

## ПРЕДЛОГ

На основу члана 20. став 1. тачка 10, члана 32. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, број 129/2007, 83/2014 – др. закон, 101/2016 – др. закон и 47/2018 и 111/21-др.закон), члана 27. став 11. и члана 28. став 2. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др.закон, 108/16, 113/17, 95/18 и 153/2020), члана 12. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Сл. гласник РС", бр. 16/2018 и 79/2023) и члана 40. став 1. тачка 6. Статута општине Пландиште („Сл. лист Општине Пландиште“, бр. 30/18), Скупштина општине Пландиште на седници одржаној дана \_\_\_\_\_2024. године, донела је

### ОДЛУКУ

#### О ДАВАЊУ У ЗАКУП ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА

##### Члан 1.

Овом Одлуком утврђују се висина закупнине, услови, начин и поступак давања у закуп пословног простора на којем је носилац права јавне својине општина Пландиште (у даљем тексту: пословни простор).

##### Члан 2.

Давање у закуп пословног простора у јавној својини Општине врши се у складу са законом којим се уређује право јавне својине и одређена друга имовинска права Републике Србије, аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе и уредбом којом се уређују послови прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давање у закуп ствари у јавној својини, услови прибављања других имовинских права у корист Републике Србије, аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе, као и уступања искоришћавања других имовинских права чији је носилац Република Србија, аутономна покрајина и јединице локалне самоуправе, као и поступци јавног надметања и прикупљања писмених понуда.

##### Члан 3.

Под пословним простором у јавној својини Општине, у смислу ове одлуке, сматрају се пословне зграде, пословне просторије, спортски објекти и спортски терени, гараже, отворена складишта, и друге просторије изграђене, купљене или на други начин прибављене у јавну својину Општине, односно којима располаже Општина.

##### Члан 4.

Пословни простор се у складу са законом и одредбама ове Одлуке, може дати у закуп, са накнадом, путем јавног надметања.

Изузетно од става 1. овог члана пословни простор се може дати у закуп:

- у случају када закупац који је уредно измиривао обавезу плаћања закупнине тражи продужење уговора о закупу, закљученог на одређено време, најраније три месеца, а најкасније месец дана пре истека уговора о закупу.

Одлуку о продужењу уговора из става 2. овог члана, доноси Председник општине.

#### **Члан 5.**

Пословни простор се не може дати у подзакуп.

### **1. Услови и поступак давања у закуп**

#### **Члан 6.**

Председник општине доноси Одлуку о расписивању Огласа за давање у закуп пословне просторије путем јавног надметања, на основу информације о расположивим, односно слободним пословним просторијама, коју даје општинска управа.

Одлука из става 1. овог члана обавезно садржи:

- податке, односно ближу идентификацију пословне просторије чије се давање у закуп оглашава (адреса, површина, зона у којој се налази и сл.),
- почетну лицитациону цену,
- висину лицитационог корака,
- рок на који се пословна просторија даје у закуп,
- напомену да се пословна просторија даје у закуп у виђеном стању,
- ближе одреднице о учесницима јавног надметања, односно делатности која се може обављати у пословној просторији,
- висину депозита,
- висину средстава обезбеђења,
- овлашћење

Висина лицитационог корака из става 2. алинеје 3. овог члана износи минимално 100,00 (сто), а максимално 500,00 (петстотина) динара, а што се утврђује Одлуком из става 1. овог члана.

Председник општине одлуком из става 1. овог члана, може одлучити да се распише један Оглас за давање у закуп и већег броја пословних просторија.

#### **Члан 7.**

Комисија, у складу са актом из члана 6. ове Одлуке расписује Оглас за давање у закуп пословне просторије, односно пословних просторија путем јавног надметања (у даљем тексту: Оглас).

Оглас из става 1. овог члана, обавезно се, објављује на званичном сајту општине Пландиште, као и у најмање једном штампаном медију.

## **Члан 8.**

Оглас из члана 7. Одлуке садржи:

- назив органа и корисника непокретности која се даје у закуп у јавној својини (назив закупадавца);
- ближе податке о начину давања у закуп непокретности у јавној својини (јавно надметање или прикупљање писмених понуда);
- опис непокретности у јавној својини која се даје у закуп;
- услове под којима се непокретност у јавној својини даје у закуп (рок трајања закупа и др.);
- обавезе закупца у вези са коришћењем непокретности за одређену сврху и намену;
- време и место одржавања јавног надметања;
- начин, место и време за достављање пријава за учешће у поступку јавног надметања;
- време и место увида у документацију, односно услове откупа исте;
- почетну, односно најнижу висину закупнине по којој се непокретност у јавној својини може дати у закуп;
- висину и начин полагања депозита, односно висину и време трајања банкарске гаранције;
- рок за повраћај депозита учесницима који нису успели на јавном надметању;
- назнаку да се у пријави, обавезно наводи број рачуна на који ће се извршити повраћај депозита;
- датум и време разгледања непокретности која се даје у закуп.

## **Члан 9.**

Поступак давања у закуп пословних просторија, односно поступак јавног надметања у складу са одредбама ове Одлуке спроводи Комисија за спровођење поступка давања у закуп пословних просторија (у даљем тексту: Комисија).

Комисију из става 1. овог члана својим актом образује Председник општине.

Актом о образовању Комисије из става 1. овог члана, утврђује се састав, задаци, односно надлежност Комисије, као и друга питања од значаја за рад и функционисање Комисије.

## **Члан 10.**

Учесници јавног надметања могу бити сва физичка и правна лица која су код надлежног органа регистрована за обављање пословне делатности која се може обављати у пословној просторији која се даје у закуп.

У поступку јавног надметања не могу учествовати чланови Комисије из члана 9. ове Одлуке и њихови заменици, као и бивши закупци који нису измирили своја дуговања према Општини по основу закупа (закупнина, накнада за извршене комуналне услуге и др.).

Учесници јавног надметања обавезни су да поднесу пријаву за учешће на јавном надметању Комисији, у писаном облику, најкасније у року од 24 часа пре часа који је одређен за почетак јавног надметања.

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

Подносиоци неблаговремене или непотпуне пријаве, не могу учествовати у поступку јавног надметања, а непотпуне или неблаговремене пријаве, се одбацују.

## **2. Одлука и Уговор о давању у закуп пословне просторије**

### **Члан 11.**

Председник општине, на основу коначне Одлуке комисије о избору најповољнијег понуђача, доноси Одлуку о давању у закуп пословне просторије, учеснику утврђеном Одлуком о избору.

Акт из става 1. овог члана садржи:

- податке о физичком, односно правном лицу коме се пословна просторија даје у закуп,
- податке о пословној просторији која се даје у закуп,
- висину излицитиране закупнине,
- делатност која се може обављати у пословној просторији,
- рок трајања закупа,
- констатацију да се средства уплаћена на име депозита имају сматрати делом средстава обезбеђења Уговора који ће се закључити са најповољнијим понуђачем,
- услове и начин коришћења пословне просторије која се даје у закуп,
- назнаку да се пословна просторија даје у закуп у виђеном стању,
- обавезу физичког, односно правног лица коме се пословна просторија даје у закуп да, са општинском управом у року од 30 дана од дана пријема акта из става 1. овог члана, закључи Уговор о закупу и потпише записник о примопредаји пословне просторије.

### **Члан 12.**

Лице коме се даје у закуп пословна просторија закључује са надлежним органом општинске управе Уговор о закупу, у року од 30 дана од дана доношења акта из члана 11. ове Одлуке.

Уговор из става 1. овог члана садржи:

- податке о закупцу и закуподавцу,
- податке о пословној просторији која је предмет уговора о закупу,
- назначење делатности која се може обављати у предметној пословној просторији,
- висину закупнине,
- рок трајања закупа,
- рок и начин плаћања закупнине,

- износ средстава обезбеђења, односно обавезу закупца да у моменту закључивања уговора, односно анекса уговора при продужењу закупа, достави бланко соло меницу као средставо обезбеђења,
- одредбу, да средство обезбеђења, Закуподавац може користити: у случају неплаћања закупнине или накнаде за извршене комуналне услуге или других обавеза од стране Закупца, укључујући и накнаду евентуалне штете на објекту и опреми која настане кривицом или крајњом непажњом закупца,
- одредбу да се пословна просторија не може издати у подзакуп,
- обавезу закупца и закуподавца да на сваких 3 месеца врше сравање накнаде за извршене комуналне услуге,
- одредбу да се износ закупнине усклађује са индексом потрошачких цена према званичним подацима Републичког завода за статистику на месечном нивоу,
- права и обавезе у случају неизвршавања обавеза по основу Уговора о закупу,
- отказни рок,
- друга права и обавезе везане за закуп.

Уколико лице коме се даје у закуп пословна просторија, својом кривицом, не закључи Уговор о закупу у року који је дефинисан одлуком, средства уплаћена на име депозита му се не враћају, а Председник општине ће без расписивања новог Огласа донети Одлуку о давању у закуп пословне просторије која је била предмет јавног надметања, првом следећем учеснику који је понудио највишу закупнину.

У случају да први следећи најповољнији понуђач, својом кривицом, не закључи Уговор о закупу у предвиђеном року, Председник општине ће донети нову Одлуку о расписивању Огласа за давање у закуп пословне просторије путем јавног надметања.

У случају да понуђач из претходног става овог члана не закључи Уговор о закупу, у предвиђеном року, средства уплаћена на име депозита му се не враћају.

### **Члан 13.**

Комисија је у обавези је да заједно са закупцем или лицем од њега овлашћеним изврши примопредају пословног простора који је предмет закупа.

О примопредаји пословног простора сачињава се записник који потписују присутна лица.

У записник се уносе сви елементи који су од битног утицаја на утврђивање стања у коме се пословни простор налази.

Закупац је у обавези да, након престанка закупа (истека времена закупа, раскид уговора и сл.), пословни простор врати у стање у коме је био у тренутку пријема.

Комисија ће након престанка закупа за закупцем или лицем овлашћеним од закупца извршити примопредају пословног простора, о чему ће се такође сачинити записник.

Закуподавац је у обавези да, док траје враћање пословног простора у стање у коме га је преузео, плаћа закупнину.

## **3. Начин утврђивања закупнине пословне просторије**

### **Члан 14.**

Износ закупнине за пословни простор утврђује се на основу следећих критеријума:

1. Погодност локације,

2. Опремљеност пословног простора инсталацијама,
3. Врста и намена пословног простора,
4. Површина пословног простора.

#### **Члан 15.**

Према погодностима које пружа локација на којој се налази пословни простор, утврђују се следеће зоне:

1. Прва зона обухвата следеће улице у насељу Пландиште:
  - улица Војводе Путника од раскрснице са улицом Обилићевом до раскрснице са улицом Синђелићевом.
  - улица Карађорђева и улица Хајдук Вељка од улице Војвођанске до улице Илинденске.
2. Друга зона обухвата остали део насеља Пландиште.
3. Трећа зона обухвата насеља Хајдучица, Велика Грета, Барице, Јерменовци, и Маргита.
4. Четврта зона обухвата насеља Стари Лец, Дужине, Марковићево, Милетићево, Банатски Соколац, Купиник и Велики Гај као и пословни простор ван насељених места.

#### **Члан 16.**

Месечна закупнина по m<sup>2</sup> пословног простора по зонама износи:

Редни број	З О Н А	Месечни износ закупнине по m <sup>2</sup>
1.	Прва зона	500,00
2.	Друга зона	430,00
3.	Трећа зона	200,00
4.	Четврта зона	150,00

Месечна закупнина за постављање банкомата у пословном простору у јавној својини општине Пландиште износи 17.000,00 динара.

Овако утврђена закупнина усклађује се месечно за висину стопе раста потрошачких цена према подацима органа надлежног за послове статистике.

#### **Члан 17.**

Дневна закупнина за сале у службеним зградама Скупштине општине и домовима културе по зонама износи:

Редни број	З О Н А	Дневни износ закупнине
1.	Прва зона	7.000,00
2.	Друга зона	5.500,00
3.	Трећа зона	4.000,00
4.	Четврта зона	3.000,00

## **Члан 18.**

Висина утврђене дневне закупнине за сале у службеним зградама Скупштине општине и домовима културе, за организовање парастоса умањиће се за 30%.

Изузетно, ималац права јавне својине може, на основу образложеног захтева, уступити пословни простор без накнаде на период не дужи од једног дана.

### **4. Давање у закуп пословних просторија под посебним условима**

## **Члан 19.**

Месечна закупнина за 1 m<sup>2</sup> пословног простора у којима делатност обављају јавна предузећа, институције и установе које оснива Скупштине општине, јавна предузећа, институције и установе које оснива Република и политичке партије које имају одборнике у Скупштини општине, умањује се за 80% од процењене тржишне висине закупнине

## **Члан 20.**

Месечна закупнина за 1 m<sup>2</sup> пословног простора у којима делатност обављају спортске, културне, верске и хуманитарне организације, друштва и удружења грађана (уколико у простору не обављају профитабилне делатности) умањује се за 80% од процењене тржишне висине закупнине .

## **Члан 21.**

Према опремљености утврђују се три категорије пословног простора:

1. Прва категорија - потпуно опремљен пословни простор (вода, канализација, струја).
2. Друга категорија - делимично опремљен пословни простор.
3. Трећа категорија - простор који није опремљен.

Закупнина за пословни простор по групама из претходног става одређује се:

1. За прву категорију у висини из члана 16. ове Одлуке.
2. За другу категорију износ закупнине из члана 16. ове Одлуке се умањује за 20%.
3. За трећу категорију износ закупнине из члана 16. ове Одлуке се умањује за 30%.

## **Члан 22.**

Према врсти и намени пословни простор се сврстава у следеће групе:

1. Прва група - пословни простор за обављање делатности.
2. Друга група - магацински простор
3. Трећа група - остали простор (ходници, подруми, помоћни објекти, гараже и сл.)

Закупнина за пословни простор по групама из претходног става одређује се:

1. За прву групу у висини из члана 16. ове Одлуке.
2. За другу групу висина закупнине из члана 16. ове Одлуке се умањује за 30 %.

3. За трећу групу висина закупнине из члана 16. ове Одлуке се умањује за 40 %.

#### **Члан 23.**

Према површини пословног простора закупнина се може умањити и то:

1. За пословни простор површине веће од 100 m<sup>2</sup> за 20 %.
2. За магацински простор површине веће од 40 m<sup>2</sup> за 30%.

Укупно умањење закупнине применом критеријума из овог члана не може бити веће од 30 %.

#### **Члан 24.**

Почетни износ закупнине по m<sup>2</sup> за пословне просторије које се својим положајем налазе на спрату пословне зграде, без излога, односно када део пословног простора чине заједничке просторије (заједнички мокри чвор, удео у заједничком ходнику, степениште итд.), умањиће се за 30%.

#### **Члан 25.**

Закупнина за пословни простор у коме се обављају занатске делатности старих заната односно послови домаће радиности, сагласно одредбама закона и подзаконских аката, умањује се за 80%. од процењене тржишне висине закупнине

#### **Члан 26.**

Почетни износ закупнине у поступку давања у закуп пословног простора јавним надметањем у отвореном поступку или прикупљањем писмених понуда, утврђује се на основу критеријума из ове Одлуке.

#### **Члан 27.**

Почетни износ закупнине пословног простора у којем ће се обављати делатност снабдевања становништва основним животним намирницама за насељена места Општине Пландиште у којима не постоји друго правно лице или предузетник, које обавља делатност снабдевања становништва основним животним намирницама, умањује се за 70%.

### **4. Извођење радова у закупљеном простору**

#### **Члан 28**

Закупац не може изводити грађевинско занатске радове у закупљеном пословном простору без прибављене сагласности закуподавца.

У сагласности за извођење радова коју издаје надлежни орган Општинске управе наводи се потребна документација и одобрења за планиране радове у складу са Законом о планирању и изградњи.



## **Члан 29.**

Закуподавац по захтеву закупца може одобрити извођење радова на текућем одржавању, без прибављања акта надлежног органа – одобрења у складу са Законом о планирању и изградњи. Трошкове текућег одржавања сноси Закупац.

Закуподавац по захтеву закупца за давање сагласности за извођење радова у закупљеном пословном простору, који имају карактер инвестиционог одржавања за које је потребно прибавити одобрење надлежног органа у складу са Законом о планирању и изградњи, разматра захтев и доноси акт у коме обавештава закупца о условима под којима се могу изводити радови на инвестиционом одржавању, као и о износу који му се може одобрити кроз умањење закупнине.

Уз захтев за давање сагласности закупцац прилаже 1 примерак техничке документације који је на нивоу документације потребне за издавање одобрења.

Трошкове прибављања израде техничке документације и прибављања одобрења сноси закупцац.

Закупац је у обавези да се током извођења радова одобрених од стране закуподавца, придржава одобреног описа, предмера и предрачуна, као и да у случају одступања од одобрених радова на инвестиционом одржавању пословног простора у сваком појединачном случају од закуподавца тражи одобрење за то одступање.

Радови на инвестиционом одржавању за које није добрена сагласност, као и радови који превазилазе уобичајене стандарде за ту врсту радова, неће се признати закупцу.

Након извођења радова уз сагласност закуподавца на начин и у поступку описаном у овом члану, у року од 30 дана од дана завршетка радова, закупцац је у обавези да закуподавцу поднесе захтев за признавање трошкова инвестиционог одржавања пословног простора, уз који се као доказ достављају рачуни, с тим да износ уложених средстава мора бити верификован од стране овлашћеног вештака, односно организације, која ће проценити вредност, квалитет и стандард изведених радова и укупног стања непокретности, у односу на извештај о постојећем стању, опис, предмер и предрачун планираних радова одобрених од стране закуподавца.

## **Члан 30.**

Закупац који је уз сагласност закуподавца у инвестиционо одржавање у пословни простор, у смислу овог члана, уложио сопствена средства, има право на умањење закупнине у износу од највише 50% од месечне закупнине, за период који одговара висини уложених средстава, без могућности признавања својинских права на пословном простору по основу улагања средстава.

Изузетно од става 1. овог члана, а на основу посебно образложене одлуке надлежног органа носиоца права јавне својине, износ закупнине може бити умањен и за већи проценат.

## **Члан 31.**

Закупац може бити ослобођен плаћања закупнине током периода извођења радова који имају карактер инвестиционог одржавања закупљеног пословног простора за период док трају радови, а најдуже два месеца, на основу одобреног захтева надлежног органа носиоца права јавне својине.

### **Члан 32.**

Разлози за отказ уговора о закупу пословног простора су:

- обављање у пословном простору делатности која није предвиђена уговором о закупу,
- неплаћање закупнине у року утврђеном уговором о закупу,
- издавање пословног простора у подзакуп,
- други случајеви предвиђени законом.

### **Члан 33.**

Надлежни орган Општинске управе прати реализацију уговора из члана 12. ове одлуке и у случајевима прописаним у члану 32. ове одлуке исте отказује.

### **Члан 34.**

Уговори о закупу пословног простора закључени до дана ступања на снагу ове Одлуке, остају на снази до истека рока на који су закључени.

### **Члан 35.**

Уговор о закупу пословног простора у складу са овом Одлуком закључује се са Општином Пландиште, на период који не може бити дужи од пет година.

### **Члан 36.**

Ступањем на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о висини закупнине за пословни простор („Службени лист општине Пландиште“, бр. 23/2016, 34/2017).

### **Члан 37.**

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Пландиште“.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА ПЛАНДИШТЕ  
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ  
Број: 012-27/2024-I  
Дана: \_\_\_\_\_.2024. године  
Пландиште

**ПРЕДСЕДНИК**  
**СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ**  
Душан Ћурчић, струковни мастер економиста

## ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

### ОСНОВ ЗА ДОНОШЕЊЕ

Правни основ за доношење ове Одлуке је члан 32. став 1. тачке 6. Закона о локалној самоуправи („Сл. гласник РС”, бр. 129/2007, 83/2014 - др. закон, 101/2016 - др. закон, 47/2018 и 111/2021 - др. закон), којим је прописано да Скупштина општине доноси прописе и друге опште акте.

Законом о јавној својини („Службени гласник РС”, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др.закон, 108/16, 113/17, 95/18 и 153/2020), Чланом 27. став 11. прописано је да „Аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе, може одлуком ближе уредити начин, услове и поступак прибављања, располагања и управљања стварима које су у јавној својини аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе, односно на којима има посебна својинска овлашћења, као и начин, услове и поступак прибављања, располагања и управљања другим имовинским правима у вези са којима има одговарајућа права, у складу са законом и подзаконским актима“ и чланом 28. став 2. прописано је да „Орган надлежан за одлучивање и предлагање аката о прибављању, коришћењу, управљању и располагању стварима које користе органи аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе утврђује се прописом аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе“

Члан 12. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Сл. гласник РС”, бр. 16/2018 и 79/2023), уређује услове прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини, услови прибављања других имовинских права у корист Републике Србије, аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе, као и уступања искоришћавања других имовинских права чији је носилац Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе, као и поступци јавног надметања и прикупљања писмених понуда.

### НАДЛЕЖНОСТ ЗА ДОНОШЕЊЕ

За доношење ове Одлуке надлежна је Скупштина општине на основу члана 40. став 1. тачка 6. Статута општине Пландиште, којим је прописано да „Скупштина општине, у складу са законом: доноси прописе и друге опште акте из надлежности Општине“.

### РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ И ПРЕДЛОЖЕНА РЕШЕЊА

Разлог за доношење ове Одлуке је потреба усклађивања исте са одредбама Закона.

#### Саветник

Наташа Боројевић

**В.Д. НАЧЕЛНИКА  
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ**  
Игор Ђорђевић, дипл. правник