

На основу члана 27. став10, члана 28.став 2., члана 36.став 6., члана 49.став 3.,члна 51., члана 52. и члана 53. став1.Закона о јавној својини („Службени гласник РС“ број 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016-др. Закон и 108/2016), члана 32. став 1. тачка 6. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“ број 129/2007, 83/2014 – др закон и 101/2016- др. закон), члана 2. став 1., члана 6, члана 10. став 1. тачка 13. и став 4. и члана 12.став1. 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“ бр.24/2012, 48/2015, 99/2015, 42/2017 и 94/2017), члана 37. Статута општине Босилеград („Службени гласник Пчињског округа“ број 16/2008 и 20/2009) и члана 3. став 1. тачка 14. Одлуке о изменама и допунама Статута општине Босилеград („Службени гласник града Врања“ број 45/2013), Скупштина општине Босилеград на седници одржаној дана 21. новембра 2017. донела је

ОДЛУКУ О ДАВАЊУ У ЗАКУП ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ОПШТИНЕ БОСИЛЕГРАД

I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом Одлуком уређује се надлежност, услови, начин и поступак давања у закуп пословног простора у јавној својини општине Босилеград (у даљем тексту: Општина), начин утврђивања висине закупнине, основи уређивања закуподавног односа, као и друга питања од значаја за давање у закуп пословног простора.

Члан 2.

Под пословним простором, у смислу ове одлуке, подразумевају се пословне зграде и пословне просторије које непосредно не служе извршавању надлежности органа Општине, већ су намењене за остваривање прихода путем давања у закуп.

Пословна зграда је самосталан грађевински објекат који је у целини намењен за обављање пословне делатности.

Пословна просторија је једна или скуп функционално повезаних просторија које чине део грађевинског пословног или пословно-стамбеног објекта и која је као таква намењена за обављање пословне делатности.

Члан 3.

Пословни простор се даје у закуп за обављање делатности пословно-услужног садржаја под којим се подразумева: пословање, трговина, угоститељство и услуге, осим делатности којима се ствара бука и загађује животна средина.

Пословни простор се не може дати у подзакуп.

Члан 4.

Пословни простор се даје у закуп на начин, по поступку и условима прописаним Законом о јавној својини (у даљем тексту: Закон), Уредбом о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда (у даљем тексту Уредба) и овом Одлуком.

II НАДЛЕЖНОСТ И ПОСТУПАК ДАВАЊА У ЗАКУП ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА

Надлежност

Члан 5.

Пословни простор се даје у закуп у поступку јавног надметања или прикупљања писмених понуда, а изузетно и ван поступка јавног надметања и прикупљања писмених понуда, односно непосредном погодбом под условима утврђеним Законом, Уредбом и овом Одлуком.

Члан 6.

Одлуку о покретању поступка давања у закуп пословног простора јавним надметањем или прикупљањем писмених понуда, односно непосредном погодбом, доноси Општинско веће општине Босилеград (у даљем тексту: Општинско веће).

Предлог одлуке из става 1. овог члана припрема служба за имовинско-правне послове.

Одлуку о давању у закуп пословног простора, након окончања поступка јавног надметања или прикупљања писмених понуда, односно непосредне погодбе, доноси Општинско веће, у складу са одредбама овог члана.

Члан 7.

Поступак јавног надметања или прикупљања писмених понуда, односно непосредне погодбе за давање у закуп пословног простора спроводи Комисија, која се образује посебним актом Општинског већа.

Актом о образовању Комисије из става 1. овог члана утврђује се број чланова Комисије.

Надлежност Комисије јесте да припреми потребну документацију за јавно оглашавање, односно спровођење поступка непосредне погодбе; даје додатне информације и објашњења у вези са припремањем понуда или пријава; отвара, врши преглед и оцену понуде, односно пријаве; утврђује статус кандидата у поступку јавног оглашавања; одбацује непотпуне, неуредне или неблаговремене пријаве, односно понуде; разматра и остала питања везана за закуподавни однос и даје одговарајуће предлоге за њихово решавање.

Комисија може да ради и пуноважно одлучује ако седници присуствује више од половине чланова, а одлучује већином гласова присутних чланова.

Поступак давања у закуп пословног простора јавним надметањем, односно прикупљањем писмених понуда

Члан 8.

Поступак давања у закуп пословног простора јавним надметањем, односно прикупљањем писмених понуда, покреће се одлуком Општинског већа.

Одлука из става 1. овог члана садржи:

1. податке о пословном простору који се даје у закуп (адреса, површина и др.);
2. врсту поступка, односно начин давања у закуп пословног простора;
3. сврху и намену пословног простора;
4. почетни износ закупнине;
5. висину депозита;
6. време на које се пословни простор даје у закуп;
7. напомену да се пословни простор даје у закуп у виђеном стању;
8. ближе одреднице о учесницима јавног надметања или прикупљања писмених понуда, односно делатности која се може обављати у пословном простору;
9. друге податке од значаја за спровођење поступка јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда за давање у закуп пословног простора.

Члан 9.

Кад Општинско веће донесе одлуку о покретању поступка давања у закуп пословног простора, објављује оглас о спровођењу поступка јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда.

Оглас из става 1. овог члана садржи:

1. назив носиоца јавне својине, односно органа Општине који даје у закуп пословни простор;
2. ближе податке о начину давања у закуп пословног простора (јавно надметање или прикупљање писмених понуда);
3. опис пословног простора који се даје у закуп;
4. услове под којима се пословни простор даје у закуп;
5. обавезе у вези са коришћењем пословног простора за одређену сврху или намену;
6. време и место одржавања јавног надметања, односно јавног отварања приспелих понуда;
7. начин и рок за достављање пријава, односно писмених понуда;
8. обавезу подношења доказа о испуњености услова за учешће у поступку јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, у оригиналу или фотокопији овереној од стране надлежног органа;
9. време и место увида у документацију;
10. почетну, односно најнижу висину закупнине по којој се пословни простор може дати у закуп;
11. висину и начин полагања депозита, односно висину и време трајања банкарске гаранције;
12. рок за повраћај депозита учесницима који нису успели на јавном надметању, односно у поступку прикупљања писмених понуда;
13. рок у којем ће учесницима јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда бити достављена одлука о избору најповољнијег понуђача;

14. адресу за достављање пријава, односно понуда, са знаком да се пријаве, односно понуде достављају путем поште или преко писарнице Општинске управе општине Босилеград;
 15. обавезу подношења пријава, односно понуда у затвореној коверти, са знаком на предњој страни коверте: „ Пријава, односно понуда за пословни простор – не отварај“, испод које се наводи адреса и површина пословног простора на који се пријава, односно понуда односи, док се на задњој страни коверте назначавача име, односно назив и адреса подносиоца пријаве, односно понуде;
 16. назнаку да се неблаговремене и непотпуне пријаве, односно понуде одбацују;
 17. назнаку да се у пријави, односно понуди из члана 11. ове Одлуке обавезно наводи број рачуна на који ће се извршити повраћај депозита;
 18. датум и време разгледања пословног простора који се даје у закуп;
 19. друге податке у складу са одлуком Општинског већа о покретању поступка давања у закуп пословног простора, односно са конкурсном документацијом.
- Оглас се објављује у листу који се дистрибуира на целој територији Општине.

Члан 10.

Право на учешће у поступку јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда за давање у закуп пословног простора има привредни субјекат, под условом:

1. да је код надлежног органа регистровано за обављање пословне делатности која се може обављати у пословном простору који се даје у закуп;
2. да му није изречена мера забране обављања делатности за чије обављање је пословни простор намењен, у року од две године пре објављивања огласа за јавно надметање, односно прикупљање писмених понуда за давање у закуп пословног простора;
3. да има важећу дозволу надлежног органа за обављање делатности за чије обављање је пословни простор намењен.

Право на учешће у поступку јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда за давање у закуп пословног простора немају чланови Комисије, бивши закупци који нису измирили своје обавезе, односно дуговања према Општини по основу неплаћених закупнина и других трошкова везаних за закуп пословног простора, или по основу неплаћених обавеза према ЛПА- а, као и учесници претходног поступка за давање у закуп пословног простора који су, након што су предложени, односно одређени за закупца, одустали од закупа.

Члан 11.

Пријава, односно понуда која се доставља обавезно садржи:

- за предузетнике: име и презиме, адресу, број личне карте, јединствени матични број грађана, назив радње, матични број;
- за правна лица: назив и седиште;
- оверену копију решења о упису радње, односно правног лица у регистар надлежног органа;
- оверену копију решења о додељеном ПИБ –у;

- оверену копију потврде о извршеном евидентирању за ПДВ, уколико је у систему ПДВ –а;
- износ закупнине која се нуди;
- доказ о уплати депозита;
- доказ о уплати општинске административне таксе;
- доказ да је подносилац пријаве, односно понуде измирио закупнину, уколико је био купац пословног простора;
- назнаку пословне просторије за коју подноси пријаву, односно понуду (уколико је оглас расписан за већи број пословних просторија) ;
- пуномоћје за лице које заступа подносиоца пријаве, односно понуде.

Подносиоци неблаговремене и непотпуне пријаве, односно понуде не могу учествовати у поступку јавног надметања или прикупљања писмених понуда, а неблаговремене и непотпуне пријаве, односно понуде се одбацују.

Поступак јавног надметања

Члан 12.

По отварању поступка јавног надметања, председник Комисије утврђује и записнички констатује: податке о поступку (врста поступка) ; податке о пословном простору за који се поступак спроводи; место, датум и време почетка јавног оглашавања; имена чланова Комисије; имена предузетника са називом радње, односно називе правних лица која су испунила услове за учешће на јавном надметању; имена предузетника, односно називе правних лица која нису испунила услове за учешће на јавном надметању; имена присутних учесника, односно лицитаната; имена присутних лица са пуномоћјем да у име и за рачун лицитаната могу да предузимају радње у поступку јавног надметања; друге чињенице везане за поступак јавног надметања;

Члан 13.

Председник Комисије објављује почетни износ закупнине и позива учеснике да дају своје понуде.

Сваки учесник на јавном надметању обавезан је да јавно каже износ који нуди и у име ког понуђача.

Након што се учине понуде у смислу став 2. овог члана, председник Комисије пита три пута учеснике јавног надметања да ли неко даје понуду са већим износом од највеће понуђеног износа.

Уколико неко од учесника понуди већи износ од до тада највеће понуђеног износа, поступак се наставља на начин утврђен ставом 3. овог члана, све док учесници јавног надметања дају понуде са износива већим од последње учињене највеће понуде.

Уколико после трећег позива нико од учесника на јавном надметању не учини повољнију понуду од последње учињене највеће понуде, председник Комисије јавно констатује који је највећи понуђени износ закупнине, као и име, односно назив понуђача.

Члан 14.

Понуђач који је учинио најповољнију понуду обавезан је да на позив председника Комисије одмах потпише изјаву да је понудио највећи износ закупнине, са знаком висине понуђеног износа.

Уколико најповољнији понуђач одбије да потпише изјаву из става 1. овог члана, председник Комисије позива првог следећег најповољнијег понуђача да потпише изјаву.

Уколико ни следећи најповољнији понуђач не потпише изјаву из става 1. овог члана, председник Комисије јавно објављује да поступак јавног надметања није успео, сачињава извештај о томе и доставља га Општинском већу.

Понуђачима који одбију да потпишу изјаву у смислу става 2. и 3. овог члана, положени депозит се не враћа.

Члан 15.

Када најповољнији понуђач потпише изјаву да је понудио највећи износ закупнине, председник Комисије јавно објављује да је поступак јавног надметања завршен и позива све учеснике јавног надметања да потпишу записник, као и да у исти унесу евентуалне примедбе на ток поступка.

На захтев учесника јавног надметања, председник Комисије одмах уручује примерак записника о спроведеном поступку јавног надметања.

Члан 16.

Избор најповољнијег понуђача врши се применом критеријума висине понуђене закупнине.

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 закупнине по којој се непокретност може дати у закуп.

Поступак прикупљања писмених понуда

Члан 17.

Понуде се подnose у складу са условима објављеним у огласу.

Отварање понуде је јавно.

О отварању понуда, Комисија сачињава записник, који садржи: податке о поступку (врста поступка); податке о пословном простору за који се поступак спроводи, место, датум и време почетка отварања понуда; имена чланова Комисије; имена присутних понуђача; имена лица са издатим пуномоћјем да у име и за рачун понуђача предузимају радњу у поступку; редослед отварања поднетих понуда према времену пријема; број под којим је понуда заведена; име, односно назив понуђача и понуђена закупнина; податке о доказима о испуњености услова из огласа; наводе чланова Комисије о евентуалним недостацима понуде; евентуалне

примедбе подносиоца понуда, односно представника подносиоца понуда на ток поступка и друге чињенице од значаја за поступак отварања понуда.

Члан 18.

Избор најповољнијег понуђача врши се применом критеријума висине понуђене закупнине.

Уколико у поступку два или више понуђача понуде исти износ закупнине, Комисија ће позвати понуђаче који су понудили исти износ закупнине, да у року од три дана од дана пријема позива, доставе нову писмену затворену понуду, са увећаним износом закупнине у односу на претходну дату понуду. Комисија ће отворити понуде и утврдити најповољнијег понуђача, применом критеријума из става 1. овог члана.

Уколико понуђачи из става 2. овог члана у року од 3 дана не доставе нову понуду, односно ако су понуђачи доставили нову понуду са истоветном закупнином, Комисија задржава право да избор најповољнијег понуђача изврши према слободном уверењу, односно применом критеријума економски најповољније понуде, а који се односе: на делатност коју понуђач жели да обавља, а која је у складу са утврђеном сврхом и наменом пословне просторије; могућност – спремност улагања сопствених средстава понуђача у адаптацију пословног простора; спремност испуњења конкретних услова који се односе на закуподавни однос и др.

По окончању поступка отварања понуда Комисија приступа утврђивању најповољнијег понуђача, сачињава извештај о спроведеном поступку и доставља га Општинском већу.

Поступак прикупљања писмених понуда спровешће се и уколико пристигне једна понуда.

Давање у закуп пословног простора ван поступка јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда

Члан 19.

Пословни простор се може дати у закуп и ван поступка јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда (непосредном погодбом), у случајевима:

1. када закуп траже међународне хуманитарне организације у циљу обезбеђења услова за смештај и рад, као и домаће хуманитарне организације, политичке странке, организације и удружења грађана из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечје заштите, под условом да тај простор не користе за остваривање прихода, агенције и друге службе и организације чији је оснивач Општина, као носилац права јавне својине, а за које оснивачким актом није утврђено обавеза оснивача да им обезбеди пословни простор за рад;
2. када се пословни простор даје за потребе одржавања спортских, културних, сајамских, научних и других сличних потреба, а рок закупа је краћи од 30 дана;

3. када је то потребно ради боље организације и ефикасности рада носиоца права јавне својине, односно корисника пословног простора у јавној својини, као и посебних служби и организација чији су они оснивачи;
4. када закупац престане да обавља своју делатност, услед тешке болести, одласка у пензију или смрти, а доделу у закуп тражи брачни друг, дете или родитељ закупца (чланови породичног домаћинства), под условом да настави са обављањем исте делатности.
5. када закупац –правно лице тражи одређивање за закупца друго правно лице чији је оснивач или када закупац – 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 промена;
6. када један од купаца истог пословног простора тражи престанак куподавног односа, а други закупац тражи закључење уговора о закупу, као једини закупац;
7. када давање у закуп тражи физичко лице којем је тај пословни простор одузет национализацијом, односно његови наследници, под условом да је покренут поступак за враћање одузете имовине пред надлежним органом;
8. када се пословни простор не изда у закуп ни после спроведених четири и више поступака јавног оглашавања, али не испод 50% од тржишне висине закупнине за тај пословни простор, чији се износ умањења утврђује посебним актом Општинског већа, према кретању висине закупнине на тржишту, с тим што у том случају рок трајања закупа не може бити дужи од 3 године;
9. када давање у закуп пословног простора у јавној својини тражи удружење које остварује сарадњу са министарством надлежним за послове одбране у областима од значаја за одбрану или које негује традиције ослободилачких ратова Србије на основу Уредбе о критеријумима и поступку доделе средстава за учешће у финансирању програма рада удружења који се заснивају на активностима од значаја за одбрану („Службени гласник РС“ број 100/2008, 3/2014 и 37/2015);
10. када се пословни простор који је у јавној својини, односно који ће до дана примопредаје бити стечен у јавну својину, даје у закуп у циљу реализације инвестиционог пројекта којим се у року од највише 3 године од дана стицања права закупа отпочне индустријска производња и обезбеди: најмање 100 нових радних места на неодређено време повезаних са инвестиционим пројектом у општини Босилеград, која је према степену развијености разврстана у четврту групу, уз обавезу одржавања броја запослених у периоду од 5 година након достизања пуне запослености.

Поступак спроводи Комисија, која записнички констатује ток поступка и извештај са образложеним предлогом за одређивање закупца за тај пословни простор доставља Општинском већу.

Пословни простор из члана 19. став 1. тачка 10. ове Одлуке може бити дат у закуп испод тржишне цене, односно без надокнаде у складу са Законом о

улагањима („Службени гласник РС“ број 89/2015) и Законом о контроли државне помоћи („Службени гласник РС“ број 51/2009).

Члан 20.

Поступак давања у закуп пословног простора ван поступка јавног наметања, односно прикупљања писмених понуда покреће се одлуком Општинског већа, на захтев заинтересованог лица, осим за случајеве за које је овом одлуком другачије одређено.

У току поступка, Комисија утврђује да ли заинтересовано лице испуњава услове прописане одредбама члана 10. ове одлуке, захтева и цени доказе који оправдавају примену основа по којем се пословни простор може дати у закуп ван поступка јавног надметања односно прикупљања писмених понуда.

Члан 21.

Поступак давања у закуп пословног простора ван поступка јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, у случају када се пословни простор не изда у закуп после спроведеног поступка јавног оглашавања, покреће се одлуком Општинског већа, на предлог Комисије.

На званичном сајту Општине, Комисија поставља обавештење о слободном пословном простору, за који ће се закупац одредити ван поступка јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, са условима под којима заинтересована лица могу пријавити своје учешће.

Обавештење из става 2. овог члана скида се са сајта Општине по пријему прве пријаве заинтересованог лица које испуњава услове прописане одредбама члана 10. ове одлуке.

У случају да се са пријављеним лицем не постигне договор, као и у случају да се у року од 15 дана од дана постављања обавештења из става 2. овог члана не стигне ни једна пријава, Општинско веће, на предлог Комисије, може одлучити да се понови поступак оглашавања, при чему се може променити сврха и намена простора и одредити нови почетни износ закупнине, с тим да не може бити нижи од процењене тржишне вредности закупнине за тај пословни простор.

Заштита права учесника у поступцима давања у закуп пословног простора

Члан 22.

Након спроведеног поступка јавног надметања или прикупљања писмених понуда, односно непосредне погодбе, Комисија је обавезна да одмах донесе одлуку о избору најповољнијег понуђача односно одлуку о одређивању закупца за одређени пословни простор и исту уручи учесницима поступка.

Учесници поступка из става 1. овог члана могу да на одлуку Комисије поднесу приговор Општинском већу, у року од 8 дана од дана окончања поступка.

Члан 23.

Општинско веће је у обавези да најкасније у року од 30 дана од дана пријема приговора учесника поступка на одлуку Комисије, размотри приговор и донесе одговарајућу одлуку.

Решавајући по приговору, Општинско веће је овлашћено да :

- одбаци приговор, уколико је изјављен од стране неовлашћеног лица, или уколико је неблаговремен;
- одбије приговор као неоснован;
- усвоји приговор и поништи одлуку о избору најповољнијег понуђача, односно одлуку по одређивању закупца за пословни простор, као и поништи спроведени поступак.

У случају да се приговор усвоји и поништи одлука Комисије, односно поништи спроведени поступак, Општинско веће доноси одлуку о спровођењу новог поступка давања у закуп пословног простора у складу са одредбама ове одлуке, у року од 7 дана од дана достављања одлуке по приговору учесницима поступка.

Одлука по приговору је правоснажна по истеку рока за приговор, уколико исти није поднет, односно уколико је Општинско веће приговор одбацило, односно одбило.

Одлука о давању у закуп пословног простора

Члан 24.

На основу правоснажне одлуке Комисије, Општинско веће доноси одлуку о давању у закуп пословног простора учеснику утврђеном одлуком о избору најповољнијег понуђача, односно одлуком о одређивању закупца.

Одлука Општинског већа из става 1. овог члана садржи:

- податке о привредном субјекту коме се пословни простор даје у закуп;
 - податке о пословном простору који се даје у закуп ;
 - висину закупнине постигнуте у поступку јавног надметања или прикупљања писмених понуда односно у поступку ван јавног надметања и прикупљања писмених понуда;
 - делатност која се може обављати у пословном простору;
 - рок трајања закупа;
 - констатацију да су уплаћена средства обезбеђења у одређеном износу;
 - услови и начин коришћења пословног простора;
 - назнаку да се пословни простор даје у закуп у виђеном стању;
 - обавезу привредног субјекта коме се пословни простор даје у закуп да у року од 7 дана од дана пријема ове одлуке закључи уговор о закупу и потпише записник о примопредаји пословног простора;
- друге податке од значаја за давање у закуп пословног простора.

Одлука Општинског већа о давању у закуп пословног простора је коначна.

Уговор о закупу пословног простора

Члан 25.

Закуподавни однос заснива се закључивањем уговора о закупу.

У име Општине, Уговор о закупу закључује Председник Општине.

Уговор о давању у закуп пословног простора садржи:

- податке о закуподавцу и закупцу;
- податке о пословном простору који је предмет уговора о закупу;
- делатност која се може обављати у пословном простору;
- рок трајања закупа ;
- висину закупнине;
- рок и начин плаћања закупнине;
- износ средстава обезбеђења, са утврђеним условима под којима се та средства могу користити, односно када и под којим условима се враћају;
- одредбу да се пословни простор не може издати у подзакуп;
- права и обавезе у случају неизвршавања уговорених обавеза;
- отказни рок;
- друга права и обавезе везане за закуп пословног простора.

Уколико лице коме се даје у закуп пословни простор својом кривицом не закључи уговор у утврђеном року Општинско веће ће, без новог јавног оглашавања, донети одлуку о давању у закуп тог пословног простора следећем учеснику који је понудио највишу закупнину.

У случају да први следећи најповољнији понуђач својом кривицом не закључи уговор у предвиђеном року, Општинско веће ће донети одлуку о поновном спровођењу поступка давања у закуп пословног простора, у складу са одредбама ове Одлуке.

Уколико подносилац пријаве или писмене понуде који буде изабран за најповољнијег понуђача не закључи уговор о закупу, губи право на повраћај депозита.

Трајање уговора о закупу пословног простора

Члан 26.

Уговор о закупу се закључује на одређено и неодређено време, под условима прописаним Законом, Уредбом и овом Одлуком.

Када је закуп пословног простора одређен по основу Одредаба члана 19. став 1. тачка 2. ове одлуке, уговор о закупу се закључује на период који не може бити дужи од 30 дана.

У случају када је купац пословног простора одређен по основу Одредаба члана 19. став 1. тачка 4-6, уговор ће се закључити до истека периода одређеног у уговору о закупу пословног простора, закљученим са претходним закупцем.

Члан 27.

Закуподавац може једнострано да раскине уговор о закупу пословног простора, у следећим случајевима:

1. Ако закупац изгуби право да обавља делатност одређену уговором;
2. Ако закупац, без оправданог разлога, дуже од 30 дана не обавља делатност одређену уговором;
3. Ако закупац не плати у целини закупнину за два месеца узастопно или три месеца у току календарске године;
4. Ако се закупац без оправданог разлога не усели у пословни простор у року од 30 дана од дана закључења уговора;
5. Ако закупац пословни простор користи противно одредбама уговора, или на начин којим се пословном простору или објекту у коме се он налази, његовом кривицом, наноси штета,
6. Ако закупац пословни простор користи на начин који узнемирава друге кориснике пословног простора, или станаре у згради и у суседним зградама;
7. ако закупац, без претходне писане сагласности закупадавца, врши преправке или адаптацију пословног простора;
8. ако закупац не измирује накнаде и не сноси трошкове за обавезе утврђене уговором о закупу;
9. ако је закупац пословни простор дао у подзакуп;
10. у другим случајевима утврђеним уговором о закупу.

Члан 28.

Закупац може отказати даље коришћење пословног простора, уз отказни рок од 30 дана од дана достављања писаног саопштења о отказу.

III ЗАКУПНИНА

Процењена тржишна висина закупнине – почетна висина закупнине

Члан 29.

Пословни простор се даје у закуп полазећи од процењене тржишне висине закупнине утврђене овом Одлуком, у зависности од локације пословног простора по зонама.

Утврђена тржишна висина закупнине у смислу става 1. овог члана јесте почетна висина закупнине испод које се пословни простор не може дати у закуп, осим за случајеве за које је овом одлуком другачије одређено.

Члан 30.

Локације пословног простора разврставају се у следеће зоне:

- **I Зона**
- **II Зона**
- **III Зона**

Члан 31.

I зона обухвата подручје КО Босилеград 1;

Почетна висина закупнине за пословни простор лоциран у овој зони износи:

- Канцеларије 240,00 динара по 1м², без ПДВ-а
- Локали 360,00 динара по 1м², без ПДВ-а
- Магацини 180,00 динара по 1м², без ПДВ-а
- Производне хале 120 динара по 1м², без ПДВ-а

Члан 32.

II зона обухвата подручје КО Босилеград 2,

Почетна висина закупнине за пословни простор лоциран у овој зони износи:

- Канцеларије 192,00 динара по 1м², без ПДВ-а
- Локали 288,00 динара по 1м², без ПДВ-а
- Магацини 144,00 динара по 1м², без ПДВ-а
- Производне хале 96 динара по 1м², без ПДВ-а

Члан 33.

III зона обухвата сва села на територији општине Босилеград;

Почетна висина закупнине за пословни простор у овој зони износи:

- Канцеларије 96,00 динара по 1м², без ПДВ-а
- Локали 144,00 динара по 1м², без ПДВ-а
- Магацини 72,00 динара по 1м², без ПДВ-а
- Производне хале 48 динара по 1м², без ПДВ-а

Члан 34.

У случају када се пословни простор не изда у закуп после два узастопна спроведена поступка јавног оглашавања, почетни износ закупнине по којој се пословни простор даје у закуп, умањиће се на 80% од почетне висине закупнине утврђене овом одлуком у зависности од локације пословног простора по зонама.

У случају када се пословни простор у поновљеном поступку јавног оглашавања са умањеним почетним износом закупнине, на начин и под условима из става 1. овог члана не изда у закуп, висина закупнине се умањује на 60% од почетне висине закупнине, по којој цени ће се наставити са јавним оглашавањем.

Уколико подносилац пријаве односно писмене понуде не прихвати почетни износ закупнине, губи право на повраћај депозита.

Почетни износ уговорене закупнине

Члан 35.

Почетни износ уговорене закупнине утврђује се одлуком Општинског већа, којом се одређује закупац пословног простора.

Код одређивања закупца пословног простора по основу одредаба члана 19. став 1. тачка 1-3 ове Одлуке, почетни износ уговорене закупнине одређује се у износу који не може бити нижи од почетне висине закупнине утврђеног овом одлуком у зависности од локације пословног простора по зонама.

У случајевима одређивања закупца пословног простора у смислу одредаба члана 19. став 1. тачка 4-6 ове Одлуке, закупцима се одређује почетни износ уговорене закупнине који је једнак дотадашњем износу закупнине.

Члан 36.

Закупнина се утврђује уговором о закупу пословног простора.

Закуподавац задржава право да сваке године увећа закупнину утврђену уговором о закупу, имајући у виду тржишну висину закупнине за одређену локацију пословног простора по зонама утврђеним овом Одлуком.

Уговор о закупу обавезно садржи одредбу којом се одређује да ће се закупнина у току уговорног рока мењати, без закључења посебног анекса уговора, у смислу става 2. овог члана.

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

Хуманитарним организацијама које имају за циљ помоћ оболелој деци и лицима са инвалидитетом, удружењима грађана из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечје заштите, парламентарним политичким странкама који пословни простор не користе за стицање прихода, добровољним организацијама које учествују у спасилачким акцијама, лицима која обављају делатност старих заната, етничких заната и послова домаће радиности одређених Правилником о одређивању послова који се сматрају старим и уметничким занатима, односно пословима домаће радиности, начину сертификавања истих и вођењу посебне евиденције издатих сертификата („ Службени гласник РС“ број 56/2012), као и удружењима која остварују сарадњу са Министарством надлежним за послове одбране у областима од значаја за одбрану или која негују традицију ослободилачких ратова Србије, може се дати у закуп пословни простор, уз обавезу плаћања закупнине у висини од 20% од процењене тржишне висине закупнине, односно почетне висине закупнине пословног простора по зонама утврђеним овом Одлуком.

Јавна предузећа, установе, агенције, службе и друге организације чији је оснивач Општина, као носилац права јавне својине, ослобађају се од плаћања закупнине.

IV. АДАПТАЦИЈА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА

Члан 37.

Закупац не може да врши адаптацију пословног простора без претходне сагласности закуподавца.

Трошкови адаптације закупљеног пословног простора у смислу става 1. овог члана падају на терет закупца.

Члан 38.

Закуподавац може по захтеву закупца одобрити извођење радова који имају карактер инвестиционог одржавања на закупљеном пословном простору, према уобичајеним стандардима и важећим прописима у области грађевинарства.

Закупац је у обавези да се приликом извођења радова на инвестиционом одржавању придржава одобреног описа, предмера и предрачуна, као и да у случају одступања од одобрених радова на инвестиционом одржавању пословног простора,

у сваком појединачном случају, тражи од закуподавца одобрење за такво одступање.

Радови на инвестиционом одржавању извршени супротно одредби става 2. овог члана, као и радови који превазилазе уобичајене стандарде за ту врсту радова, неће се признати закупцу.

Закупац који је уз сагласност закуподавца у инвестиционо одржавање у смислу одредаба 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 4. овог члана, на основу посебно образложеног акта Општинског већа, износ закупнине може бити умањен и за већи проценат.

Закупац може бити ослобођен плаћања закупнине током периода извођења радова који имају карактер инвестиционог одржавања на закупљеном пословном простору за период док трају радови, а најдуже шест месеци на основу посебно образложеног акта Општинског већа.

Члан 39.

Када се у непосредној близини пословног простора изводе радови на изградњи и реконструкцији објеката инфраструктуре чији је инвеститор општина Босилеград или јавно предузеће чији је оснивач општина Босилеград, због којих је закупцу знатно отежано или онемогућено обављање делатности, уговорени износ закупнине се умањује за 30% за време трајања тих радова.

V. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 40.

Уговори о закупу пословног простора закључени до ступања на снагу ове одлуке, остају на снази до дана истека рока тих уговора.

Члан 41.

Пословни простор који може да буде предмет повраћаја имовине у складу са Законом, може се дати у закуп у складу са одредбама ове одлуке на период не дужи од 3 године, с тим што се уговор о закупу може продужити без поновног јавног оглашавања, на период не дужи од 3 године.

Члан 42.

Носиоци права коришћења пословног простора у смислу Закона и Одлуке о прибављању располагању коришћењу и управљању стварима у јавној својини општине Босилеград, пословни простор не могу издати у закуп без претходне сагласности Општинског већа.

Корисници пословног простора који нису носиоци права јавне својине у обавези су да Општинском већу доставе податке о спроведеном поступку давања у закуп пословног простора у јавној својини, у року од 8 дана по окончању поступка.

О давању у закуп пословног простора у смислу става 1 и 2. овог члана, одлучује надлежан орган носиоца права коришћења, односно корисник пословног простора, у складу са одредбама ове Одлуке.

Члан 43.

Давање на коришћење пословног простора у јавној својини врши се на начин и по поступку утврђеним Законом, Уредбом, Одлуком Скупштине Општине којом се

уређује прибављање, располагање, коришћење и управљање стварима у јавној својини Општине Босилеград.

Одлуку о давању на коришћење пословног простора доноси Општинско веће.

Члан 44.

На питања која нису уређена овом Одлуком непосредно се примењују одредбе Закона о јавној својини, Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда, као и одредбе посебних закона.

Члан 45.

Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику града Врања“.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БОСИЛЕГРАД

Број: 06-249/2017

У Босилеграду, дана 21.11.2017 .године

**Председник,
Славчо Владимир**