

Одлука о давању у закуп пословног простора у јавној својини Града Новог Сада  
Одлука је објављена у "Службеном листу града Новог Сада", бр. 69/2014, 55/2015, 60/2015 и 74/2016.

## I. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

### Члан 1.

Овом одлуком уређује се начин и поступак давања у закуп пословног простора у јавној својини Града Новог Сада (у даљем тексту: Град) и пословног простора који се стекне у јавну својину Града путем изградње или на други начин, као и орган надлежан за: покретање поступка давања у закуп, објављивање огласа о спровођењу поступка јавног надметања или прикупљања писаних понуда за давање у закуп пословног простора, образовање Комисије за спровођење поступка давања у закуп (у даљем тексту: Комисија), доношење акта о давању у закуп пословног простора, као и за одређивање лица надлежног за закључивање уговора о давању у закуп.

### Члан 2.

Под пословним простором, у смислу ове одлуке, сматрају се пословне зграде и делови зграда, пословне просторије, спортски објекти и спортски терени, гараже, отворена складишта и друге просторије изграђене, купљене или на други начин прибављене у својину Града, као и пословни простори који у моменту закључења уговора о закупу не постоје али ће у одређеном року настати и бити прибављени у јавну својину Града путем изградње или на други начин.

### Члан 3.

Давање у закуп пословног простора врши се у складу са 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 ("Службени гласник РС", број 24/12) (у даљем тексту: Уредба) и одредбама ове одлуке.

Послове закуподавца у име и за рачун Града обавља Градска управа за имовину и имовинско-правне послове (у даљем тексту: Градска управа).

## II. ПОСТУПАК ДАВАЊА ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА У ЗАКУП

### Члан 4.

Пословни простор даје се у закуп:

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

### Члан 5.

Одлуку о покретању поступка давања у закуп пословног простора доноси Градско веће Града Новог Сада (у даљем тексту: Градско веће) осим у случају давања у закуп пословног простора непосредном погодбом.

Предлог одлуке из става 1. овог члана припрема Градска управа.

Уз предлог из става 2. овог члана Градском већу се доставља и текст јавног огласа, осим у случају давања пословног простора у закуп непосредном погодбом.

### Члан 6.

Поступак давања пословног простора у закуп спроводи комисија коју образује и именује Градоначелник Града Новог Сада (у даљем тексту: Градоначелник).

Комисија има председника, најмање два члана и секретара.

Актом о образовању и именовању комисије уређују се послови и задаци комисије и секретара.

Комисија пуноважно одлучује 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.

## **Члан 7.**

Комисија о свом раду сачињава записник и образложен предлог одлуке за давање пословног простора у закуп и текст уговора о закупу пословног простора доставља Градској управи.

Градска управа прибавља мишљење Правобранилаштва Града Новог Сада на текст уговора из става 1. овог члана.

Правобранилаштво Града Новог Сада дужно је да мишљење из става 2. овог члана да у року од 30 дана од дана пријема захтева за давање мишљења.

Градска управа предлог акта о давању пословног простора у закуп са текстом уговора о закупу пословног простора и мишљењем из става 2. овог члана доставља Градском већу.

Акт о давању пословног простора у закуп доноси Градско веће.

## **Члан 8.**

На основу акта о давању пословног простора у закуп из члана 7. став 5. ове одлуке закључује се уговор о давању у закуп пословног простора.

Уговор из става 1. овог члана закључује начелник Градске управе.

## **1. Поступак јавног надметања и прикупљања писаних понуда путем јавног оглашавања**

### **Члан 9.**

Текст огласа из члана 5. став 3. ове одлуке припрема комисија.

Оглас се објављује у средствима јавног информисања и на интернет страницама Града, и обавезно садржи:

- податке о закуподавцу,
- врсту поступка (прикупљање писаних понуда или јавно надметање),
- опис пословног простора који се даје у закуп,
- рок трајања закупа,
- делатности које се могу обављати у пословном простору,
- почетну висину закупнине у динарима по  $m^2$  месечно без ПДВ-а,
- висину и начин полагања депозита,
- рок за повраћај депозита понуђачима који нису успели у поступку,
- податке о обавезној садржини понуде/пријаве и неопходној документацији која се уз њу прилаже,
- начин, место и време за достављање понуда/пријава,
- критеријум за избор најповољнијег понуђача,
- време и место јавног отварања понуда, односно одржавања јавног надметања,
- назнаку да се у понуди/пријави обавезно наводи број рачуна на који ће се извршити повраћај депозита,
- датум и време разгледања пословног простора који се даје у закуп, и
- друге елементе потребне за спровођење поступка.

### **Члан 10.**

Висина депозита за учешће у поступку не може бити виша од три почетне месечне закупнине за пословни простор који се даје у закуп.

Депозит се полаже на начин утврђен објављеним огласом.

Писана понуда, односно пријава за јавно надметање за коју није положен депозит неће се разматрати.

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

Понуђачима чија понуда/пријава није најповољнија, односно не буде разматрана у случајевима утврђеним овом одлуком, депозит се враћа по истеку рока за приговор на резултате поступка.

Понуђач чија је понуда/пријава изабрана као најповољнија губи право на повраћај депозита уколико у року од осам дана од дана пријема позива за закључење уговора о закупу пословног простора не закључи уговор.

### **Члан 11.**

Критеријум за избор најповољније понуде је највиша понуђена закупнина по  $m^2$ .

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 затворену писану понуду са увећаним износом закупнине у односу на претходној дату понуду, а које понуде ће комисија отворити и утврдити најповољнијег понуђача.

Уколико понуђачи у року од три дана не доставе нову понуду, односно ако су понуђачи доставили нову понуду али са истоветном закупнином, комисија задржава право да избор најповољнијег понуђача изврши по слободном уверењу.

### **Члан 12.**

Рок за подношење понуда/пријава на оглас не може бити краћи од седам дана од дана објављивања огласа.

### **Члан 13.**

Понуда/пријава мора да садржи:

- податке о подносиоцу и то за:
  1. физичка лица - име, презиме, адресу, контакт телефон и фотокопију личне карте,
  2. предузетнике - назив радње и седиште, фотокопију личне карте предузетника, контакт телефон, фотокопију решења о упису у регистар надлежног органа, фотокопију потврде о додељеном пореском идентификационом броју,
  3. правна лица - назив и седиште, контакт телефон овлашћеног лица, фотокопију решења о упису у регистар надлежног органа, фотокопију потврде о додељеном пореском идентификационом броју,
- адресу пословног простора за који се подноси,
- делатност која ће се обављати у пословном простору (која може бити само делатност која је огласом одређена као делатност која се може обављати у пословном простору),
- износ понуђене закупнине по  $m^2$  месечно у динарима без ПДВ-а (који не може бити нижи од почетног износа по  $m^2$  месечно без ПДВ-а одређеног огласом),
- изјаву да ће се пословни простор узети у вијеном стању и привести намени сопственим средствима понуђача без права потраживања од закуподавца,
- доказ о уплати депозита, и
- друге елементе у складу са огласом.

Све понуде/пријаве морају бити оверене и потписане од стране овлашћеног лица понуђача.

Уз понуду/пријаву се достављају прилози у складу са огласом.

### **Члан 14.**

Понуде/пријаве се подносе у затвореним ковертама путем писарнице Градске управе или препорученом поштом на адресу Градске управе, са назнаком: "не отварати - понуда за јавни оглас/пријава за јавно надметање".

На коверти треба да стоје основни подаци о подносиоцу.

### **Члан 15.**

Понуда/пријава понуђача за кога се утврди да је већ био или јесте закупац пословног простора и који по том или неком другом основу има дуговања, односно који се није придржавао других уговорених одредаба као и понуда/пријава са њим повезаних лица, неће се разматрати.

## **Члан 16.**

Неблаговремене или непотпуне понуде/пријаве се одбацују.

Неблаговремене понуде/пријаве се враћају неотворене понуђачима са назнаком да су поднете неблаговремено.

## **Члан 17.**

Отварање понуда/пријава је јавно и спроводи га комисија на месту, у време и на начин одређен огласом.

## **Члан 18.**

У поступку отварања понуда/пријава, комисија констатује:

- присуство понуђача и других лица,
- број поднетих понуда/пријава,
- благовременост и потпуност понуде/пријаве,
- садржину сваке благовремене понуде/пријаве,
- понуде/пријаве које се одбацују, и
- друге значајне чињенице.

## **Члан 19.**

Понуде/пријаве се разматрају без присуства понуђача и других лица.

## **Члан 20.**

У поступку прикупљања писаних понуда путем јавног оглашавања комисија врши избор најповољнијег понуђача.

Комисија је у обавези да све понуђаче обавести о резултатима поступка најкасније у року од седам дана од дана отварања понуда.

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

О приговору одлучује Градско веће.

## **Члан 21.**

У поступку јавног надметања могу да учествују само подносиоци пријава који испуњавају све услове из огласа.

По окончању поступка јавног надметања, комисија утврђује најповољнијег подносиоца пријаве.

## **Члан 22.**

По доношењу акта о давању пословног простора у закуп најповољнији понуђач/подносилац пријаве позива се да у року од осам дана од дана његовог достављања закључи уговор о закупу пословног простора.

## **Члан 23.**

Уколико најповољнији понуђач/подносилац пријаве не закључи уговор о закупу пословног простора сматраће се да је одустао од закључења уговора и губи право на повраћај депозита.

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/подносиоца пријаве блокиран или је најповољнији понуђач/подносиоц пријаве престао да постоји губи право на повраћај депозита.

У случају из ст. 1. и 2. овог члана уговор о закупу пословног простора може да се закључи са првим следећим најповољнијим понуђачем/подносиоцем пријаве.

## **2. Поступак непосредне погодбе**

### **Члан 24.**

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

- када закуп траже амбасаде страних држава у Републици Србији, као и трговинска и војна представништва и друге организације при дипломатско-конзуларним представништвима у Републици Србији, под условом реципроцитета, међународне организације за помоћ и сарадњу са земљама Европске уније, 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 из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите, под условом да тај простор не користе за остваривање прихода, добровољне организације које учествују у спасилачким акцијама, агенције, дирекције и друге службе и организације чији је оснивач Град ради обављања послова из њиховог делокруга, а за које оснивачким актом није утврђена обавеза оснивача да им обезбеди пословни простор за рад;
- када закупац 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 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, организационих промена;
- када закупац-физичко лице тражи одређивање за закупца правно лице чији је оснивач или када оснивач правног лица због брисања истог из регистра надлежног органа тражи да буде одређен за закупца као физичко лице;
- 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;
- када се пословни простор даје за потребе одржавања спортских, културних, сајамских, научних и других сличних потреба на период до 30 дана;
- када се пословни простор не изда у закуп после спроведеног једног поступка јавног оглашавања, али не испод висине закупнине утврђене у складу са овом одлуком;
- када давање у закуп тражи физичко лице којем је пословни простор одузет национализацијом, односно његови наследници, под условом да је покренут поступак за враћање одузете имовине пред надлежним органом;
- када се у закуп даје пословни простор који је у сувласништву;
- када један од закупаца истог пословног простора тражи престанак закуподавног односа, а други закупац тражи закључење уговора о закупу као једини закупац;
- када закупац тражи одређивање за закупца друго лице под условом да оно, након доношења одлуке о давању у закуп и пре закључења уговора о закупу пословног простора, измири целокупан дуг закупца настао услед неплаћања закупнине и трошкова коришћења закупљеног пословног простора;
- када давање у закуп слободног пословног простора тражи лице које је сагласно да, након доношења одлуке о давању у закуп и пре закључења уговора о закупу пословног простора, измири целокупан дуг који терети пословни простор на име закупнине и трошкова коришћења, а уколико тај дуг није могуће намирити на други начин;
- када је то потребно ради боље организације и ефикасности рада носиоца права јавне својине, односно корисника ствари у јавној својини, као и посебних служби и организација чији су они оснивачи;
- када се пословни простор први пут уводи у евиденцију, а закуп тражи затечени закупац;

- када се пословни простор који је у јавној својини Града, односно који ће до дана примопредаје бити стечен у јавну својину Града, даје у закуп у циљу реализације инвестиционог пројекта који подразумева отпочињање индустријске производње и запошљавање најмање 1000 запослених на неодређено време на реализацији предметног инвестиционог пројекта у периоду од минимум три године од дана стицања права закупа, уз обавезу одржавања броја запослених у периоду од пет година након достицања пуне запослености предвиђене овим пројектом у складу са прописима који уређују улагања и привлачење инвестиција и прописима који уређују опште услове и поступак контроле државне помоћи.

### **Члан 25.**

За закупце пословног простора може да буде одређено више лица, у ком случају су закупци у обавези да споразумно одреде лице на кога ће се испостављати фактуре за закуп и друге трошкове коришћења простора.

### **Члан 26.**

Градоначелник Града Новог Сада (у даљем тексту: Градоначелник) може да да препоруку Градској управи за давање пословног простора у закуп, на период до три године, непосредном погодбом, када се пословни простор даје у закуп за културне, научне, образовне, социјалне, здравствене и хуманитарне намене, политичким странкама и другим политичким организацијама, удружењима, друштвима, клубовима и у другим случајевима од интереса за Град, под условом да се тај простор не користи за остваривање прихода.

## **III. УГОВОР О ЗАКУПУ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА**

### **Члан 27.**

Уговор о закупу пословног простора закључује се на одређено време до пет година.

Уговор о закупу пословног простора за који је пред надлежним органом покренут поступак за враћање одузете имовине закључује се на период до доношења правоснажног решења у поступку, а најдуже до пет година.

Уговор о закупу пословног простора може да се закључи и на дужи временски период са закупцима који обављају делатност од изузетног значаја за Град и у другим оправданим случајевима, уз претходну сагласност Градског већа.

### **Члан 27а**

Уговор о закупу из члана 27. став 1. ове одлуке, може се закључити на период дужи од 5 година када се ради о уговору о закупу пословног простора који ће бити прибављен непосредном погодбом у јавну својину Града или који у моменту закључења уговора о закупу не постоји или ће у одређеном року настати и бити прибављен у јавну својину Града путем изградње или на други начин, ради реализације инвестиционог пројекта који подразумева отпачињање индустријске производње и запошљавање најмање 1000 запослених на неодређено време на реализацији предметног инвестиционог пројекта у периоду од минимум три године од дана стицања права закупа, уз обавезу одржавања броја запослених у периоду од пет година након достицања пуне запослености предвиђене овим пројектом у складу са прописима који уређују улагања и привлачење инвестиција и прописима који уређују опште услове и поступак контроле државне помоћи, а за који је Скупштина Града Новог Сада утврдила да је од значаја за Град.

Посебним актом Скупштине Града Новог Сада утврдиће се посебни услови којима ће се дефинисати права и обавезе из Уговора о закупу из става 1. овог члана.

Инвестициони пројекат у смислу става 1. овог члана обухвата и земљиште у функцији објекта и обављања делатности закупца."

Уговори о закупу закључени у складу са ставом 1. овог члана, остају на снази до истека рока на који су закључени, с тим да се на уговорена права и обавезе у Уговору о закупу ради реализације инвестиционог пројекта, неће примењивати одредбе ове одлуке, које нису уговорене.

## **Члан 28.**

Приликом закључења уговора о закупу пословног простора, закупац је у обавези да положи средство обезбеђења плаћања закупнине и осталих трошкова коришћења пословног простора, по избору Градске управе, и то:

- банкарску гаранцију,
- хипотеку на непокретности,
- сопствену меницу или меницу авалирану од другог правног лица,
- личну меницу, или
- друго средство обезбеђења плаћања у складу са прописима којим се уређује финансијско пословање.

Положена средства обезбеђења враћају се закупцу по престанку уговора о закупу уколико закупац нема неизмирених обавеза према закуподавцу по основу закупа и осталих трошкова коришћења пословног простора.

Изузетно у случају уговора о закупу из члана 27а ове одлуке закупац је у обавези да приликом закључења уговора о закупу као средство обезбеђења плаћања закупнине и трошкова коришћења пословног простора положи меницу са меничним овлашћењем и корпоративну гаранцију у износу који одреди Скупштина Града Новог Сада.

## **Члан 29.**

Закупцу који први пут закупи пословни простор, осим случајева преузимања закупа пословног простора непосредном погодбом, пословни простор се предаје у виђеном стању најкасније у року од седам дана од дана закључења уговора о закупу.

Приликом примопредаје пословног простора сачињава се записник који чини саставни део уговора о закупу и којим се констатује стање пословног простора.

## **Члан 30.**

У случају давања у закуп пословног простора у поступку јавног надметања или прикупљања писаних понуда путем јавног оглашавања, закупац не може да мења нити да проширије уговорену делатност до истека периода закупа.

О промени и проширењу делатности у закупљеном пословном простору непосредном погодбом, на захтев закупца, одлучује комисија уз сагласност Градског већа.

На основу акта из става 2. овог члана закључује се анекс уговора о закупу пословног простора.

## **Члан 31.**

Закупац не може закупљени пословни простор или његов део издати у подзакуп.

### **1. Обавезе закупца**

## **Члан 32.**

Закупац је у обавези да:

- користи пословни простор у складу са уговором,
- од надлежних органа прибави све неопходне сагласности потребне за обављање уговорене делатности у пословном простору и пословни простор приведе намени у складу са важећим прописима, све о сопственом трошку без права потраживања од закуподавца,
- 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 (електрична енергија, вода, грејање, телефон и друге накнаде за коришћење пословног простора),
- редовно одржава пословни простор,

- без одлагања обавести Градску управу у случају промене својих пословних података (назив, седиште и др.) и уколико настану околности због којих положена средства обезбеђења плаћања не могу бити реализована,
- омогући Градској управи контролу коришћења пословног простора, и
- пословни простор по истеку закупа испразни од лица и ствари и у исправном и функционалном стању врати Градској управи.

У случају промене пословних података закупца (назив, седиште и др.), промене средстава обезбеђења плаћања и својинских промена на пословном простору, закључује се анекс уговора о закупу пословног простора.

### **Члан 33.**

Уговором о закупу може да се уговори обавеза закупца да сноси трошкове текућег одржавања и неопходних поправки објекта у коме се пословни простор налази сразмерно коришћеном простору, без права потраживања од закуподавца.

Стварни трошкови коришћења пословног простора (електрична енергија, грејање, вода, телефон, чистоћа, противпожарна заштита и друге накнаде за коришћење пословног простора) падају на терет закупца без права потраживања од закуподавца.

Закупац је у обавези да плаћање напред наведених, стварних трошкова коришћења пословног простора регулише са пружаоцима услуга одмах по закључењу уговора о закупу.

### **Члан 34.**

Уговором о закупу може да се уговори обавеза закупца да сноси трошкове инвестиционог одржавања објекта у коме се налази пословни простор у делу сразмерно коришћеном простору, без права потраживања од закуподавца.

Трошкови извођења радова који имају карактер инвестиционог одржавања пословног простора падају на терет закупца без могућности признавања својинских права на пословном простору по основу улагања средстава сходно Уредби.

Радове који имају карактер инвестиционог одржавања закупац може изводити на пословном простору само по одобрењу Градске управе, уз претходну сагласност Градског већа, и у складу са Уредбом.

Радови на инвестиционом одржавању извршени супротно ставу 3. овог члана, као и радови који превазилазе уобичајене стандарде за ту врсту радова, не могу бити признати закупцу.

Одлуку о умањењу висине закупнине по основу улагања сопствених средстава закупца у инвестиционо одржавање пословног простора доноси комисија у складу са Уредбом, уз сагласност Градског већа.

### **Члан 35.**

Уговором о закупу може да се уговори обавеза закупца да сноси трошкове привођења пословног простора намени без права потраживања од закуподавца.

### **Члан 36.**

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

Сви трошкови адаптације пословног простора падају на терет закупца без права потраживања од закуподавца.

### **Члан 37.**

Закупац чији се пословни простор налази у стамбеној згради учествује у раду и одлучивању скупштине, односно савета зграде у име закуподавца, осим када се доносе одлуке из члана 18. и 21. Закона о одржавању стамбених зграда ("Службени гласник РС" бр. 44/95, 46/98, 1/01 Одлука УСРС, 101/05-др. закон, 27/11 Одлука УС и 88/11).

## **2. Престанак уговора о закупу**

### **Члан 38.**

Уговор о закупу престаје протеком рока на који је закључен, на основу споразума уговорних страна, престанком постојања закупца, односно смрћу закупца, и на основу отказа.

Уколико уговор о закупу престаје пре истека рока на који је закључен уговорни отказни рок је 30 дана.

### **Члан 39.**

Градска управа може да откаже уговор о закупу ако:

- се грађевинско земљиште приводи намени, а пословни простор који је предмет закупа треба да преда надлежном предузећу или инвеститору,
- закупац не плати закупнину ни у року од 15 дана од дана када га је Градска управа позвао на плаћање,
- закупац пословни простор или његов део изда у подзакуп,
- закупац врши радове на адаптацији или инвестиционом одржавању пословног простора без сагласности Градске управе,
- закупац не одржава пословни простор,
- закупац пословни простор користи супротно уговореној намени,
- закупац не обавља уговорену делатност дуже од 30 дана,
- закупац не омогући приступ овлашћеним лицима Градске управе ради контроле коришћења пословног простора,
- закупац пословни простор користи на начин којим се пословном простору или објекту у коме се пословни простор налази, крвицом закупца или лица за које је закупац одговоран, наноси штета,
- закупац пословни простор користи на начин који узнемира друге кориснике пословног простора или станаре у згради, односно објекту у коме се пословни простор налази (повећаном буком, вибрацијама, димом, непријатним мирисима и сл.),
- закупац не измирује трошкове коришћења пословног простора према пружаоцима услуга,
- закупац одмах по извршеној промени која се тиче закупца о истом не обавести Градску управу,
- је пословни простор потребан Граду за друге намене, и
- у другим случајевима утврђеним уговором о закупу.

Уговор о закупу отказује начелник Градске управе.

### **Члан 40.**

По престанку закупа закупац је дужан да измири све обавезе по основу закупа и пословни простор, празан од лица и ствари у исправном и функционалном стању, преда Градској управи.

О примопредаји пословног простора сачињава се записник.

## **IV. ЗАКУПНИНА**

### **Члан 41.**

Висина закупнине утврђује се у месечном износу према  $\text{m}^2$  пословног простора, множењем бодова са вредношћу бода.

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

Вредност бода утврђује Градско веће.

Изузетно у случају из члана 24. алинеја 15, када су у питању инвестициони пројекти, закупнина се може уговорити у еврима по  $\text{m}^2$ , у складу са посебним актом Скупштине Града

Новог Сада, а која ће се плаћати у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан плаћања.

#### Члан 41а

Корисници буџета, који су у складу са важећим прописима ослобођени плаћања закупнине, намирују само трошкове у вези са пословним простором који користе, о чему се закључује Споразум.

Споразум из става 1. овог члана закључује начелник Градске управе.

#### Члан 42.

Закупнина се плаћа унапред у валутном року, најкасније до 15-тог у месецу за текући месец.

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.

У закупнину утврђену у складу са овом одлуком није урачунат ПДВ нити други трошкови коришћења пословног простора (електрична енергија, вода, грејање, и друге накнаде за коришћење пословног простора), који падају на терет закупца.

Закупац се обавезује да плаћа порез у складу са законом.

#### Члан 43.

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

Обавештење о промени висине закупнине из става 1. овог члана закупцу се доставља уз месечну фактуру за закуп пословног простора.

#### Члан 44.

Број бодова за утврђивање висине закупнине за пословни простор који се даје у закуп у поступку јавног надметања и прикупљања писаних понуда путем јавног оглашавања утврђује се у складу са изабраном понудом/пријавом.

Број бодова за утврђивање висине закупнине за пословни простор који се даје у закуп непосредном погодбом у случајевима из члана 24. алинеје друга, трећа, четврта, пета, 10. и 11., утврђује се у зависности од пословне зоне у којој се пословни простор налази и делатности која ће се обављати у пословном простору, с тим да тако утврђена висина закупнине не може да буде нижа од висине закупнине из претходног закупа.

#### Члан 45.

Број бодова за утврђивање висине закупнине приказан је у табели која следи:

Ред. број	Делатност	Пословне зоне (у бодовима по м <sup>2</sup> )								
		Екстра			Прва	Друга	Тврђава	Трећа	Четврта	Пета
		A	Б	Ц						
1.	Произвођачка и прерађивачка									
	до 100 м <sup>2</sup>	650	500	400	300	200	160	100	80	60



	до 100 м <sup>2</sup>	1000	900	700	500	400	350	280	150	100
	преко 100 м <sup>2</sup>	800	700	550	400	300	300	200	100	80
	Хотели	200	180	160	150	120	140	100	80	60
<b>10.</b>	<b>Складиштење</b>									
	<b>Затворено</b>									
	до 100 м <sup>2</sup>	500	400	250	150	110	90	80	50	46
	преко 100 м <sup>2</sup>	425	340	200	120	90	75	70	46	46
	<b>Отворено</b>	300	200	100	76	46	46	46	46	46
<b>11.</b>	<b>Затворени спортски објекти</b>	200	100	70	25	25	25	25	25	25
<b>12.</b>	<b>Отворени спортски терени</b>	100	70	25	25	25	25	25	25	25
<b>13.</b>	<b>Гараже</b>	200	150	120	96	96	96	60	60	46
<b>14.</b>	<b>Игре на срећу, коцкарнице</b>									
	до 100 м <sup>2</sup>	1200	1000	800	600	500	450	320	250	200
	преко 100 м <sup>2</sup>	1000	850	680	510	425	380	270	210	170
<b>15.</b>	<b>Удружења, хуманитарне организације, социјална делатност, политичке странке</b>									
	до 100 м <sup>2</sup>	400	300	200	150	120	100	80	46	46
	преко 100 м <sup>2</sup>	340	250	170	120	100	85	68	46	46
<b>16.</b>	<b>Пословно стамбени објекат у Београду, Пушкинова 15</b>					375				
<b>17.</b>	<b>Производне хале са припадајућим просторима у приградским зонама</b>									
	до 10.000 м <sup>2</sup>					125				
	10.000-20.000 м <sup>2</sup>					120				
	преко 20.000 м <sup>2</sup>					116				

## **Члан 46.**

Закупнина за спортске објекте и терене који се дају у закуп непосредном погодбом на повремено коришћење ради организације спортских, културних и других активности утврђује се зависно од намене за коју се даје на повремено коришћење.

Висину закупнине из става 1. овог члана утврђује Градско веће.

## **Члан 47.**

У случају издавања у закуп спортског објекта-стадиона, у закуп се издају затворени простори у спортском објекту са правом коришћења отвореног спортског терена и трибина.

Уговором о закупу може да се уговори обавеза закупца да сноси трошкове одржавања отвореног спортског терена и трибина, без права потраживања од закуподавца.

## **Члан 48.**

За пословне просторе који се састоје од подрумског простора, галерије и простора на вишим етажама, може да се утврди мањи број бодова у односу на број бодова утврђен на основу ове одлуке и то:

- за подрумски део - до 40%,
- за галерију - до 20%, и
- за више етаже - до 30%.

Процент умањења из става 1. овог члана утврђује се у зависности од локације и стања пословног простора.

## **Члан 49.**

Број бодова за закупнину након умањења по било ком основу не може да буде нижи од најнижег броја бодова утврђеног у складу са чланом 45. ове одлуке за делатност која се обавља у пословном простору без обзира на пословну зону и површину.

Уколико се умањење броја бодова за закупнину врши по више основа, број бодова не може да буде нижи од 46 бодова по  $m^2$ , осим за затворене спортске објекте и отворене спортске терене.

## **Члан 50.**

Витрине у подземном пешачком пролазу дају се на коришћење без накнаде закупцима пословног простора у подземном пешачком пролазу на период до истека уговора о закупу.

## **Члан 51.**

У случају неповољних услова привређивања у одређеним делатностима, комисија може на предлог Градоначелника да умањи закупнину закупцима који те делатности обављају у закупљеним пословним просторима, при чему тако умањена закупнина не може бити нижа од 46 бодова по  $m^2$ .

Градоначелник може да да препоруку Градској управи за умањење висине закупнине политичким странкама, удружењима грађана, јавним службама и организацијама од значаја за Град, као и закупцима који обављају делатност из области културе, здравства, науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите и хуманитарну делатност, за пословни простор који користе, при чему тако утврђена закупнина не може да буде нижа од 23 бода по  $m^2$ .

## **Члан 52.**

Закупцима који своју обавезу плаћања, по основу закупа и рефундираних трошкова извршавају у року из члана 42. став 1. ове одлуке, може да се, као олакшице, утврди умањени износ закупнине.

Висина олакшице из става 1. овог члана утврђује се у зависности од пословне зоне у којој се пословни простор налази и то за:

- екстра А и Б зону - 20% , и
- екстра Ц зону, прву, другу, трећу, четврту, пету зону и зону Петроварадинске тврђаве - 30% ,

За пословни простор у Београду висина олакшице из става 1. овог члана може да износи 10 %.

## **1. Ослобађање од обавезе плаћања закупнине**

### **Члан 53.**

Закупац може бити ослобођен од обавезе плаћања закупнине током периода извођења радова који имају карактер инвестиционог одржавања на закупљеној непокретности за период док трају радови, а најдуже шест месеци.

Одлуку о ослобађању закупца од обавезе плаћања закупнине из става 1. овог члана доноси Комисија уз сагласност Градског већа, ценећи оправданост у сваком конкретном случају.

## **2. Плаћање дуга на рате**

### **Члан 54.**

Закупцу који има дуг по основу закупа пословног простора, на његов захтев, може да се одобри плаћање тог дуга на рате у складу са важећим прописима.

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 ст. 1. и 2. овог члана доноси комисија, уз сагласност Градског већа, ценећи оправданост у сваком конкретном случају и узимајући у обзир висину дуга.

На основу одлуке комисије 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 Градске управе.

## **V. ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ**

### **Члан 55.**

Пословни простор се разврстава у пословне зоне и то:

#### **Екстра А зона:**

Обухвата све пословне просторе који се налазе у Змај Јовиној и Дунавској улици до Улице Игњата Павласа који имају излог или улаз на уличној страни.

#### **Екстра Б зона:**

Обухвата све уличне приземне пословне просторе који се налазе у улицама: Краља Александра, Трг слободе, Позоришни трг, Улици Модене и Јеврејској улици, који имају излог или улаз са уличне стране.

#### **Екстра Ц зона:**

Обухвата све уличне пословне просторе који имају улаз или излог на уличној страни и који се налазе у унутар граница чија је почетна тачка почетак Пионирске улице, затим дуж те улице до Булевара Михајла Пупина, Булевар Михајла Пупина до Успенске улице, Позоришни трг (дворишни простори), Трг слободе (дворишни простори), Католичка порта, Улица Мите Ружића, Грчкошколска улица, Улица Николе Пашића (од Златне греде до Змај Јовине улице), Дунавска улица од Улице Игњата Павласа до Београдског кеја, као и дворишни простори Змај Јовине и Дунавске улице, Улица Игњата Павласа до Пионирске улице, Улица Илије Огњановића, осим простора који су обухваћени екстра А и Б зонама. Овој зони припадају и

пословни простори који имају излог или улаз са уличне стране који се налазе на Кеју жртава рације, Булевару ослобођења и у Улици Огњена Прице, и простори у приземљу Аполо центра који немају излог или улаз са уличне стране.

#### **Прва зона:**

Обухвата пословне просторе у приземљу, сутерену, подруму и на спрату који имају излог или улаз са уличне стране, а који се налазе унутар граница улица: Јеврејска, Футошка до Браће Рибникара, Браће Рибникара, Максима Горког, Трг царице Милице, Максима Горког до Сутјеске улице, Сутјеска улица до Радничке, Радничка улица до Стражиловске, Стражиловска улица до Булевара цара Лазара, Булевар цара Лазара до Кеја жртава рације, Београдски кеј до Улице Милоша Бајића, Улица Милоша Бајића, Трг Републике, Даничићева улица, Улица Златне греде од Улице Милована Видаковића до Николе Пашића, Улица Николе Пашића, Трг Марије Трандафил, Улица Јована Суботића и Шафарикова улица, изузев улица назначених у екстра А, Б и Ц зонама и простори у подземном пешачком пролазу који се налазе уз комуникације између силаза. Ова зона обухвата и пословне просторе у приземљу, сутерену, подруму и на спрату који имају излог или улаз са уличне стране у следећим улицама: Булевар краља Петра И, Булевар цара Лазара и Улица Новосадског сајма.

#### **Друга зона:**

Обухвата пословне просторе који се налазе унутар граница улица: Хајдук Вељкова, Футошка улица од Хајдук Вељкове до Улице браће Рибникара, Улица Браће Рибникара, Булевар ослобођења до Сунчаног кеја, Сунчани кеј и шетна стаза до Кеја жртава рације, Кеј жртава рације, Београдски кеј, Улица Марка Миљанова до Филипа Вишњића, Филипа Вишњића од Улице Марка Миљанова до Улице Јаше Игњатовића, Улица Јаше Игњатовића, Гундулићева улица, Темеринска улица од Гундулићeve до Доситејеве улице, Доситејева улица, Улица Змај Огњена Вука, Булевар краља Петра И, изузев улица обухваћених екстра А, Б, Ц и И зоном. Ова зона обухвата пословне просторе у следећим улицама: Темеринској, Кисачкој, Руменачкој, Улици Париске комуне, Улици цара Душана, Улици Народног фронта, Футошкој улици од Улице Браће Рибникара до Футошког пута, Футошком путу, Улици Јована Дучића, Булевар Слободана Јовановића, Радомира Раше Радујкова, Хаџи Рувимова, Браће Поповић, Суботички булевар и пословне просторе на првом спрату обухваћене екстра А, Б, Ц и И зоном који немају улаз или излог на уличној страни, као и просторе у склоништима подземног пешачког пролаза.

Такође обухвата и пословне просторе у првој зони који немају излог или улаз са уличне стране, као и све пословне просторе у двориштима осим оних који су обухваћени екстра Ц, првом, трећом, четвртом и петом зоном.

#### **Зона Петроварадинске тврђаве:**

Зона Петроварадинске тврђаве са подграђем дефинисана је у целини Планом детаљне регулације "Петроварадинска тврђава" и садржи градску структуру подграђа, "Васерштат", Горњи плато, "Хорнверк" са платоима, бедемима и опкопима.

#### **Трећа зона:**

Обухвата пословне зграде и просторе на територији Града у границама: Канал Дунав-Тиса-Дунав до границе К.О. Нови Сад И и К.О. Руменка до ушћа у Дунав, Дунав од канала Дунав-Тиса-Дунав до границе К.О. Нови Сад и К.О. Ветерник, границе К.О. Нови Сад и К.О. Руменка до канала Дунав-Тиса-Дунав, осим улица обухваћених екстра А, Б, Ц, И и ИИ зоном и пословне просторе на другом и вишим спратовима, као и сутерену и подрумима обухваћене екстра А, Б, Ц, И и ИИ зоном који немају улаз или излог на уличној страни.

#### **Четврта зона:**

Обухвата пословне зграде и просторе на подручју: Клисе, Слане баре, Видовданског насеља, Петроварадина (изузев зоне Петроварадинске тврђаве са подграђем), Сремске Каменице, Адица и Шангаја.

#### **Пета зона:**

Обухвата пословне зграде и просторе у насељеним местима: Бегеч, Футог, Ветерник, Руменка, Кисач, Степановићево, Ченеј, Каћ, Будисава, Ковиљ, Буковац и Лединци.

Пословни простори у објектима који се налазе на углу улица које припадају различитим зонама, сврставају се у вишу пословну зону.

## VI. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

### Члан 56.

Уговори о закупу закључени до дана ступања на снагу ове одлуке остају на снази до истека рока на који су закључени.

### Члан 57.

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 58.

Ступањем на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о условима и поступку давања у закуп пословног простора којим управља Јавно предузеће "Пословни простор" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 29/09, 46/09, 54/09, 60/10, 51/11 и 3/12).

### Члан 59.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Новог Сада".

## У РЕДАКЦИЈСКОМ ПРЕЧИШЋЕНОМ ТЕКСТУ НЕ НАЛАЗЕ СЕ:

### Чл. 30. Одлуке - 74/2016-2714:

"Висину закупнине из члана 46. Одлуке утврдиће Градско веће у року од 30 дана од дана ступања на снагу ове одлуке."

### Чл. 31. Одлуке - 74/2016-2714:

"Уговори о закупу закључени до дана ступања на снагу ове одлуке остају на снази до истека рока на који су закључени."

### Чл. 32. Одлуке - 74/2016-2714:

"Поступци давања у закуп започети по одредбама Одлуке о давању у закуп пословног простора којим управља Јавно предузеће "Пословни простор" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 69/14, 55/15 и 60/15) завршиће се у складу са одредбама ове одлуке."