изврши уплату утврђених износа у предвиђеном року, губи право на стицање статуса закупца, као и уплаћени депозит за учешће у јавном надметању.

Депозит за учешће у јавном надметању, осталих учесника враћа се по завршеном поступку јавног надметања, најкасније наредног радног дана, рачунајући од дана одржаног јавног надметања.

Учеснику који је прихватио понуђени износ односно понудио највећи износ закупнине, уплаћени депозит за учешће у јавном надметању се враћа по извршењу обавезе из члана 21 .

Ако учесник који је прихватио понуђени износ односно понудио највећи износ закупнине, исти не уплати, односно одустане, поступак јавног надметања се понавља, под истим условима у најкраћем року.

Учесник који је након уплате утврђених износа из члана 21 ове одлуке, а пре доношења решења о давању у закуп пословног простора или пре потписивања уговора о закупу, одустао од закупа, има право на повраћај уплаћеног депозита у сврхе осигурања плаћања, док губи право на повраћај уплаћеног износа у висини једне месечне закупнине.

Члан 23.

По утврђивању најповољнијег понуђача или након постигнуте непосредне погодбе, на основу закључка Комисије доставља се предлог Председнику, који доноси одлуку о давању пословног простора у закуп у форми решења.

Члан 24

Поступак јавног надметања ће се поновити:

- уколико приступи само један или ниједан учесник
- уколико су се пријавила два учесника ,а један или оба имају непотпуну пријаву,
- уколико учесник који је одређен за најповољнијег понуђача одустане од понуде најкасније до окончања поступка јавног надметања, а следећи најповољнији понуђач по реду, затражи понављање поступка и
- и у другим случајевима.

2.Непосредна погодба

Члан 25.

Уколико прво јавно надметање не буде успешно или се не пријаве најмање два учесника, а на другом јавном надметању се појави само један учесник који испуњава услове у складу са одредбама ове Одлуке, Комисија ће констатовати да нису испуњени услови за одржавање јавног надметања, а са заинтересованим учесником ће се непосредном погодбом покушати постићи договор у погледу висине закупнине.

Износ закупнине који ће се у поступку понудити учеснику непосредне погодбе, не може бити нижи од почетног износа закупнине предвиђеног за јавно надметање, а у складу са решењем о утврђивању закупнина за пословни простор на коме ГО Младеновац има право коришћења.

Комисија констатује на записник да је са учесником непосредне погодбе постигнут договор о висини закупнине.

Након неуспеле непосредне погодбе, поновиће се поступак јавног надметања.

Нова непосредна погодба ће бити могућа тек после следећа два неуспела јавна надметања.

ПОСЕБНИ СЛУЧАЈЕВИ ДАВАЊА У ЗАКУП ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА

Члан 26.

Пословни простор се може дати у закуп без одржавања јавног надметања у следећим случајевима:

1. услед рушења пословних просторија, под условом да закуподавац има на располагању други одговарајући пословни простор,

2. законском наследнику закупца који наставља обављање делатности закупца, под условом да је у року од месец дана од смрти закупца, извршио регистрацију новог правног субјекта за обављање истоврсне делатности;

3. члану породичног домаћинства закупца (супружник, деца) који се пензионисао или престао са радом, под условом да је у року од месец дана од одјаве радње, члан домаћинства регистровао нову радњу за обављање истоврсне делатности.

4. закупцу код кога је дошло до одређених статусних промена (код правног лица: спајање, раздвајање, промена назива, облика пословања и сл., а код физичког лица које је предузетник уколико оснује ортачку радњу односно предузеће);

5. запосленом који је био у непрекидном радном односу код претходног закупца, најмање 3 године, а за обављање исте делатности под условом да је у року од месец дана од одјаве радње, запослени регистровао нову радњу за обављање истоврсне делатности;

6. политичким организацијама које имају одборнике у Скупштини градске општине Младеновац, односно учествују у вршењу власти, док траје мандатни период на који су бирани;

Давање пословног простора у закуп закупцима из става 1 алинеја 1-5. овог члана, могуће је само под условима из важећег претходног предуговора односно уговора о закупу.

Приликом давања пословног простора у закуп закупцима из става 1 алинеја 6., овог члана одређује се закупнина у складу са Решењем о утврђивању закупнина за пословни простор на коме градска општина Младеновац има право коришћења

Одлуку о давању у закуп у форми решења у случајевима из става 1. овог члана доноси Председник по захтеву странке, а на предлог Комисије.

Решење из става 3. овог члана ступа на снагу даном добијања сагласности од надлежног органа.

До добијања сагласности надлежног органа, на основу решења Председника, закуподавац и купац закључују предуговор о закупу са свим елементима уговора, који ће важити до добијања сагласности, након чега ће странке закључити нови уговор.

ЗАКЉУЧЕЊЕ УГОВОРА, ПРАВА И ОБАВЕЗЕ УГОВОРНИХ СТРАНА И ПРЕСТАНАК УГОВОРА

Закључење уговора

Члан 27.

На основу решења о давању пословног простора у закуп и по добијању сагласности надлежног органа, између закуподавца и закупца закључује се уговор о закупу пословног простора .

Закупац је дужан да уговор закључи у року од 8 дана од дана пријема позива односно обавештења о добијању сагласности надлежног органа.

До добијања сагласности надлежног органа на решење о давању у закуп пословног простора, купац је дужан да са закуподавцем закључи предуговор који садржи све елементе главног уговора, у року од осам дана од дана пријема решења.

Уколико купац у остављеном року из става 3. овог члана не закључи предуговор, сматраће се да је одустао од закупа пословног простора, па ће се на истог примењивати одредбе члана 13. ове одлуке.

Члан 28.

Уговор (предуговор) о закупу пословног простора садржи:

- назначење уговорних страна,
- назначење пословног простора,

- назначење пословне делатности коју ће закупац вршити у пословном простору,
- одредбу о трајању уговора,
- износ закупнине, као и рокови плаћања,
- одредбе о забрани давања пословног простора у подзакуп,
- одредбе о коришћењу заједничких уређаја у пословном простору,
- одредбе о трошковима редовног одржавања,
- одредбе о улагањима у пословни простор ради привођења намени истог у складу са регистрованом делатношћу,
- одредбе о начину плаћања трошкова коришћења пословног простора (ел. енергије, воде, грађевинског земљишта, и др.),
- одредбе о отказу и о отказним роковима,
- место и датум закључења уговора и потписе уговорних страна

Права и обавезе уговорних страна

Члан 29

Пословни простор на коме право коришћења и управљања има градска општина Младеновац, даје се у закуп у виђеном стању, под условом да испуњава минималне услове за употребу.

Минимални услови за употребу у смислу ове одлуке, подразумевају да је пословни простор окречен, да има исправну електро и водоводну инсталацију, а уколико пословни простор има и грејање, да има исправну топловодну инсталацију, те да су стакла и браве на вратима и прозорима такође у исправном стању.

Закуподавац је дужан одржавати простор у исправном стању за време трајања закупа и ради тога вршити значајније поправке на њему.

Закупац ће сам сносити трошкове за извођење неопходних радова ради привођења пословног простора намени и трошкове уградње опреме у складу са регистрованом делатношћу и потрабама закупца, без права потраживања истих од закуподавца, а под условом да за извођење истих радова и уградњу опреме добије сагласност од стране закуподавца.

Закупац је у обавези да непосредно закључи уговоре са комуналним кућама, као и да сноси трошкове употребе који се јављају у току коришћења пословног простора (трошкови грејања, електричне енергије, воде, одношења смећа и сл.) као и трошкове ситних оправки (оправке мањег значаја и замене ситнијих делова).

Закупац је у обавези да након престанка закуподавног односа, а приликом изласка из пословног простора исти врати закуподавцу у првобитно стање, односно у оно стање којим се задовољавају минимални услови за употребу у смислу става 2. овог члана.

Члан 30.

Уколико закуподавац нема средстава на рачуну како би пре издавања у закуп, пословни простор довео у стање којим се задовољавају минимални услови за употребу из става 1. члана 29. ове одлуке, омогућиће заинтересованом закупцу улазак у пословни простор месец дана пре отпочињања рока закупа без плаћања накнаде за закуп, под условом да исти о свом трошку изврши неопходне минималне радове, без права на повраћај уложених средстава.

У случају из става 1 овог члана, закуподавац је у обавези да потребу за уређењем пословног простора истакне као један од услова у огласу за јавно надметање.

Члан 31.

Закуподавац је дужан затражити сагласност закуподавца, ради извођења радова на адаптацији пословног простора како би се исти привео намени у складу са регистрованом делатношћу.

По прибављеној сагласности, закуподавац подноси захтев Одељењу за комуналне, грађевинске и послове заштите животне средине, ради издавања одобрења за извођење радова из става 1. овог члана.

Члан 32.

Правно, односно физичко лице коме је пословни простор дат у закуп обавезно је да:

- користи пословни простор у складу с наменом која је утврђена уговором,
- не даје пословни простор у подзакуп односно уступа другима на коришћење,
- у одређеном року плаћа закупнину,
- закључи уговор са комуналним кућама и уредно плаћа трошкове коришћења пословног простора (електрична енергија, грејање и друге комуналне услуге),
- чува и одржава уређаје, апарате и другу опрему са којом је пословни простор дат у закуп,
- преда закупцу пословни простор по истеку времена закупа у исправном стању,
- надокнади штету насталу у пословном простору и опреми која му је предата на коришћење, осим оне настале услед редовне употребе,
- да квартално доставља доказе закупцу о редовном плаћању трошкова коришћења пословног простора.

Престанак уговора

Члан 33.

Уговор о закупу пословног простора престаје:

- споразумом закупца и закуподавца,
- протеком времена на који је закључен,
- отказом,
- раскидом у случајевима предвиђеним законом,
- пропашћу пословне просторије односно даном доношења одлуке о забрани даљег коришћења пословног простора или даном извршења одлуке надлежног органа о рушењу,
- услед ликвидације правног лица или смрти предузетника,
- у другим случајевима предвиђеним законом.

Члан 34.

Уговор о закупу закључен на неодређено време, престаје отказом који свака страна може дати другој без посебних отказних разлога, поштујући одређени отказни рок...

Члан 35.

Закуподавац има право да откаже уговор о закупу закључен на одређено или неодређено време, нарочито из следећих разлога:

- ако купац не плати највише две закупнине, односно ако у року од осам дана пошто га је закуподавац позвао на плаћање не измири своје обавезе,
- ако се пословни простор не користи у складу са уговором утврђеном наменом или се утврди да се исти не користи дуже од 30 дана,
- ако се издаје у подзакуп или на други начин уступа на коришћење,
- ако се у пословном простору изврше промене без потребне сагласности закуподавца, и прибављеног одобрења надлежног органа општинске управе.
- ако се не врши одржавање у складу са уговором,
- ако својом кривицом изазове пропаст или оштећење пословног простора и не изврши санацију истог у примереном року који ће одредити закуподавац,

- ако закупац не извршава и друге обавезе предвиђене уговором о закупу пословног простора.
- и у другим случајевима предвиђеним законом

Члан 36

Одредбе ове одлуке које се односе на регулисање начина престанка уговорног односа, имају се применити и на предуговор о закупу који садржи све елементе уговора, уколико су разлози за престанак предуговора наступили пре добијања сагласности надлежног органа на решење о давању у закуп услед чега није дошло до закључења уговора.

Промене у обављању пословне делатности

Члан 37

Закупац може променити делатност или поред уговором предвиђене, обављати другу делатност у пословном простору, уз претходну писмену сагласност закупадавца.

По добијању сагласности закупац је дужан да закључи Анекс уговора о закупу у року од осам дана од дана добијања сагласности.

Уколико закупац у остављеном року не закључи Анекс уговора сматраће се да је одустао од захтева за промену.

Члан 38.

Промена делатности, односно обављање поред уговором предвиђене и друге делатности у пословном простору, а без претходне писмене сагласности закупадавца, јесте основ за отказ Уговора о закупу.

УТВРЂИВАЊЕ ЗАКУПНИНЕ И НАПЛАТА

Члан 39

Скупштина градске општине Младеновац доноси Решење о утврђивању закупнина за пословни простор на коме је као корисник уписана градска општина Младеновац, полазећи од тржишне висине закупнине за одрђени пословни простор, односно локацију.

Решењем из става 1. овог члана утврђује се висина закупнине у зависности од врсте простора и врсте пословне делатности за коју је планирано да ће се обављати у пословном простору.

Износи закупнина утврђени решењем из става 1 овог члана, представљају почетни износ закупнине у поступку јавног надметања, а коначна висина закупнине се утврђује на основу најповољније понуде лица које је било учесник у поступку.

У поступку непосредне погодбе, договорена висина закупнине не може бити нижа од закупнине утврђене решењем .

Члан 40.

Закупнина постигнута на јавном надметању или непосредном погодбом, уколико је већа од почетног износа закупнине утврђеног Решењем Скупштине градске општине Младеновац, задржава ту вредност, све док закупнина утврђена Решењем не буде утврђена у већем износу, према истој врсти простора и врсти делатности, када ће се извршити усклађивање.

Члан 41.

Наплата закупнине врши се преко уплатног рачуна јавних прихода: " Приходи од давања у закуп објеката општине" .

Наплата доспелих, а неизмирених обавеза по основу неплаћене закупнине за пословни простор, може се вршити :

- преко пореског органа кроз поступак принудне наплате или
- у судском извршном поступку на основу предлога за извршење на основу веродостојне исправе.

ДАВАЊЕ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА НА КОРИШЋЕЊЕ БЕЗ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ

Члан 42.

Пословни простор се може дати на коришћење без обавезе плаћања накнаде само директним и индиректним корисницима буџета Републике Србије и буџета локалних власти, осим јавних предузећа која су индиректни корисници буџета локалне власти и организација за обавезно социјално осигурање.

Корисници буџета из става 1. овог члана, који користе пословни простор којим управља градска општина Младеновац као корисник јавних средстава, не плаћају накнаду за закуп пословног простора, већ намирују трошкове по том основу, уз обавезу плаћања законом утврђеног ПДВ-а, сагласно одредби члана 6. ове одлуке.

Члан 43

Одлуку о давању на коришћење пословног простора, у форми решења, доноси Председник, по захтеву странке, а на предлог Комисије и уз сагласност надлежног органа.

Решење из става 1. овог члана, ступа на снагу даном добијања сагласности надлежног органа .

Између корисника и градске општине Младеновац након добијања сагласности из става 2. овог члана, закључује се уговор о коришћењу пословног простора.

Одредбе о закључењу уговора, правима и обавезама уговорних страна, престанку уговора и друге предвиђене овом одлуком, за закључење уговора о закупу пословног простора, сходно се примењују и на уговор о коришћењу.

ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 44.

Уговори о закупу који су до дана ступања на снагу ове одлуке, закључени са директним и индиректним корисницима који су ослобођени плаћања закупа, биће раскинути и са њима ће се закључити нови уговори о коришћењу, док остали уговори о закупу пословног простора који су закључени до дана ступања на снагу ове одлуке, остају на снази под истим условима и у роковима из закључених уговора.

Уговори о коришћењу пословног простора који су до дана ступања на снагу ове одлуке закључени са корисницима из члана 31. Одлуке о пословном простору („Службени лист града Београда“, број 29/08), а који испуњавају услове из члана 42. ове одлуке , а под условима из раније важеће одлуке, анексираће се ради усклађивања начина обрачуна пореза на додату вредност са одредбом члана 6. став 2. ове одлуке и остају у пословном простору до испуњења услова за престанак уговорног односа (до истека уговора, протекла мандата или наступања неког другог разлога за отказ уговора).

Са корисницима пословног простора који не испуњавају услове из члана 42. ове одлуке , споразумно ће се раскинути уговори о коришћењу и на исти начин ће се закључити уговори о закупу на период који не може бити дужи од периода предвиђеног уговором о коришћењу и

висином накнаде за закуп, утврђеном решењем о одређивању закупнина, а у складу са врстом делатности коју обављају. Уколико корисници не пристану на закључење уговора о закупу, истима ће бити отказано даље коришћење пословног простора.

Закупцима пословног простора који су до дана ступања на снагу ове одлуке закључили уговоре о закупу на одређено време до пет година, по истеку уговореног рока може се продужити закуп у складу са одредбама члана 5. ове одлуке.

Члан 45.

На сва питања који нису регулисана овом одлуком, примењиваће се одредбе Закона о облигационим односима.

Члан 46.

Ступањем на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о пословном простору општине Младеновац ("Службени лист града Београда", број 29/08).

Са одредбама ове одлуке, ускладиће се Решење о утврђивању закупнина за пословни простор на коме је носилац права коришћења градска општина Младеновац ("Службени лист града Београда", бр. 4/05, 22/07, 29/08, 34/10 и 6/11).

Члан 47.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Београда".

СКУПШТИНА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ МЛАДЕНОВАЦ
Број I-00-06-1-1/5/2012, 12. марта 2012. године

Председник
Радета Марић

