

**О Д Л У К А**  
**О ПОСТУПКУ ИЗДАВАЊА ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРИЈА У ЗАКУП**  
**ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА "ПОСЛОВНИ ПРОСТОР САВСКИ ВЕНАЦ"**

**I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ**

***Члан 1.***

Овом Одлуком утврђује се начин и поступак давања у закуп пословног простора на којима је закуподавац Јавно предузеће "Пословни простор Савски венац".

Пословном просторијом, без обзира да ли се налази у стамбеној или пословној згради, у смислу ове Одлуке, сматра се једна или више просторија намењених обављању пословне делатности, односно складиштењу робе (магацин), која по правилу чини грађевинску целину и има засебан улаз.

***Члан 2.***

Управни одбор Јавног предузећа Пословни простор Савски венац доноси Одлуку о давању пословног простора у закуп, начину давања и расписивању огласа, и отказу Уговора о закупу.

**II ПОСТУПАК ДАВАЊА У ЗАКУП ПОСЛОВНИХ**  
**ЗГРАДА И ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРИЈА**

***Члан 3.***

Пословни простор даје се у закуп уз сагласност надлежног органа.

***Члан 4.***

Пословни простор даје се у закуп:

- путем јавног оглашавања у поступку прикупљања писмених понуда,
- путем јавног надметања,
- непосредном погодбом.

## **1. ПОСТУПАК ПРИКУПЉАЊА ПИСМЕНИХ ПОНУДА**

### ***Члан 5.***

У поступку прикупљања писмених понуда, Јавно предузеће "Пословни простор Савски венац" расписује оглас у једном од дневних средстава јавног информисања.

### ***Члан 6.***

Управни одбор Предузећа доноси Одлуку о расписивању огласа за давање пословног простора у закуп у поступку прикупљања писмених понуда. Рок за прикупљање писмених понуда не може бити краћи од осам (8) дана, рачунајући од дана објављивања огласа.

### ***Члан 7.***

Оглас треба да садржи:

1. податке о пословном простору који се даје у закуп (адреса, зона, површина са структуром пословног простора),
2. почетни износ закупнине,
3. делатност или податак да делатност није одређена,
4. време на које се пословни простор даје у закуп,
5. рок за достављање понуда,
6. висину бесповратних средстава на име трошкова спровођења огласа,
7. шта понуда мора да садржи да би била уредна и потпуна,
8. назначење лица која имају право учешћа на оглас,
9. време разгледања објекта,
10. начин достављања понуда,
11. начин саопштавања резултата о избору непосредног корисника – закупца,
12. адресу Јавног предузећа на коју се упућује понуда,
13. износ дуга претходног закупца .

### ***Члан 8.***

Понуда треба да садржи следеће елементе да би била уредна и потпуна:

1. податке о подносиоцу понуде (назив предузећа, његово седиште и име овлашћеног лица, односно назив радње, име и презима имаоца радње и његов матични број, адресу становања имаоца радње и др.).
2. делатност коју понуђач жели да обавља у пословном простору, а која квалитетом производа и услуга одговара карактеру подручја или амбијенталне целине.

- висина закупнине по 1м<sup>2</sup> месечно,
- изјаву о спремности улагања личним средствима или средствима предузећа у адаптацију и опремање пословног простора и доказ о солвентности.
- број радника које ће запослити,
- изјаву о спремности преузимања дуга претходног закупца,
- доказ о уплати трошкова огласа.

### ***Члан 9.***

Понуде се могу доставити:

1. непосредно у просторијама Јавног предузећа,
2. препорученом пошти преко поште.

Уколико је понуда предата непосредно, лицу које је донело издаје се потврда са бројем деловодног протокола под којим је понуда заведена, датум и време предаје.

Уколико је понуда стигла препорученом пошти у деловодни протокол се уписује датум, време пријема и број препоручене поште.

Пријаве предате на други начин сматрају се неуредним.

Јавно предузеће дужно је да води деловодни протокол у који се уносе следећи подаци: редни број понуде, датум и време приспећа, број препоручене поште, ако је понуда стигла поштом и друге напомене од важности за приспелу понуду.

Јавно предузеће је дужно да констатује ако је понуда достављена у отвореном коверту.

Благовременом понудом сматра се она понуда која је примљена у Јавном предузећу "Пословни простор Савски венац" или на пошти као препоручена пошта до рока означеног у огласу.

Остале понуде су неблаговремене.

### ***Члан 10.***

Право учешћа на оглас имају сва правна лица која су солвентна, као и физичка лица која нису осуђена за кривична дела против привреде и службене дужности за које су настале правне последице осуде, док те последице трају.

### ***Члан 11.***

Ради спровођења поступка прикупљања писмених понуда, Управни одбор Јавног предузећа именује Комисију коју чине председник и два (2) члана.

## **Члан 12.**

Комисија из члана 11. ове Одлуке отвориће понуде после истека рока за њихово подношење.

Комисија води поступак отварања понуда и цени уредност, благовременост и потпуност понуда.

Пре отварања понуда, Комисија констатује, на основу приспелих понуда и увида у деловодни протокол, број приспелих понуда.

Уредна и потпуна понуда је она која садржи све елементе наведене у огласу.

Отворене понуде се појединачно разматрају и утврђено стање се констатује и уноси у Записник који се води у току целокупног поступка отварања понуда, те се на основу података и доказа уз понуду утврђује најповољнији понуђач.

## **Члан 13.**

Пошто се утврди најповољнији понуђач, Комисија из члана 11. ове Одлуке, доставља Предлог Одлуке Управном одбору Јавног предузећа.

Управни одбор Јавног предузећа доноси Одлуку о избору непосредног корисника – закупца пословног простора.

## **Члан 14.**

Критеријуми којима се Комисија руководи приликом предлагања најповољнијег понуђача и Управни одбор приликом доношења коначне Одлуке, су следећи:

- висина понуђене закупнине,
- делатност,
- број запослених радника,
- процењени јавни интерес,
- спремност преузимања дуга претходног закупца.

Комисија из члана 11. ове Одлуке и Управни одбор приликом доношења коначне Одлуке, у сваком конкретном случају, цени све критеријуме равноправно при избору најповољнијег понуђача.

Висина закупнине не мора да буде опредељујућа при избору непосредног корисника пословног простора.

Одлука о давању у закуп мора бити образложена. Свим учесницима у поступку прикупљања писаних понуда, доставља се обавештење о избору најповољнијег понуђача, у року од 3 дана од дана доношења одлуке Управног одбора.“

## **Члан 15.**

Уколико по објављеном огласу не стигне ни једна благовремена, уредна и потпуна пријава, Управни одбор ће одлучити о даљем поступку.

## ***Члан 16.***

Комисија, односно Управни одбор имају право да не изаберу ни једног понуђача. Уколико два или више понуђача испуњавају у подједнакој мери услове, сагласно критеријумима из чл. 8. и 14. ове Одлуке, Комисија може такве понуђаче позвати на разговор и након тога предложити Управном одбору најповољнијег понуђача.

## ***Члан 17.***

Понуде које су поднете после оглашеног рока, понуда у незатвореном омоту, и понуде које не садрже све предвиђене податке или су подаци дати супротно објављеним условима, неће се узимати у разматрање.

## ***Члан 18.***

Учесник огласа у поступку прикупљања писаних понуда и јавног надметања, незадовољан донетом одлуком Управног одбора, може изјавити приговор Управном одбору у року од осам дана од дана достављања одлуке Управног одбора, односно обавештења о избору непосредног корисника пословног простора.

Ако Управни одбор нађе да је приговор основан, усвојиће приговор и оспорену одлуку ставити ван снаге.

Ако Управни одбор нађе да је приговор неоснован, одбиће приговор и потврдити одлуку Управног одбора.

Против овакве одлуке Управног одбора, може се покренути парнични поступак пред надлежним судом

## **2. ПОСТУПАК ЈАВНОГ НАДМЕТАЊА**

## ***Члан 19.***

Јавно надметање расписује Јавно предузеће путем огласа у једном од дневних средстава информисања.

Управни одбор Јавног предузећа, приликом доношења Одлуке о давању пословних просторија у закуп путем јавног надметања, утврђује начин спровођења јавног надметања.

## ***Члан 20.***

Оглас треба да садржи све податке из члана 7. ове Одлуке и друге податке које утврди Управни одбор Јавног предузећа, као и износ депозита.

## ***Члан 21.***

На јавном надметању могу учествовати сва правна и физичка лица, у складу са чланом 10. ове Одлуке, а која се на начин утврђен чланом 9. ове Одлуке писмено пријаве до дана утврђеног огласом.

Пријава мора да садржи све податке који се огласом траже.

## ***Члан 22.***

Јавно надметање ће се одржати када му приступи најмање три учесника, под условом да прихватају почетни износ закупнине, као и све друге услове из огласа.

Уколико јавно надметање не успе, Управни одбор ће одлучити о даљем поступку.

## ***Члан 23.***

Поступак јавног надметања спроводи Комисија из члана 11. ове Одлуке, на начин предвиђен чланом 19. став 2. ове Одлуке. Комисија о току целог поступка води Записник, који по окончању поступка потписују председник и чланови Комисије.

Комисија у Записнику именује најповољнијег учесника јавног надметања.

## ***Члан 24.***

Управни одбор доноси Одлуку којом утврђује најповољнијег учесника јавног надметања за непосредног корисника - закупца пословног простора.

## **3. НЕПОСРЕДНА ПОГОДБА**

### ***Члан 25.***

Пословни простор може се дати у закуп непосредном погодбом у следећим случајевима:

1. пословни простор који служи за здравствену заштиту, дечију заштиту, социјалну, научну, културну, спортску, образовно-васпитну делатност, делатност професионалне рехабилитације и запошљавање инвалида;
2. пословни простор за обављање делатности старих и ретких заната;
3. пословни простор који се даје закупцу који је остао без пословног простора збор рушења;
4. пословни простор који се даје политичким организацијама за њихове страначне активности;

5. пословни простор у коме закупац престаје да обавља делатност (одлази у пензију, смрт, болест и друго), а наставак закупа траже чланови породичног домаћинства;

6. пословни простор који се издаје приватном предузећу које је основао закупац као једини оснивач и власник;

7. пословни простор који се даје у закуп предузећу које је правни следбеник ранијег закупца или деловима предузећа закупца који су се организовали као посебна правна лица услед статусних промена;

8. пословни простор који се дају у закуп следбенику ранијег закупца који је сагласан, а следбеник се налази у поседу пословног простора;

9. пословни простор који се даје у закуп физичком лицу које је оснивач предузећа, које је било ранији закупац пословног простора;

10. кад је код закупца дошло до одредјених статусних промена (спајање, раздвајање, оснивање заједничког предузећа, промена назива и слично);

11. пословни простор за који се после две узастопне лицитације нико није јавио;

12. пословни простор који се даје у закуп лицима, односно њиховим наследницима којима је тај пословни простор одузет национализацијом.

13. пословни простор који оснивач својим актом пренесе предузећу на управљање.“

### **Члан 26.**

Код давања пословног простора у закуп непосредном погодбом, осим у случајевима статусних промена, преноса права закупа и случајевима из члана 25. став 1. тачка 12. и члана 28. став 2. и 3. ове Одлуке, висина закупнине одређује се у двоструком износу у односу на утврђену цену закупа за одређену зону, односно делатност.

Двоструки износ закупнине из става 1. овог члана наплаћује се најкраће 6 месеци од ступања Одлуке о додели на снагу.

Висина закупнине у случајевима из тачке 11 и тачке 13, члана 25 Одлуке, одређује се у износу за одређену зону и делатност утврђену Одлуком о утврђивању закупнина за пословне просторије на којима право коришћења има општина Савски венац“.

## **III ОДРЕЂИВАЊЕ ЗАКУПНИНЕ**

### **Члан 27.**

Закупнина за пословни простор чији је корисник општина Савски венац, одређује се према делатности које се обављају и локацијама на којима се пословни простор налази, а које су разврстане у четири пословне зоне категорија: **екстра, прва, друга и трећа.**

Преглед зона из става 1. овог члана чини саставни део ове Одлуке.

## **Члан 28.**

Закупнина за пословни простор у коме се обавља занатска делатност, а налази се у пасажима, утврђује се за 10% ниже у односу на цену за одговарајућу зону и делатност.

Закупнина за канцеларије које користе закупци за делатности: удружења грађана, друштвене организације, здравство, социјална заштита, наука и култура, а које се преко 50% финансирају из буџетских средстава или из средстава других друштвених фондова могу износити највише 5% од износа утврђене закупнине.

Закупнина за пословни простор у коме је седиште градског главног или општинског одбора странке, која има одборнике у Скупштини града Београда или Скупштини општине могу износити највише до 5% од износа утврђене закупнине.

Закупнина за пословни простор у коме се обавља делатност: здравство, социјална заштита, наука и култура, а односе се на обављање приватне лекарске праксе, трговину фармацеутских производа, пружање правне помоћи и сл., утврђују се у висини закупнине за локале.

Закупнина за пословне просторије које се целом површином налазе на спрату, у нивоу подрума, у дворишту, а користе се за обављање трговинске и занатске делатности, обрачунавају се за 10% ниже од цене за одговарајућу зону и делатност.

Закупнина за подрумски простор који није у функцији основне делатности, обрачунава се у износу од 50% од припадајуће закупнине за пословни простор.

Закупнина за галерије које је купац уз сагласност закуподавца изградио сопственим средствима обрачунава се у износу од 20% површине галерије, а по припадајућој закупнини за пословни простор.

## **Члан 29.**

Почетни износ закупнине за пословни простор који се издаје у закуп у поступку прикупљања понуда, односно јавним надметањем, утврђује се у износу закупнине за одређену зону и делатност, у складу са Ценовником.

Закупнине за пословни простор који се издаје у поступку прикупљања понуда, односно јавног надметања, усклађује се са Одлуком о утврђивању закупнине за пословни простор на коме право коришћења има општина Савски венац.

Управни одбор може самоиницијативно или на захтев закупца ускладити износ закупнине из става 2. овог члана са Ценовником, а након истека рока од две године од дана закључења Уговора о закупу.

## **Члан 30.**

Управни Одбор Јавног предузећа "Пословни простор Савски венац", на захтев закупца, може умањити износ утврђене закупнине или ослободити закупца плаћања закупнине за одређени временски период у случајевима давања пословног простора у закуп непосредном погодбом када купац уз сагласност Јавног



предузећа изврши адаптацију и реконструкцију пословног простора сопственим средствима уз подношење неопходне документације.

### ***Члан 31.***

Председник и чланови Комисије, чланови Управног одбора, чланови Надзорног одбора и запослени у Јавном предузећу "Пословни простор Савски венац" не могу се пријавити, односно конкурисати за добијање пословног простора у закуп.

### ***Члан 32.***

У висину закупнине не урачунавају се остали трошкови коришћења пословног простора (грејање, струје, вода, допринос за грађевинско земљиште, текуће одржавање и друго).

## **IV ДАВАЊЕ У ЗАКУП И ОТКАЗ УГОВОРА О ЗАКУПУ**

### ***Члан 33.***

На одлуку Управног одбора за давање у закуп и Одлуку о отказу Уговора о закупу сагласност даје надлежни орган, а на захтев Јавног предузећа.

По добијеној сагласности из става 1. овог члана, Јавно предузеће ће закључити Уговор о закупу пословних просторија, односно дати закупцу отказ Уговора о закупу.

## **V ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

### ***Члан 34.***

Измене и допуне ове Одлуке врше се на начин и у поступку предвиђеном за његово доношење.

### ***Члан 35.***

Ступањем на снагу ове Одлуке, престаје да важи Одлука Јавног предузећа "Пословни простор Савски венац" о поступку издавања пословних просторија у закуп, бр. 01-10/01 од 11. 05. 2001. године.

Пречишћен текст Одлуке о поступку издавања пословних просторија у закуп Јавног предузећа „Пословни простор Савски венац“ садржи:

1. Одлуку о поступку издавања пословних просторија у закуп Јавног предузећа „Пословни простор Савски венац“ („Сл.лист града Београда“, број 36/03)
2. Исправку Одлуке о поступку издавања пословних просторија у закуп Јавног предузећа „Пословни простор Савски венац“ („Сл.лист града Београда“ број, 02/04) и
3. Одлуку о измени и допуни Одлуке о поступку издавања пословних просторија у закуп Јавног предузећа „Пословни простор Савски венац“ („Сл.лист града Београда“, број 13/09)