

На основу члана 20. тачка 10. Закона о локалној самоуправи члану („Сл.гласник РС“, бр. 129/2007 и 83/2014-др.закон), члана 38. став 1. тачка 6. у вези са чланом 14. став 1. тачка 10. Статута града Сомбора („Сл.лист града Сомбора“, бр. 6/2013 и 4/2015), члана 34 Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр.72/11,88/13 и 105/14) у вези са одредбама Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“ број 24/12) и Уредба о изменама и допунама Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писаних понуда (“Сл. Гласник РС” 48/2015) члана 1. Одлуке о оснивању Јавно комуналног предузећа „Простор“ Сомбор („Сл. Лист Града Сомбора 3/2013), Скупштина Града Сомбора је на 30. седници одржаној дана 02.07. 2015. године, донела

**ОДЛУКУ
О ДАВАЊУ У ЗАКУП ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА КОЈИМ УПРАВЉА
ЈКП „ПРОСТОР“ СОМБОР**

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом одлуком уређује се начин и поступак давања у закуп пословног простора, магацинских простора и гаража у јавној својини Града Сомбора као и у државној својини Републике Србије, а у коришћењу Града Сомбора (у даљем тексту : Град), а који је од стране Града поверен на управљање и одржавање Јавно комуналном предузећу „Простор“ Сомбор (у даљем тексту: Закуподавац), одређивање и наплата закупнине, услови за закључење уговора о закупу, образовање Комисије за пословне просторе, Комисије за инвестиционо улагање и друга питања од значаја за управљање пословним простором.

Члан 2.

Под пословним простором у смислу ове одлуке сматрају се пословне зграде и делови зграда, пословне просторије, магацински простори и гараже над којима право јавне својине има Град као и пословни простори у власништву Републике Србије, а поверени су на коришћење Граду.

Члан 3.

Давање у закуп пословног простора врши се у складу са Законом о јавној својини („Службени гласник РС“, бр.72/11,88/13 и 105/14, у даљем тексту : Закон), Уредбом о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давање у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Сл. гласник РС број 24/12, у даљем тексту : Уредба) и Уредба о изменама и допунама Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писаних понуда (“Сл. Гласник РС” 48/2015) и одредбама ове одлуке.

II ПОСТУПАК ДАВАЊА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА У ЗАКУП

Члан 4.

Пословни простор даје се у закуп у поступку:

- прикупљања писаних понуда путем јавног оглашавања,
- јавног надметања и
- непосредном погодбом.

Поступак давања у закуп пословног простора спроводи Комисија за пословне просторе, а на основу одлуке Надзорног одбора.

Најкасније 30 дана пре истека уговореног рока закупа, Надзорни орган Закуподавца започеће поступак издавања пословног простора у закуп.

Закупац који је одустао од даљег закупа дужан је да пословни простор ослободи од лица и ствари и преда у посед Закуподавцу даном истека уговора о закупу пословног простора.

Члан 5.

Одлуку о условима доделе и кориштења пословног простора за сваки појединачни предмет утврђује Надзорни одбор Закуподавца (у даљем тексту Надзорни одбор), а на предлог Комисије за пословни простор.

Члан 6.

Комисија за пословни простор има председника и два члана, који се именују из реда запослених код Закуподавца.

Актом о образовању и именовању комисије, уређују се послови и задаци Комисије за пословни простор.

Одлуке Комисије за пословни простор су пуноважне уколико на седници комисије присуствује више од половине чланова, а одлука се сматра донетом када се за исту изјасни више од половине од укупног броја чланова комисије.

ДАВАЊЕ У ЗАКУП ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА ПРИКУПЉАЊЕМ ПИСМЕНИХ ПОНУДА ПУТЕМ ЈАВНОГ ОГЛАШАВАЊА

Члан 7.

Одлуку о давању у закуп пословног простора путем прикупљања писмених понуда јавним оглашавањем доноси Надзорни одбор на предлог Комисије за пословни простор.

Члан 8.

Оглас за поступак прикупљања писмених понуда објављује се у средствима јавног информисања - "Сомборским новинама" и на интернет страници Закуподавца и обавезно садржи:

- податке о ЈКП „ПРОСТОР“ Сомбор као закуподавцу,
- опис пословног простора који се даје у закуп (адреса и површина пословног простора)
- рок трајања закупа,
- делатности које се могу обављати у пословном простору,
- почетни износ месечне закупнине у динарима без пдв-а,
- висина и начин полагања депозита, односно висину и време трајања банкарске гаранције
- доказ о уплати депозита,
- рок за повраћај депозита,

- податке о обавезној садржини понуде и неопходној документацији која се уз њу прилаже,
- време и место јавног отварања писаних понуда,
- начин, место и време за достављање понуда,
- критеријуми за избор најповољније понуде,
- начин саопштавања резултата огласа,
- датум и време разгледања непокретности,
- број текућег рачуна на који се уплаћује депозит
- назнаку да се у понуда обавезно наведе број текућег рачуна на који ће се евентуално извршити повраћај депозита,
- место и време увида у документацију у вези непокретности које се даје у закуп,
- одредбу да се неће разматрати понуда понуђача за којег се утврди да му је рачун у блокади дуже од 30 дана у последњих 6 месеци од дана објављивања огласа,
- одредба да се неће разматрати понуда понуђача са којим је Град или Закуподавац у спору везаним за закуп пословног простора као ни понуда повезаних лица са понуђачем сходно одредбама Закона о привредним друштвима,
- одредбу да се неће разматрати понуда учесника на јавном огласу који има дуг по основу коришћења пословног простора или је на други начин као купац прекршио одредбе уговора о закупу пословног простора као и за повезана лица са понуђачем сходно одредбама Закона о привредним друштвима
- одредбу да се непотпуне и неблаговремене понуде неће разматрати, а потпуне и благовремене које не испуњавају конкурсне услове ће се сматрати неприхватљивим,
- одредбу да Закуподавац задржава право да поништи конкурс или део конкурса односно не прихвати нити једну понуду и
- по потреби и друге посебне услове утврђене одлуком Надзорног одбора, а на предлог Комисије за пословне просторе, везаних за степен опремљености пословног простора, зону у којој се налази и др.

Члан 9.

Врсту делатности која ће се обављати у пословном простору одређује Надзорни одбор, а на предлог Комисије за пословни простор у зависности од локације на којој се пословни простор налази, степена опремљености пословног простора, потреба грађана као и урбанистичких и других услова, а у складу са овом Одлуком,

Члан 10.

Почетни износ месечне закупнине за закуп пословног простора у поступку прикупљања писаних понуда путем јавног оглашавања, доноси Надзорни одбор на предлог Комисије за пословни простор, а у складу са овом Одлуком.

Члан 11.

Рок за подношење понуде на јавни оглас у поступку прикупљања писаних понуда путем јавног оглашавања, не може бити краћи од 8 дана од дана објављивања јавног огласа.

Члан 12.

Висина депозита за учешће у поступку износи 3 почетне месечне закупнине за пословни простор који се даје у закуп.

Депозит се полаже на начин утврђен објављеним огласом.

Доказ о уплаћеном депозиту доставља се најкасније до рока одређеног у огласу.

Осим уплате депозита понуђач може доставити банкарску гаранцију на износ из става 1 овог члана, и са роком важења 120 дана, од дана отварања понуде.

Писана понуда за јавни оглас за који није положен депозит односно банкарска гаранција неће се разматрати.

Понуђачима чија писана понуда буде изабрана као најповољнија банкарска гаранција се враћа у моменту закључења Уговора о закупу пословног простора.

Понуђачима чија писана понуда буде изабрана као најповољнија, положени износ депозита урачунава се као део унапред плаћене закупнине, а након закључења Уговора о закупу пословног простора.

Понуђачима чија понуда није прихваћена, депозит, односно банкарска гаранција се враћа када одлука Надзорног одбора о додели пословног простора у закуп постане коначна, а најдуже 15 дана од дана отварања понуда.

Члан 13.

Критеријум за оцењивање најповољније понуде је највише понуђена месечна закупнина по м².

Члан 14.

Понуда мора да садржи податке о подносиоцу и то за:

- физичка лица – име и презиме, адреса, број личне карте, јединствени матични број грађана,
- предузетнике – име и презиме предузетника, адресу, број личне карте, јединствени матични број грађана, назив радње, матични број,
- правна лица – назив и седиште, копију решења о упису правног лица у регистар код надлежног органа, као и пуномоћ за лице које заступа подносилац пријаве,
- адресу пословног простора за који се подноси пријава,
- делатност која ће се обављати у пословном простору (може бити само делатност која је одређена огласом),
- износ понуђене месечне закупнине у динарима без пдв-а (који не може бити нижи од почетног износа месечне закупнине без пдв-а одређене огласом),
- изјаву да ће пословни простор преузети у виђеном стању,
- висина и начин полагања депозита,
- доказ о уплати депозита и
- други елементи у складу са огласом.

Члан 15.

Заинтересовани понуђачи, писане понуде подnose у затвореним ковертама путем писарнице Закуподавца или препорученом поштом на адресу Закуподавца са знаком: „ не отворати – понуда за јавни оглас“.

Неблаговремена или непотпуна понуда се одбацује.

Отварање понуда је јавно и спроводи га Комисија за пословни простор на месту, у време и на начин одређен огласом.

Поступак прибављања писаних понуда спровешће се под условом да се пријави најмање један учесник који је доставио исправну документацију.

Комисија са пословне просторе разматра спеле понуде без присуства понуђача и других лица.

Члан 16.

У поступку отварања понуда, Комисија за пословни простор констатује:

- број поднетих понуда,
- благовременост и потпуност понуда,
- понуде које се одбацују,
- садржину сваке благовремене понуде,
- и друге значајне чињенице.

Члан 17.

По отварању и констатовању чињеница из претходног члана ове одлуке, Комисија за пословни простор приступа разматрању приспелих понуда и утврђено стање се уноси у записник.

Након разматрања свих понуда, Комисија за пословни простор утврђује најповољнијег понуђача.

Уколико у поступку прикупљања писаних понуда јавним оглашавањем стигну две или више понуђача понуде са истим износом закупнине, Комисија ће позвати понуђаче који су понудили исти износ закупнине, да у року од 3 дана од дана пријема позива, доставе нову писмену затворену понуду, са увећаним износом закупнине у односу на претходну дату понуду, а које понуде ће комисија отворити и утврдити најповољнијег понуђача.

Уколико понуђачи из претходног става овог члана у року од 3 дана не доставе нову понуду, односно ако су понуђачи доставили нову понуду са истоветном закупнином, Комисија за пословни простор задржава право да избор најповољнијег понуђача изврши по слободном уверењу.

Уколико на јавни оглас не стигне ни једна благовремена понуда, односно, ако ни један од учесника на јавном огласу не испуњава услове из јавног огласа, Надзорни одбор доноси одлуку о расписивању новог јавног огласа под истим условима за понуђаче као и у првом поступку.

У случају када се непокретност не изда у закуп после два узастопна спроведена поступка јавног оглашавања, почетна висина закупнине по којој се непокретност даје у закуп умањиће се на 80% од почетне висине месечне закупнине утврђене у складу са овом Одлуком.

У случају када се непокретност у поновљеном поступку јавног оглашавања са умањеном почетном висином закупнине, на начин и под условима из претходно става овог члана, не изда у закуп, висина закупнине се умањује на 60% од почетне висине месечне закупнине утврђене у складу са овом Одлуком, по којој цени ће се наставити са јавним оглашавањем.

Члан 18.

У поступку прикупљања писаних понуда путем јавног оглашавања Комисија за пословни простор врши избор најповољнијег понуђача.

Комисија за пословни простор је у обавези да све понуђаче обавести о резултатима поступка најкасније у року од 8 дана од дана отварања понуда.

Сваки понуђач има право на приговор у року од 3 дана од дана пријема обавештења о резултатима поступка.

О приговору одлучује Надзорни одбор.

Одлука Надзорног одбора по приговору је коначна.

Одлука Надзорног одбора о одређивању закупца доставља се свим понуђачима.

Члан 19.

На основу коначне одлуке о давању пословног простора у закуп, Комисија за пословни простор позива изабраног учесника на јавном огласу да закључи уговор о закупу пословног простора у року од 8 дана од дана достављања коначне одлуке.

Изабрани учесник је дужан да у року од 8 дана од дана достављања позива из става 1. овог члана закључи уговор о закупу пословног простора.

Уколико изабрани учесник на јавном огласу не закључи уговор о закупу пословног простора у року из става 2. овог члана, сматраће се да је одустао од понуде и губи право на повраћај депозита односно биће извршено активирање банкарсе гаранције

Уколико се у периоду од доношења Одлуке о давању пословног простора у закуп до закључења уговора о закупу пословног простора утврди да је рачун најповољнијег понуђача блокиран или је понуђач престао да постоји, понуђач губи право на повраћај депозита односно биће извршено активирање банкарсе гаранције и с њим се уговор о закупу пословног простора не закључује.

У случајевима из става 3.и 4. овог члана, Уговор о закупу може да се закључи са следећим најповољнијим понуђачем.

ДАВАЊЕ У ЗАКУП ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА ПУТЕМ ЈАВНОГ НАДМЕТАЊА

Члан 20.

Одлука о давању пословног простора у закуп јавним надметањем доноси Надзорни одбор на предлог Комисије за пословни простор.

Јавно надметање ће се одржати најраније 8 дана од дана објављивања огласа о јавном надметању.

Члан 21.

Оглас о јавном надметању за давање пословног простора у закуп објављује се у средствима јавног информасања – “Сомборским новинама” и на интернет страници Закуподавца и обавезно садржи:

- податке о ЈКП „ПРОСТОР“ Сомбор као закуподавцу
- опис пословног простора који се даје у закуп (адреса и површина пословног простора),
- дужину трајања закупа,
- врсту делатности која се може обављати,
- почетни износ месечне закупнине изражене у динарима без пдв-а,
- место и време одржавања јавног надметања,
- висину и време трајања банкарске гаранције,
- број текућег рачуна на који се уплаћује депозит,
- назнаку да се у пријави обавезно наведе број текућег рачуна на који ће се евентуално извршити повраћај депозита,
- рок за уплату депозита,
- рок за повраћај депозита,
- место и време увида у документацију у вези непокретности које се даје у закуп
- датум и време разгледања непокретности која се даје у закуп,
- одредба да Закуподавац задржава право да поништи оглас или део огласа односно не прихвати ни једну понуду,
- обавештење о документацији која се мора приложити (фотокопија личне карте, оверена пуномоћ за заступање, број текућег рачуна, контакт телефон и др.)
- одредбу да се неће разматрати понуда понуђача за којег се утврди да му је рачун у блокади био дуже од 30 дана у последњих 6 месеци од дана објављивања огласа,
- одредбу да у поступку јавног надметања не може учествовати правно или физичко лице са којим је Град или Закуподавац у спору везаном за закуп пословног простора као ни понуда повезаних лица са понуђачем сходно одредбама Закона о привредним друштвима,
- одредбу да у поступку јавног надметања не може учествовати правно или физичко лице које има дуг по основу коришћења пословног простора или је на други начин као купац прекршио одредбе уговора о закупу пословног простора као и за повезана лица са понуђачем, сходно одредбама Закона о привредним друштвима.

Члан 22.

На јавном надметању имају право да учествују сва физичка и правна лица која:

- уплате депозит и приложе доказ о уплати или приложе банкарску гаранцију
- приложе пуномоћ за заступање и
- осталу тражену документацију из огласа.

Депозит из става 1. алинеја 1. овог члана износи 3 почетне месечне закупнине за пословни простор који се даје у закуп.

Осим уплате депозита понуђач може доставити банкарску гаранцију на износ из става 2 овог члана, и са роком важења 120 дана, од дана одржавања јавног надметања.

Уколико понуђач уплати депозит по истеку рока из огласа, односно не достави банкарску гаранцију, неће моћи да учествује у поступку јавног надметања, а износ депозита односно банкарска гаранција се враћа у року од 8 дана од дана одржавања јавног надметања.

Члан 23.

Предмет јавног надметања је износ месечне закупнине изражен у динарима без урачунатог пдв.

Јавно надметање спроводи Комисија за пословни простор.

Јавно надметање отвара председник Комисије за пословни простор који чита текст јавног огласа и позива присутне да приложе доказ о уплати депозита, односно банкарску гаранцију, личну карту ако је понуђач физичко лице или оверену пуномоћ за заступање правних или физичких лица.

Комисија за пословна простор утврђује која лица испуњавају услове за учествовање на јавном надметању.

Након утврђивања услова из претходног става овог члана, приступа се јавном надметању тако што учесници дају своје понуде.

Учесник јавног надметања дужан је да јасно и гласно каже који износ нуди у име ког понуђача.

Комисија за пословни простор се стара о току јавног надметања и дужна је да искључи из јавног надметања учесника који и после опомене омета и онемогућава јавно надметање.

Председник Комисије за пословни простор пита 3 пута да ли неко даје више од највећег претходно понуђеног износа и после трећег позива утврђује који је највећи износ понуђен и име тог понуђача.

О јавном надметању води се записник који потписују председник и чланови Комисије за пословни простор.

Члан 24.

Комисија за пословни простор доноси одлуку о најповољнијем понуђачу и усмено је објављује након завршеног јавног надметања.

Учесник јавног надметања има право да поднесе приговор Надзорном одбору на резултат јавног надметања.

Рок за подношење приговора је 3 дана од дана одржавања јавног надметања.

У случају приговора из става 2. овог члана, депозит односно банкарска гаранција се враћа када одлука Надзорног одбора о додели пословног простора у закуп постане коначна.

О приговору одлучује Надзорни одбор.

Одлука Надзорног одбора по приговору је коначна.

Одлука Надзорног одбора о одређивању закупца доставља се свим понуђачима.

Закуподавац је дужан да изврши поврат депозита, односно банкарска гаранција, понуђачу чија понуда није изабрана као најповољнија у року од 3 дана од дана коначности одлуке о избору најповољнијег понуђача.

Члан 25.

Најповољнији понуђач је дужан да у року 3 дана од дана коначности одлуке о избору најповољнијег понуђача уплати разлику износа депозита и износа постигнутог на јавном надметању и у додатном року од 5 дана закључи Уговор о закупу пословног простора.

Најповољнији понуђач који је у поступку јавног надметања доставио банкарску гаранцију, дужан је да закључи Уговор о закупу у року од 5 дана од дана коначности одлуке о избору најповољнијег понуђача.

Најповољнији понуђач који је у поступку јавног надметања доставио банкарску гаранцију, банкарска гаранција се враћа у моменту закључења Уговора о закупу пословног простора.

Учесник на јавном надметању чија је понуда прихваћена, губи право на повраћај депозита, ако у роковим из претходног става овог члана не изврши уплату разлике и не закључи Уговор о закупу пословног простора.

Уколико се у периоду од доношења Одлуке о давању пословног простора у закуп до закључења Уговора о закупу пословног простора, утврди да је рачун најповољнијег понуђача блокиран или је исти престао да постоји, понуђач губи право на повраћај депозита, односно активира се банкарска гаранција и са њим се Уговор о закупу пословног простора не закључује.

У случајевима из става 2.и 3. овог члана уговор о закупу може да се закључи са следећим најповољнијим понуђачем.

Уколико се пословни простор не изда у закуп у поступку јавног надметања, Надзорни одбор доноси одлуку о расписивању новог огласа за јавно надметање под истим условима за понуђаче као и у првом поступку.

У случају када се непокретност не изда у закуп после два узастопна спроведена поступка јавног надметања, почетна висина закупнине по којој се непокретност даје у закуп умањиће се на 80% од почетне висине месечне закупнине утврђене у складу са овом Одлуком.

У случају када се непокретност у поновљеном поступку јавног надметања са умањеном почетном висином закупнине, на начин и под условима из претходно става овог члана, не изда у закуп, висина закупнине се умањује на 60% од почетне висине месечне закупнине утврђене у складу са овом Одлуком, по којој цени ће се наставити са јавним надметањем.

Члан 26.

Поступак јавног надметања сматра се успешним и у случају достављања једне исправне пријаве за учешће којом се подносилац пријаве региструје и присуствује јавном надметању и проглашава закупцем, ако прихвати почетну висину месечне закупнине по којој се непокретност може дати у закуп.

Уколико подносилац пријаве не прихвати почетну висину месечне закупнине, губи право на повраћај депозита односно активира му се банкарска гаранција.

Члан 27.

ДАВАЊЕ У ЗАКУП ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА У ПОСТУПКУ НЕПОСРЕДНЕ ПОГОДБЕ

Поступак давања у закуп путем непосредне погодбе покреће се на захтев заинтересованог лица у случајевима:

- када закуп траже Амбасаде страних држава у Републици Србији, као и трговинска и војна предствништва и друге организације при дипломатско – конзулатним представништвима у Републици Србији, по условима реципроцитета, међународне организације за помоћ и сарадњу са земљама Европске, међународне хуманитарне организације у циљу обезбеђења услова за смештај и рад у Републици Србији, као и домаће хуманитарне организације, политичке странке, организације и удружења грађана за области здравства, науке, културе, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите, под условима 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 основачким актом није утврђена обавеза тих носилаца да им обезбеде пословни простор за рад,

- када закупца престане да обавља своју делатност (услед тешке болести, одласка у пензију, смрти и др.), а доделу у закуп тражи члан породичног домаћинства закупца (брачни друг, дете, родитељ) под условом да настави са обављањем исте делатности,
- када закупца – правно лице, тражи одређивање за закупца друго правно лице чији је оснивач или када закупца - правно лице тражи одређивање за закупца друго правно лице, а оба правна лица имају истог оснивача, односно када је код закупца – правног лица дошло до одређених статусних, организационих промена,
- када закупца – физичко лице траже одређивање за закупца правно лице чији је оснивач
- када закупца који је уредно измирио обавезу плаћања закупнине тражи продужење уговора о закупу закљученог на одређено време, најраније 3 месеца а најкасније месец дана пре истека уговора о закупу, с тим да се ова могућност може користити све док закупца уредно измирује своје обавезе по основу закупа и трошкова коришћења пословног простора, а на рок из члана 29. ове одлуке,
- када се пословни простор даје за потребе одржавање спортских, културних, сајамских, научних и других сличних потреба на период до 30 дана,
- када се непокретност не изда у закуп и после спроведених четири и више поступака јавног оглашавања, али не испод 50% од тржишне висине закупнине утврђеном овом Одлуком за ту непокретност, чији износ умањења утврђује Надзорни одбор уз претходну сагласност Градског већа, с тим што у том случају рок трајања закупа не може бити дужи од 3 године,
- када закупца тражи одређивање за закупца друго лице под условом да оно, након доношења одлуке о давању у закуп пословног простора и пре закључења уговора о закупу пословног простора измири целокупан дуг закупца настао услед неплаћања закупнине и трошкова коришћења закупљеног пословног простора, а до истека основног уговора,
- када закључење уговора о закупу тражи власник стана или закупца стана где је гаража саставни део стана и са станом чини једну целину, односно има вертикалну комуникацију са станом.

Под уредним измирењем обавезе плаћања закупнине из претходног става, алинеја 5, сматра се да закупца, ни у једном моменту у току трајања Уговора о закупу пословног простора, није био у доцњи дуже од 60 дана од дана валуте плаћања фактуре за закуп пословног простора.

Члан 28.

Надзорни одбор може донети одлуку по којој издаје пословни простор у закуп на период од 2 године непосредном погодбом, када се пословни простор даје у закуп за културне, научне, образовне, социјалне, здравствене и хуманитарне намене као и политичким странкама и другим политичким организацијама, удружењима, друштвима, клубовима као и у другим случајевима од интереса за Град, под условим да се тај простор не користе за остваривање прихода.

Закупци из става 1. овог члана, дужни су да сnose трошкове текућег улагања у пословни простор као и да уредно плаћају трошкове утрошене електричне енергије, воде, грејања, одношења смећа и др.

III УГОВОР О ЗАКУПУ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА

Члан 29.

Уговор о закупу пословног простора закључује се на одређено време, по правилу на период од 5 година.

Уговор о закупу пословног простора за закупце из члана 27 става 1. алинеја 1 ове Одлуке се закључује на период од 2 године.

Уговор о закупу пословног простора за који је пред надлежним органом покренут поступак за враћање одузете имовине, а на основу података достављених од стране Јавног правобранилаштва, закључује се на период до доношења правноснажног решења у поступку, а најдуже на годину дана.

Уговор о закупу може да се закључи и на дужи временски период, на основу одлуке Надзорног одбора, а уз претходну сагласност Градског Већа, са закупцима који обављају делатност од изузетног значаја за Град, када будући купац улаже сопствена средства у изградњу или у радове на објекту Закуподавца који имају карактер инвестиционог улагања, а у складу са чланом 37. став 8 ове одлуке.

Уговор о закупу пословног простора потписује директор Закуподавца.

Члан 30.

Приликом закључења уговора о закупу пословног простора, купац је у обавези да положи средства обезбеђења по избору Закуподавца и то:

- банкарску гаранцију,
- хипотеку на непокретност,
- 4 сопствене менице или 4 менице авалиране од другог правног лица,
- 4 личне менице или
- друго средство обезбеђења плаћања у складу са прописима којим се уређује финансијско пословање.

Закуподавац ће активирати средства обезбеђења у случају неплаћања 3 узастопне месечне закупнине или режијских трошкова за коришћење предметног пословног простора.

Положена средства обезбеђења враћају се закупцу по престанку Уговора о закупу уколико Купац нема неизмерених обавеза према Закуподавцу по основу закупа и осталих трошкова коришћења пословног простора.

Члан 31.

Купац не може да мења нити да проширује делатност коју обавља у пословном простору, без сагласности закуподавца.

Члан 32.

Купац не може закупљени пословни простор или његов део дати у подзакуп.

ОБАВЕЗЕ ЗАКУПЦА

Члан 33.

Купац је у обавези да:

- користи пословни простор у складу са уговором,
- редовно измирује закупнину у роковима и на начин одређен уговором о закупу,
- спроведе обавезне мере противпожарне заштите у складу са прописима,
- редовно измирује трошкове коришћења пословног простора (електричне енергије, вода, грејање, телефона и др.),

- редовно одржава пословни простор,
- омогући Закуподавцу контролу коришћења пословног простора и
- пословни простор по истеку закупа испразни од лица и ствари и у исправном и функционалном стању врати закуподавцу.

Обавезе плаћања закупнине и трошкова везаних за коришћење пословног простора започињу даном ступања у посед пословног простора, а најдуже 10 дана од дана потписивања уговора.

Члан 34.

Режијске трошкове, за пословне просторе који немају засебне мераче за утрошак електричне енергије, воде, грејања, гаса и друго, закупци сnose сразмерно површини коришћеног пословног простора.

ТЕКУЋЕ УЛАГАЊЕ У ПОСЛОВНИ ПРОСТОР

Члан 35.

Закупац је дужан да за време трајања закупног односа врши текуће улагање у пословни простор.

Под текућим улагањем у смислу ове Одлуке подразумева извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом објекта или отклањање насталих оштећења чиме се обезбеђује одржавање објекта на задовољавајућем нивоу употребљивости.

ТРОШКОВИ ПРИВОЂЕЊА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА НАМЕНИ

Члан 36.

Закупац не може да врши адаптацију пословног простора без предходне сагласности Закуподавца.

Сви трошкови адаптације закупљеног пословног простора извршени у складу са ставом 1. овог члана падају на терет Закупца.

ИНВЕСТИЦИОНО УЛАГАЊЕ

Члан 37.

Надзорни одбор може по захтеву закупца, уз претходну сагласност Градског Већа, одобрити извођење радова који имају карактер инвестиционог улагања на закупљеној непокретности према уобичајеним стандардима и важећим прописима у области грађевинарства и Правилником који доноси Надзорни одбор, а на предлог Комисије за инвестиционо улагање у пословни простор.

Решење којим се одобрава извођење радова на инвестиционом улагању у пословни простор са потребном техничком документацијом у складу са Законом и подзаконским прописима којима је регулисана изградња објекта, обезбеђује Закуподавац о трошку закупца.

Извођење радова у складу са решењем из става 3. овог члана обезбеђује Закупац о свом трошку.

Закупац је у обавези да се током извођења радова на инвестиционом улагању пословног простора, придржава одобрених радова, као и да у случају одступања од одобрених радова на инвестиционом улагању у пословни простор у сваком појединачном случају од закуподавца тражи одобрење за извођење истих.

Трошкови радова за инвестиционо улагање извршено супротно ставу 5. овог члана, као и трошкови радова чија висина превазилази уобичајене стандарде за ту врсту радова, неће се признати закупу.

Након извођења радова уз сагласност Закуподавца на начин и у поступку описаном у овом члану, Закупац је у обавези да Закуподавцу поднесе захтев за признавање трошкова инвестиционог улагања у пословни простор, уз који се као доказ достављају рачуни с доказом о плаћању истих(вирман, готовински рачун са фискалним исечком и др.), с тим да износ уложених средстава мора бити верификован од стране Комисије за инвестиционе радове која ће проценити вредност, квалитет и стандард изведених радова и укупног стања пословног простора, у односу на извештај о постојећем стању, опис, предмер и предрачун планираних радова одобрених од стране Закуподавца.

Закупац који је уз сагласност Закуподавца у инвестиционо улагање у пословни простор, у смислу овог члана, уложио сопствена средства, има право на умањење закупнине у износу од 50% од месечне закупнине, за период који одговара висини уложених средстава, с тим да дужина закупа не може прећи рок од 15 година, с тим да се у овом случају продужени рок од 15 година рачуна од дана склапања основног Уговора.

Изузетно, од става 8. овог члана, уз сагласност Градског Већа на основу посебно образложене одлуке, износ закупнине може бити умањен и за већи проценат.

Уколико закупца једнострано откаже уговор о закупу пословног простора као и када закуподавац да једнострано раскид уговора у случајевима из члана 41. став 1 алинеје 1 - 10 ове Одлуке, а пре истека периода за који је одређено умањење закупнине признатог износа уложених средстава, закупца губи право на наплату преосталог дела признатог износа.

По основу извршеног инвестиционог улагања Закупац не може стећи право сусвојине или право својине на пословном простору.

Закуподавац пословног простора за који је покренут поступак за повраћај имовине нема право на инвестиционо улагање.

ОСНОВ ПРЕСТАНКА УГОВОРА О ЗАКУПУ

Члан 38.

Закуп пословног простора престаје:

- протеком рока на који је пословни простор дат у закуп,
- споразумом Закуподавца и Закупца,
- једностраним раскидом уговора,
- једностраним отказом уговора,
- услед престанка постојања Закупца, односно смрћу закупца

Члан 39.

Закуп пословног простора престаје протеком времена на које је пословни простор дат у закуп.

Уколико је закупца пословног простора заинтересован да настави са закупом предметног пословног простора, може најраније 3 месеца, а најкасније месец дана пре истека уговора о закупу пословног простора поднети захтев Закуподавцу за продужење Уговора о закупу пословног простора закупа.

О захтеву одлучује Надзорни одбор у складу са чланом 27. став 1 алинеја 5 ове Одлуке.

СПОРАЗУМНИ ПРЕСТАНАК ЗАКУПА

Члан 40.

Закуп пословног простора може престати споразумом Закуподавца и закупца.

Споразум о престанку Уговора о закупу пословног простора у име Закуподавца потписује директор Закуподавца.

Споразумом из става 2. овог члана уређују се међусобни односи Закуподавца и закупца у погледу права и обавеза насталих из закупног односа.

РАСКИД УГОВОРА О ЗАКУПУ

Члан 41.

Закуп пословног простора може престати једностраним раскидом уговора од стране Закуподавца у следећим случајевима:

- ако Закупац допуни или промени намену пословног простора без претходне сагласности Закуподавца,
- ако Закупац закупљени пословни простор делимично или у целини изда у подзакуп било фактички или Уговором о закупу пословног простора,
- ако Закупац не плати закупнину ни у року од 15 дана од дана када га је закуподавац писмено позвао на плаћање и након додатног рока од 30 дана у којем је покушана наплата путем средства обезбеђења,
- ако Закупац не сноси трошкове текућег улагања, односно не плаћа уредно трошкове везане за коришћење пословног простора,
- ако Закупац изврши инвестиционо улагање у пословни простор без претходне сагласности закуподавца,
- ако Закупац изведе одређене радове у циљу уређења ентеријера без претходне сагласности закуподавца,
- ако Закупац у пословном простору не обавља, без оправданог разлога, делатност дуже од месец дана,
- ако Закупац изгуби право на обављање пословне делатности на основу решења надлежног органа,
- ако Закупац не достави закуподавцу додатна средства обезбеђења у року од 15 дана пријема позива за доставу додатних средстава обезбеђења,
- ако се Закупац не придржава Одлуке о комуналном реду и других Одлука надлежних органа Града у делу који се односи на коришћење пословног простора,
- ако Закупац не омогући приступ Комисији за пословни простор Закуподавца ради контроле коришћења пословног простора,
- уколико закупца у року од 30 дана од дана закључења Уговора о закупу пословног простора не почне да користи пословни простор,
- уколико је пословни простор потребан Граду за друге намене и
- у другим случајевима утврђеним уговором о закупу.

Уколико Закупац у року од 5 дана до пријему Одлуке о раскиду уговора о закупу пословног простора измири обавезе из овог члана став 1 алинеје 3, 4, 9. Закуподавац може да повуче Одлуку о раскиду уговора о закупу.

ОТКАЗ УГОВОРА О ЗАКУПУ

Члан 42.

Закупац може отказати уговор о закупу пословног простора када не жели даље да користи пословни простор.

Отказни рок је 30 дана и тече од дана пријема писменог отказа.

Уколико после изјављеног раскида, отказа уговора о закупу или престанка закупа по било ком основу, закупца не преда пословни простор празан од лица и ствари, дужан је да за сво време поседовања истог плаћа месечну закупнину увећану за 3 пута.

ПОВРАТ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА

Члан 43.

По престанку Уговора о закупу пословног простора Закупац је дужан да пословни простор врати у стање у којем га је примио, изузев када је уз сагласност Закуподавца извршено инвестиционо улагање у пословни простор. У овом случају Закупац је дужан да пословни простор врати у стање константовано у записнику потписаном од стране Комисије за пословни простор и записника о извршеном инвестиционом улагању.

Када су извршени радови у циљу уређења ентеријера Закуподавац може захтевати да се пословни простор врати у стање у којем га је Закупац примио.

На захтев Закупца, када су извршени радови у циљу уређења ентеријера из претходног става овог члана Одлуке, Комисија за пословни простор може преузети пословни простор и у затеченом стању без било какве накнаде Закупцу.

Преузимање у посед пословног простора од Закупца врши Комисија за пословне просторе.

О преузимању пословног простора сачињава се записник у којем се констатује стање пословног простора и подаци везани за обрачун трошкова пословног простора (стање бројила и сл.)

Члан 44.

По престанку закупа пословног простора, Закупац је дужан да измири све обавезе по основу закупа пословног простора, а пословни простор у року од 10 дана, у стању из члана 43. став 1 – 3, празан од лица и ствари у исправном и функционалном стању, преда Закуподавцу односно Комисији за пословне просторе .

IV ЗАКУПНИНА

Члан 45.

Висина закупнине зависи од зоне у којој се пословни простор налази, од делатности која се у пословном простору обавља, као и од површине пословног простора.

Висина закупнине утврђује се у месечном износу, према m^2 пословног простора, множењем коефицијента делатности и коефицијента зоне са вредношћу бода.

Основна формула за израчунавање цене месечног закупа пословног простора без умањења гласи: **Коефицијент делатности (таб. бр.1) x коефицијент зоне (таб. бр.2) x вредност бода x површина пословног простора(у m^2) = цена месечног закупа.**

Вредност бода утврђује Надзорни одбор уз сагласност Градског већа и исказује се у динарима без урачунатог пдв-а.

Закупцима се издаје профактура са валутом плаћања, најкасније до 15-ог у месецу за текући месец.

Закупцима се издаје фактура са валутом плаћања најкасније до 10 - тог у месецу за предходни месец.

Уплатом закупа по профактури на начин из става 5 овог члана, Закупцу се издаје фактура из става 6 овог члана умањена сходно члану 51. ове Одлуке. Закупци који не плате закупнину по профактури из става 5 овог члана, немају право на умањење закупнине из члана 51. ове Одлуке.

Изузетно закупнина се може плаћати унапред за одређени временски период.

У случају доцње закупца у плаћању закупнине, закупнина се обрачунава и плаћа по ценовнику који важи на дан плаћања.

Закупац се обавезује да плаћа порез у складу са законом.

У случају промене вредности бода у току закупа, висина закупнине се мења без закључења анекса уговора.

Обавештење о промени висине закупнине сходно ставу 11 овог члана, Закупцу се доставља уз месечну фактуру за закуп пословног простора.

Висина месечне закупнине може се и другачије одредити, о чему одлучује Надзорни одбор уз претходну сагласност Градског већа.

Члан 46.

На територији Града Сомбора и насељених места утврђују се следеће зоне:

ЗОНЕ НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА СОМБОРА

- **ЕКСТРА А ЗОНА У СОМБОРУ** коју чине следеће улице:
Краља Петра I, Лазе Костића - од Краља Петра I до Доситејева, Париска, Трг Светог Ђорђа, Трг Светог тројства и Трг Слободе.
- **ЕКСТРА Б ЗОНА У СОМБОРУ** коју чине следеће улице:
Змај Јовина, Лазе Костића - од Доситејева до Трга Републике, Пијаца у ланцима и Трг цара Лазара.
- **ЕКСТРА Ц ЗОНА У СОМБОРУ** коју чине следеће улице:
Аврама Мразовића, Василија Ковачића, Вељка Петровића, Венац Војводе Живојина Мишића, Венац Војводе Петра Бојовића, Венац Војводе Радомира Путника, Венац Војводе Степе Степановића, Видовдански трг, Доситејева, Златне греде, Косте Трифковића, Мирна, Николе Вукићевића, Његошева, Пеце Петровића, Трг Републике и Читаоничка.
- **I ЗОНА У СОМБОРУ** коју чине следеће улице:
21. Октобра, 8. марта, VI личке дивизије, XII Војвођанске ударне бригаде - од Венца Војводе Радомира Путника до Владе Ђетковића, Алексе Дундића, Алексе Шантића, Апатински пут - од Венца Војводе Петра Бојовића до Максима Горког, Арсенија Чарнојевића, Бала Иштвана, Батинска - од Венца Војводе Радомира Путника до Моношторске, Белог Голуба, Бење Антала, Београдска - од 21. Октобра до Ивана Гундулића, Благојевићева - од Венца Војводе Живојина Мишића до Ивана Гундулића, Боре Станковића, Бранислава Нушића, Бранка Радичевића - од Венца Војводе Живојина Мишића до Ивана Гундулића, Ваљевска, Вере Гуцуње - од Венца Војводе Живојина Мишића до Ивана Гундулића, Вишњићева, Владе Ђетковића, Владике Николаја, Војвођанска - од Венца Војводе Радомира Путника до Солунских бораца, Војничка, Вујадина Секулића, Грује Дедића, Др Ђорђа Лазића, Ђуре Јакшића - од Војвођанске до Моношторске, Ернеста Киша, Жарка Зрењанина, Ивана Горана Ковачића, Ивана Гундулића, Ивана Косанчића, Ивана Парчетића, Ивана Цанкара, ЈНА, Јована Цвијића, Јосипа Козарца, Јосипа Панчића, Канаринска, Кнеза Милоша, Коњовићева - од Венца Војводе Радомира Путника до Јосипа Козарца, Косовска - од Венца Војводе Живојина Мишића до Ивана Гундулића, Кратка, Марије Бурсаћ, Матије Гупца - од Апатинског пута до Нике Максимовића, Милете Протића, Милоша Обилића - од Коњовићеве до Хајдук Вељка, Мите Поповића, Моношторска - од Батинске до Ђуре Јакшића, Нике Максимовића, Петра Драпшина, Подгоричка, Пожаревачка, Првомајски булевар, Проте Матеје Ненадовића, Раде Дракулића, Раде Кончара, Радишићева - од Венца Војводе Радомира Путника до Ивана Косанчића, Самка Радосављевића, Светозара Милетића - од Венца Војводе Радомира Путника до Јосипа Козарца, Славише Вајнера Чиче, Сонћански пут - од Кнеза Милоша до Првомајског булевара, Соње Маринковић, Спортска, Станка Опсенице, Стапарски пут - од Венца Војводе Степе Степановића до Милете Протића, Стевана Семзе, Суботичка, Сувајска, Тозе Марковића, Филипа Кљајића - од 21. Октобра - до Призренске, Фрање Рачког, Фрушкогорска, Цара Душана и Штросмајерова.
- **II ЗОНА У СОМБОРУ** коју чине следеће улице:
XII Војвођанске ударне бригаде - од Владе Ђетковића до Солунских бораца, Амброзија Шарчевића - од Сонћанског пута до Максима Горког, Апатински пут - од Максима Горког до

канала Мостонге, Аугуста Цесарца - од Божидара Ације до Максима Горког, Банатска, Батинска - од Моношторске до XII Војвођанске ударне бригаде, Бачванска, Београдска - од Ивана Гундулића до Вука Караџића, Благојевићева - од Ивана Гундулића до Вука Караџића, Божидара Ације, Бранка Радичевића - од Ивана Гундулића до Вука Караџића, Браће Ђулинац, Васе Стајића, Вере Гуцуње - од Ивана Гундулића до Вука Караџића, Виноградска, Војвођанска - од Солунских бораца до Јосифа Маринковића, Вука Караџића, Дубровачка - од Првомајског булеvara до Максима Горког, Дује Марковића, Душана Станичкова - од Сонћанског пута до Максима Горког, Ђуре Јакшића - од Моношторске до Николе Тесле, Ивана Милутиновића, Илије Бирчанина - од Сонћанског пута до Максима Горког, Јадранска, Јанка Веселиновића, Јаше Игњатовића, Јожефа Флосбергера, Јоргованска - од Кнеза Милоша до Максима Горког, Југ Богдана, Каменка Гагрчина, Капетанова, Карађорђева, Коњовићева - од Јосипа Козарца до Браће Миладинов, Косовска - од Ивана Гундулића до Вука Караџића, Максима Горког, Марка Краљевића, Матије Гупца - од Нике Максимовића до XII Војвођанске ударне бригаде, Милана Топлице, Милоша Обилића - од Хајдук Вељка до Вука Караџића, Милутина Бојића, Михајла Пупина, Моношторска - од Ђуре Јакшића до Симе Матавуља, Мостарска, Нике Максимовића, Николе Тесле - од Батинске до Солунских бораца, Огњена Прице - од Београдске до Светог Саве, Отона Жупанчића, Партизанска, Петра Кочића, Петра Прерадовића, Пинкијева - од Михајла Пупина до Солунских бораца, Радишићева - од Ивана Косанчића до Карађорђевог, Радничка, Саве Ковачевића, Светог Саве, Светозара Милетића - од Јосипа Козарца до Браће Миладинов, Синђелићева - од Вере Гуцуње до Вука Караџића, Скопљанска, Славујев венац, Слободана Мацуре, Солунских бораца, Сремска, Стапарски пут од Милете Протића, Стеријина, Танаска Рајића, Филипа Кљајића од Призренске, Хајдук Вељка, Школска.

- **III ЗОНА У СОМБОРУ** коју чине следеће улице:

22. децембра, XII Војвођанске ударне бригаде - од Солунских бораца до Безданског пута, Августа Цесарца - од Максима Горког до Далматинске, Августа Шеное, Ади Ендреа, Амброзија Шарчевића - од Максима Горког до Ђуре Даничића, Банијска, Благоја Паровића, Благојевићева - од Вука Караџића до Светог Стефана Архиђакона, Блашка Марковића, Борачка, Бранка Радичевића - од Вука Караџића до Војислава Илића, Браће Рибникар, Васе Пелагића, Вељка Мићуновића, Вељка Чубриловића, Вере Гуцуње - од Вука Караџића до Војислава Илића, Владимира Назора, Војислава Бакића, Војислава Илића, Вукице Митровић, Гаврила Принципа, Георги Димитрова, Далматинска, Динарска, Др Радивоја Симоновића, Др Ружице Рип, Дубровачка - од Максима Горког до Далматинске, Дунавска, Душана Мудрака, Душана Станичкова - од Максима Горког до Ђуре Даничића, Душка Радовића, Ђорђа Бркића, Ђуре Даничића, Ђуре Салаја, Жељезничка, Жикице Јовановића Шпанца, Занатска, Ивана Антуновића, Ивана Мажуранића, Иве Андрића, Иве Лоле Рибара, Игманска, Илије Бирчанина - од Максима Горког до Апатинског пута, Илије Гарашанина, Индире Ганди, Индустријска зона и све обилазнице око градског подручја, Исидоре Секулић, Јасна пољана, Јована Дучића, Јована Поповића, Јована Скерлића, Јоргованска - од Максима Горког до краја Јоргованске улице, Јосићки пут - од 8. Марта до Николаја Шимића, Јухас Шандора, Липов лад, Ловачка, Мајора Гавриловића, Мајора Илића Бајке, Мајора Тепића, Мала, Меше Селимовић, Миладина и Николе Кунића, Милке Гргуров, Милоша Обилића - од Вука Караџића до Чонопљанског пута, Милоша Црњанског, Милутина Радаковића Миће, Мите Васиљевића, Мите Калића, Мите Петровића, Мите Ценића, Московска, Незнаног јунака, Нике Грујића, Николаја Шимића, Николе Пашића, Николе Тесле - од Солунских бораца до краја улице Николе Тесле, Нова, Огњена Прице - од Светог Саве до Радивоја Ћирпанова, Омладинска, Панонска, Пере Сегединца, Петра Деспотовића, Пинкијева - од Солунских бораца до Симе Матавуља, Платона Атанацковића, Призренска, Радивоја Ћирпанова, Розе Луксембург, Романијска, Салвадора Аљендеа, Сарајевска, Сердар Јанка Вукотића, Сивачки пут, Симе Матавуља, Симе Шолаје, Синђелићева - од Вука Караџића до Војислава Илића, Слободана Бајића, Сонћански пут - од Првомајског булеvara до Васе Пелагића, Станка Пауновића, Стевана Мокрањца, Стевана Сремца, Текстилна, Томе Роксандића, Уједињених нација, Уроша Предића, Хероја Карпоша, Циглана, Чихаш Бенеа, Шикарски пут и Шумадијска.

- **IV ЗОНА У СОМБОРУ** коју чине следеће улице:

VII војвођанске ударне бригаде, VII крајишке бригаде, Апатински пут - од канала Мостонге до краја Апатинског пута, Багремова, Балканска, Бањалучка, Барањска, Бездански пут, Богољуба Јефтића, Босанска, Бошка Бухе, Бошка Вребалова, Бошка Југовића, Бошка Туцића, Бранка Жижића, Бранка Топића, Браће Лукачев, Браће Миладинов, Браће Пејак, Велебитска, Венац Петрове Горе, Вилмоша Шпајдла, Влаха Буковца, Водоводска, Гаковачки пут, Дворска, Диогена Васовића, Дравска, Душана Васиљева, Душана Ћубића, Ђорђа Натошевића, Еугена Кочиша, Жарка Ђурошева, Живка Машића, Зорана Гомирца, Зрмањска, Излетничка, Јосићки пут - од Николаја Шимића до краја Јосићког пута, Јосифа Маринковића, Јоце Лалошевића, Јурија Гагарина, Каналска, Кордунашка, Ливадска, Личка, Љубице Одацић, Маринка Плавшића, Мали Сокак, Милана Ракића, Миленка Стричевића, Миодрага Петровића Чкаље, Мирослава Антића, Моношторски пут, Николе Предојевића, Обзирских жртава, Павла Вујисића, Пољска, Пролетерска, Раде Крстића, Раде Марјанца, Радивоја Кораћа, Радоја Домановића, Рајско Насеље, Ратарска, Роковачки пут, Савска, Северна, Светог Стефана Архиђакона, Славка Раданова, Славонска, Сремског фронта, Старине Новака, Старог Вујадина, Стевана Бељанског, Стефана Дечанског, Суботички пут, Хацића Светића, Цветна, Централа, Страна 67 Службени лист Града Сомбора Број 3 - 27.03.2013. Цетињска, Црвене руже, Чонопљански пут и сва приградско-салашка насеља.

ЗОНЕ У НАСЕЉЕНИМ МЕСТИМА

- **АЛЕКСА ШАНТИЋ** коју чине следеће улице:

I ЗОНА: Солунских добровољаца од Сомборског пута до улице Мостарске и Сомборски пут.

II ЗОНА: обухвата све остале улице.

- **БАЧКИ БРЕГ** коју чине следеће улице:

I ЗОНА: Браће Радића, Југословенска од Колутске до Раде Кончара и Колутска.

II ЗОНА: обухвата све остале улице.

- **БАЧКИ МОНОШТОР** коју чине следеће улице:

I ЗОНА: Владимира Назора од Пионирске до Петра Драпшина и Ивана Горана Ковачића од улице Долске до улице Иве Лоле Рибара.

II ЗОНА: обухвата све остале улице.

- **БЕЗДАН** коју чине следеће улице:

I ЗОНА: Жртава фашизма од Сомборског пута до улице Колутске, Колутска од Жртава фашизма до Пусте, Кошут Лајоша, Пуста од Колутске до Родине, Родина од Жртава фашизма до Пусте, Сомборски пут од Жртава фашизма до Кошут Лајоша и Црквена.

II ЗОНА: обухвата све остале улице.

- **ГАКОВО** коју чине следеће улице:

I ЗОНА: Краља Петра I од Лазе Костића до Бранка Радичевића

II ЗОНА: обухвата све остале улице.

- **ДОРΟΣЛОВО** коју чине следеће улице:

I ЗОНА: Николе Тесле од Школске до Станка Опсенице и Октобарске револуције од Мале и улице Петефи Шандор до Ади Ендре.

II ЗОНА: обухвата све остале улице.

- **КЉАЈИЋЕВО** коју чине следеће улице:

I ЗОНА: Иве Лоле Рибара од Марка Орешковића до Милоша Кљајића, Краља Петра I од ЈНА до Моше Пијаде и Моше Пијаде од Марка Орешковића до Милоша Кљајића.

II ЗОНА: обухвата све остале улице.

- **КОЛУТ** коју чине следеће улице:

I ЗОНА: Марка Орешковића до Октобарске револуције, Станка Опсенице од Трга бораца до Октобарске револуције, Стојана Матића од Иве Лоле Рибара до Трга бораца и Трг бораца.

II ЗОНА: обухвата све остале улице.

- **РАСТИНА** коју чине следеће улице:

I ЗОНА: Солунских бораца од Војводе Степе Степановића до Војводе Радомира Путника

II ЗОНА: обухвата све остале улице.

- **РИЋИЦА** коју чине следеће улице:

I ЗОНА: Светог Саве од Добровољачке до Вука Карацића

II ЗОНА: обухвата све остале улице.

- **СВЕТОЗАР МИЛЕТИЋ** коју чине следеће улице:

I ЗОНА: Доситеја Обрадовића до Војвођанске и Сомборска од Ади Енреа до Доситеја Обрадовића.

II ЗОНА: обухвата све остале улице.

- **СТАНИШИЋ** коју чине следеће улице:

I ЗОНА: Ослобођења од Мајора Тепића до Цара Душана.

ДРУГА ПОЛОЖАЈНА ЗОНА: обухвата све остале улице.

- **СТАПАР** коју чине следеће улице:

I ЗОНА: Карађорђевићев плац од Партизанске до Светосавске

II ЗОНА: обухвата све остале улице.

- **ТЕЛЕЧКА** коју чине следеће улице:

I ЗОНА: Ђерђ Шипоша од Светозара Милетића до Октобарске револуције, Киш Ференца од улице Ади Ендреа и Октобарске револуције.

II ЗОНА: обухвата све остале улице.

- **ЧОНОПЉА** коју чине следеће улице:

I ЗОНА: Николе Тесле од Штросмајерове до Раде Кончара.

II ЗОНА: обухвата све остале улице.

Члан 47.

За делатности која се у пословном простору обављају, утврђују се следећи коефицијенти:

Табела 1.

Делатност	Коефицијент
ПРЕРАЂИВАЧКА ДЕЛАТНОСТ	
1.производња хлеба и пецива	1.0
2.остала прехранбена производња	0.9
3. остале прерађивачке делатности	1.0
ТРГОВИНА НА ВЕЛИКО И МАЛО,ОПРАВКА	
1.трговина на мало прехранбеном робом	1.0
2.трговина на мало непрехрамбеном робом	1.1
3.трговина на мало књигама, новинама, цвећем и сл.	0.6
4.трговина на мало фармацеутским производима	1.2
ХОТЕЛИ И РЕСТОРАНИ	
1.барови, ресторани и угоститељски објекти	1.2
САОБРАЋАЈ,СКЛАДИШТЕЊЕ И ВЕЗЕ	
1.складиштење разноврсне робе	0.4
2.остале активности	1.0
ФИНАНСИЈСКО ПОСРЕДОВАЊЕ	
1.финансијско посредовање, осигурање	2.0
КОМУНАЛНЕ,ДРУШТВЕНЕ И ЛИЧНЕ УСЛУГЕ	
1.уметничко и књижевно стваралаштво	0.6
2.коцкање и клађење	2.0
3.остале забавне активности	1.1
4.хуманитарне,политичке и друштвене организације и удружења грађана	0.2
ОСТАЛО НЕПОМЕНУТО	1.0

Обављање делатности – коцкање и клађење није дозвољено у ЕКСТРА А ЗОНИ

За зоне из члана 48. ове одлуке утврђују се следећи коефицијенти:

Табела 2.

Зоне	Коефицијент
а) у Сомбору:	
ЕКСТРА А ЗОНА У СОМБОРУ	1.0
ЕКСТРА Б ЗОНУ У СОМБОРУ	0.9
ЕКСТРА Ц ЗОНУ У СОМБОРУ	0.7
I ЗОНА У СОМБОРУ	0.45
II ЗОНА У СОМБОРУ	0.4
III ЗОНА У СОМБОРУ	0.35
IV ЗОНА У СОМБОРУ	0.3
САЛАШКА НАСЕЉА	0.25
б) у насељеним местима:	
I ЗОНА	0.3
II ЗОНА	0.25

УМАЊЕЊЕ МЕСЕЧНЕ ЗАКУПНИНЕ

Члан 48.

Месечна закупнина за пословне просторе који се налазе на спрату, а нису саставни део пословног простора у приземљу истог објекта или имају улаз из дворишта без уличног излога, умањује се за 25%.

Одредба из претходног става не односи се на пословни простор на спрату у уређено пословно – техничком центру.

Висина месечне закупnine умањује се за 50% за пословни простор у таванском или подрумском простору, који није посебно адаптиран.

Умањења из претходна 3 става овог члана се не примењује на Закупце који су регистровани као хуманитарне, политичке и друштвене организације и удружења грађана.

Члан 49.

Висина закупnine умањује се за 5% за пословни простор површине од 20 до 50 м², 10% за пословни простор површине од 50 до 100м² и 15 % за пословни простор површине преко 100м².

Члан 50.

Месечна закупнина за пословне просторе који се дају за потребе одржавање спортских, културних, сајамских, научних и других сличних потреба на период до 30 дана из члана 27. став I алинеја 6. ове Одлуке, одређује се у складу са Одлуком по данима без умањења које предвиђа ова Одлука.

Месечну закупнину из става 1. овог члана Надзорни одбор, уз претходну сагласност Градског већа, може и другачије одредити, а у случају да је Град покровитељ организације активности из става 1. овог члана, Закупац се може и ослободити обавезе плаћања закупnine.

Члан 51.

Закупац који плати закупнину у року утврђеном чланом 45. став 5 и 7 ове Одлуке и који је измирио све доспеле обавезе по основу закупnine, стиче право на умањење висине месечне закупnine у износу од 20% за текући месец.

Члан 52.

Надзорни одбор може уз претходну сагласност Градског већа да донесе посебну Одлуку о давању у закуп пословног простора за сваки појединачни пословни простор за који Комисија за инвестиционо улагање утврди да је функционално неупотребљив, односно да су потребна битна улагања ради оспособљавања простора за обављање делатности.

Доношење посебне одлуке Надзорног одбора уз претходну сагласност Градског већа из претходног става подразумева да висина месечне закупnine може бити и другачије одређена у односу на Одлуку.

Члан 53.

Закуподавац може Закупцу који обавезу плаћања закупnine измирује у року утврђеном Уговором о закупу, по протеклу половине уговореног периода закупа, износ закупnine умањити до 10% на основу образложеног захтева закупца.

ОСЛОБАЂАЊЕ ОД ОБАВЕЗА ПЛАЋАЊА

Члан 54.

Закупац може да буде ослобођен од обавезе плаћања закупнине за период док траје извођење инвестиционих радова, одобрених од стране закуподавца, у трајању од најдуже 6 месеца.

Одлуку о ослобађању Закупца од обавезе плаћања закупнине из става 1. овог члана доноси Надзорни одбор уз претходну сагласност Градског Већа, на захтев Закупца а на предлог Комисије за инвестиционо улагање, ценећи оправданост у сваком појединачном случају.

Члан 55.

За гараже без обзира на зону у којој се налази вредност бода се умањује за 80%.

ПЛАЋАЊЕ ДУГА НА РАТЕ

Члан 56.

Закупцу који има дуга по основу закупа пословног простора, на његов захтев, може да се одобри плаћање тога дуга на рате у складу са важећим прописима и достављеним средстава обезбеђења из члана 30. ове Одлуке.

Плаћање дуга на рате може да се одобри и лицима којима је закуп престао по било ком основу, на њихов захтев.

Одлуку у случајевима из става 1. и 2. овог члана доноси Комисија за пословни простор ценећи оправданост у сваком конкретном случају и узимајући у обзир висину дуга.

На основу одлуке Комисије за пословни простор закључује се споразум којим се регулише начин измирења дуга.

Приликом закључења споразума о начину измирења дуга из става 4. овог члана полаже се средство обезбеђења плаћања по избору Закуподавца.

V ОРГАНИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОВЕ ОДЛУКЕ

Градско веће

Члан 57.

Градско веће даје сагласност у случајевима из чланова: 27, 29, 37, 45, 50, 52 и 54. Одлуке

Надзорни одбор

Члан 58.

- доноси одлуку о одржавању јавног надметања или прикупљања понуда за доделу пословног простора у закуп,
- доноси одлуку о условима доделе и кориштења простора за сваки појединачни предмет,
- доноси одлуку о давању у закуп пословног простора путем прикупљања писмених понуда,
- одређује врсту делатности која ће се обављати у пословном простору,
- утврђује почетни износ месечне закупнине,
- доноси одлуку о додели пословног простора у закуп јавним огласом,
- доноси одлуку да ли ће расписати нови јавни оглас,
- доноси одлуку да на новом јавном огласу, уз сагласност Градског већа, закупнина буде мања у односу на најмање утврђену закупнину,
- доноси одлуку да се пословни простор може издати у закуп непосредном погодбом под условима из јавног огласа,

- доноси одлуку по приговору о избору најбољег понуђача,
- доноси одлуку о закључењу уговора о закупу у поступку непосредне погодбе,
- доноси одлуку о давању пословног простора у закуп јавним надметањем,
- доноси одлуку по којој издаје пословни простор у закуп на период од две године непосредном погодбом,
- одобрава извођење радова који имају карактер инвестиционог улагања на закупљеној непокретности, уз претходну сагласност Градског Већа,
- доноси Правилник о инвестиционом улагању у пословни простор,
- доноси одлуку о продужењу уговора о закупу,
- утврђује вредност бода, уз претходну сагласност Градског већа,
- доноси одлуку да се висина месечне закупнине може и другачије одредити, уз претходну сагласност Градског већа,
- доноси посебну одлуку о давању у закуп пословног простора за сваки појединачни предмет за који Комисија за инвестиционо улагање утврди да је функционално неупотребљив, уз претходну сагласност Градског већа,
- доноси одлуку о ослобађању закупца од обавезе плаћања закупнине за период док траје извођење инвестиционих радова, одобрених од стране закуподавца, у трајању од најдуже 3 месеца.

Комисија за пословни простор

Члан 59.

Комисију за пословни простор именује директор Закуподавца на мандатни период од 4 године.

Комисија за пословни простор има председника и два члана.

Комисија за пословни простор има следеће надлежности:

- предлаже Надзорном одбору доношење одлуке о расписивању огласа за давање у закуп пословних простора
- предлаже Надзорном одбору врсту делатности која ће се обављати у пословном простору,
- спроводи поступак давања у закуп пословног простора,
- предлаже Надзорном одбору предлог одлуке о додели пословног простора у закуп јавним огласом,
- врши избор најповољнијег понуђача уколико у поступку јавног огласа два или више понуђача понуде исти износ закупнине, и предлаже предлог одлуке Надзорном одбору,
- предлаже Надзорном одбору, уколико јавно надметање није успело понављање или закључење уговора у поступку непосредне погодбе,
- врши отварање понуда,
- разматра приспеле понуде,
- обавештава све понуђаче о резултатима поступка,
- позива изабраног учесника на јавном огласу да закључи уговор о закупу пословног простора,
- спроводи јавно надметање,
- утврђује која лица испуњавају услове за учествовање на јавном надметању,
- стара се о току јавног надметања,
- доноси одлуку о најповољнијем понуђачу и усмено је објављује након завршеног јавног надметања,
- предлаже Надзорном одбору предлог одлуке о давању пословног простора у закуп јавним надметањем,
- доноси одлуку о плаћању дуга на рате у складу са важећим прописима и закључује споразум којим се регулише начин измирења дуга.

Комисија за инвестиционо улагање

Члан 60.

Комисију за инвестиционо улагање чине 3 члана, председник и један члан су из реда запослених код Закуподавца које решењем именује директор Закуподавца. Један члан се именује решењем испред Градске управе Града Сомбора на предлог начелника Градске управе.

Комисија се именује на период од 4 године.

Надлежности комисије су следеће:

- предлаже Надзорном одбору Правилник за инвестиционо улагање у пословни простор (који је саставни део ове Одлуке),
- верификује радове који ће проценити вредност, квалитет и стандард изведених радова и укупног стања пословног простора,
- утврђује да ли је пословни простор функционално неупотребљив, односно да су потребна битна улагања ради оспособљавања простора за обављање делатности,
- предлаже Надзорном одбору да Закупац буде ослобођен закупнине док трају инвестициони радови на пословном простору уз предходну сагласност Градског већа,
- врши друге послове у складу са овом одлуком и Правилником о инвестиционом улагању.

Јавно комунално предузеће „ПРОСТОР“ Сомбор

Члан 61.

Јавно комунално предузеће „ПРОСТОР“ Сомбор врши следеће послове:

- води евиденцију о пословним просторима (врши унос пословног простора у евиденцију, промене на пословном простору у погледу адресног податка, површине и структуре, брисање из евиденције и др.)
- води евиденцију о закупу пословног простора (основ коришћења, подаци о закупцу, време на које је издат пословни простор, висина закупнине, умањења, призната улагања и др.)
- припрема нацрт уговора о закупу пословног простора,
- врши задуживање закупаца са закупнином,
- доставља фактуре и профактуре за закуп пословног простора,
- прати наплату закупнине,
- припрема документацију за наплату дуга по основу неплаћене закупнине,
- врши и друге послове у складу са овом Одлуком.

VI ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 62.

Ова Одлука се примењује на све уговоре о закупу пословног простора закључене након ступања на снагу Одлуке.

Члан 63.

Ова Одлука се примењује и на уговоре о закупу пословног простора закључене пре ступања на снагу ове Одлуке, уз обавезу закључења одговарајућег Анекса Уговора.

Закуподавац је у обавези да Анексе уговора о закупу из претходног става овог члана закључи у року од 6 месеци, од дана ступања ове Одлуке на снагу.

Предмети анексирања односно усклађивања Уговора о закупу са Одлуком су висина и начин обрачуна закупа, рок трајања закупа, одредбе које регулишу инвестиционо улагање и друге одредебе.

Члан 64.

Уколико Закупац из претходног става не закључи Анекс Уговора о закупу пословног

простора 30 дана од дана позивања од стране Закуподавца, сматраће се да је одустао од даљег закупа.

Члан 65.

Одредбе ове Одлуке сходно се примењују на давање у закуп пословног простора на коме Град има право коришћења, а у току је поступак уписа јавне својине Града на том пословном простору у складу са Законом.

Члан 66.

Надзорни одбор има обавезу да донесе Правилник о инвестиционом улагању у року од 15 дана од дана ступања ове Одлуке на снагу.

Члан 67.

Даном ступања на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о давању у закуп пословног простора („Сл. Лист Града Сомбора 6/2013).

Члан 68.

Ова одлука ступа на снагу 8 дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Сомбора“.