ПОСТУПАК ПРИЗНАВАЊА ТРОШКОВА ИНВЕСТИЦИОНОГ ОДРЖАВАЊА

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, у складу са Уредбом о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Службени гласник РС", бр.16/18).

Закупац не може изводити радове који имају карактер инвестиционог одржавања на закупљеном пословном простору без одобрења Градскe управe за имовину и имовинско – правне пословe.

Градска управа за имовину и имовинско – правне послови доноси одобрење након прибављања сагласности Градског већа на радове који имају карактер инвестиционог одржавања.

Градска управа 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 уз захтев за одобрења за извођење радова на инвестиционом одржавању Градској управи достави извештај о постојећем стању пословног простора.

Извештај о постојећем стању пословног простора, са описом, предмером и предрачуном планираних радова, треба да изради овлашћени судски вештак одговарајуће струке, односно овлашћена организација, са којом Градска управа закључује уговор о пословној сарадњи, с тим да трошкове израде ове документације сноси закупац.

Закупац је у обавези да током извођења радова одобрених од стране Градске управе придржава одобреног описа, предмера и предрачуна, као и да у случају одступања од одобрених радова на инвестиционом одржавању пословног простора у сваком појединачном случају од Градске управе тражи одобрење за то одступање, које се доноси након прибављања сагласности Градског већа за одступање од одобрених радова на инвестиционом одржавању пословног простора.

Радови на инвестиционом одржавању извршени супротно наведеном, као и радови који превазилазе уобичајене стандарде за ту врсту радова, неће се признати закупцу.

Након извођења радова на инвестиционом одржавању које је одобрила Градска управа у року од 30 дана од дана завршетка радова, закупац је у обавези да Градској управи поднесе захтев за признање трошкова инвестиционог одржавања пословног простора, уз који се као доказ достављају рачуни, с тим да износ уложених средства мора бити верификован од стране овлашћеног вештака односно организације која ће проценити вредност, квалитет и стандард изведених радова и укупног стања непокретности, у односу на извештај о постојећем стању, опис, предмер и предрачун планираних радова одобрених од стране Градске управе.

Закупац који је уз одобрење Градске управе уложио сопствена средства у инвестиционо одржавање пословног простора, има право на умањење закупнине у износу од највише 50% од месечне закупнине, за период који одговара висини уложених средстава, а најдуже до истека закуподавног односа, без могућности признавања својинских права на пословном простору по основу улагања.

Изузетно, на основу посебно образложене одлуке Градског већа, износ закупнине може бити умањен и за већи проценат, с'тим да укупан износ умањења закупнине не може бити већи од укупног износа средстава која је закупац уложио приликом инвестиционог одржавања пословног простора.

Одлуку о умањењу висине закупнине по основу улагања сопствених средстава закупца у инвестиционо одржавање пословног простора доноси Градска управа, на предлог Комисије, уз сагласност Градског већа, на основу које се закључује Анекс уговора о закупу.