



РЕПУБЛИКА СРБИЈА – ГРАД БЕОГРАД  
ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР  
**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ**

Број: 96-63/2013-VIII/9

Датум: 30. октобар 2013. године

Београд, Његошева 77

Скупштина градске општине Врачар је, на седници одржаној дана 30. октобра 2013. године, на основу члана 8. став 1. тачка 10) и члана 15. став 1. тачка 3) Статута градске општине Врачар („Службени лист града Београда", број 45/08, 17/10, 44/10, 6/12, 35/12, 44/12 и 29/13),

**д о н е л а**

**О Д Л У К У**  
**О ОДРЕЂИВАЊУ КРИТЕРИЈУМА ЗА ДОДЕЛУ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА**  
**ЧИЈИ ЈЕ КОРИСНИК ГРАДСКА ОПШТИНА ВРАЧАР**

**І ОПШТЕ ОДРЕДБЕ**

**Члан 1.**

Овом одлуком уређује се поступак и одређују се критеријуми за издавање у закуп пословног простора чији је корисник Градска општина Врачар.

**Члан 2.**

Надзорни одбор Јавног предузећа за управљање пословним простором „Пословни простор Врачар“, Београд (у даљем тексту: Јавно предузеће „Пословни простор Врачар“, Београд) доноси Одлуку о давању у закуп пословног простора и отказу Уговора о закупу.

Надзорни одбор, на предлог пословодства предузећа, доноси Одлуку о начину давања у закуп и расписивању огласа.

Надзорни одбор Јавног предузећа „Пословни простор Врачар“, Београд покренуће поступак за одређивање новог закупца пословног простора када Уговор о закупу за тај пословни простор престане да важи или буде раскинут по било ком основу без обзира да ли је пословни простор испражњен од лица и ствари и да ли је покренут судски поступак против ранијег закупца.

Врсту пословне делатности која ће се обављати у пословном простору одређује Надзорни одбор Јавног предузећа „Пословни простор Врачар“, Београд.

**Члан 3.**

Председник и чланови Комисије за закуп, као и председник и чланови Надзорног одбора Јавног предузећа „Пословни простор Врачар“, Београд и запослени у Јавном предузећу "Пословни простор Врачар", Београд не могу се пријавити, односно конкурисати за добијање пословног простора у закуп.

## II ПОСТУПАК ДАВАЊА У ЗАКУП ПОСЛОВНИХ ПРОСТОРИЈА

### Члан 4.

Пословни простор даје се у закуп:

- у поступку прикупљања писаних понуда,
- јавним надметањем,
- непосредном погодбом.

### 1. ПОСТУПАК ПРИКУПЉАЊА ПИСАНИХ ПОНУДА

#### Члан 5.

У поступку прикупљања писаних понуда, Јавно предузеће "Пословни простор Врачар", Београд расписује оглас у једном од дневних средстава јавног информисања.

#### Члан 6.

Надзорни одбор Јавног предузећа „Пословни простор Врачар“, Београд доноси одлуку о давању у закуп пословног простора у поступку прикупљања писаних понуда. Поступак давања у закуп пословног простора спроводи Комисија за спровођење поступка издавања у закуп пословног простора (у даљем тексту: Комисија за закуп), а коју формира директор предузећа. Рок за прикупљање писаних понуда не може бити краћи од седам (7) дана, рачунајући од дана објављивања огласа.

#### Члан 7.

Оглас треба да садржи:

1. назив органа и корисника непокретности која се даје у закуп у јавној својини (назив закуподавца)
2. ближе податке о давању у закуп непокретности у јавној својини (јавно надметање или прикупљање писмених понуда)
3. податке о пословном простору који се даје у закуп (адреса, површина са структуром пословног простора),
4. време на које се пословни простор даје у закуп,
5. делатност,
6. почетну, односно најнижу висину закупнине по којој се непокретност у јавној својини може дати у закуп,
7. време и место одржавања јавног надметања, односно разматрање приспелих понуда,
8. начин, време и место за достављање пријава за учешће у поступку јавног надметања, односно писмених понуда за учешће у поступку прикупљања писмених понуда,
9. висину бесповратних средстава на име трошкова оглашавања одлуке о давању пословног простора у закуп,
10. шта понуда мора да садржи да би била уредна и потпуна,
11. назначење лица која имају право учешћа на оглас,
12. критеријуме на основу којих се бира најповољнији понуђач,
13. висину и начин полагања депозита,
14. рок за повраћај депозита учесницима који нису успели на јавном надметању,
15. начин саопштавања резултата о избору непосредног корисника - закупца,
16. адресу Јавног предузећа на коју се упућује понуда,
17. износ дуга претходног закупца,
18. назначење да на затвореној коверти понуђач испише "Понуда за пословни простор – НЕ ОТВАРАЈ".

### **Члан 8.**

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

- податке о подносиоцу понуде (за физичка лица: име и презиме, адресу, копију личне карте, копију решења о упису у регистар, за предузетнике: име и презиме, адресу, копију личне карте, матични број, копију решења о упису у регистар, за правна лица: назив и седиште, копију решења о упису правног лица у регистар код надлежног органа, као и пуномоћје за лице које заступа подносиоца понуде),
- доказ за делатност коју ће понуђач 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,
- 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 поштом преко поште.

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

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

Пријаве предате на други начин сматраће се неуредним.

Јавно предузеће „Пословни простор Врачар“, Београд дужно је да води деловодни протокол у који се уносе следећи подаци: редни број понуде, датум и време пријема, број препоручене поштом, ако је понуда стигла поштом и друге напомене од важности за спелу понуду.

Благовременом понудом сматра се она понуда која је примљена у Јавном предузећу "Пословни простор Врачар", Београд до рока означеног у огласу.

Понуде нису предате у року означеном у огласу су неблаговремене.

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

### **Члан 10.**

Комисија за закуп отвара понуде после истека рока за њихово подношење.

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

Отварање понуда се спроводи у року од три дана од истека рока за подношење понуда.

Пре отварања понуда, Комисија за закуп констатује, на основу спелих понуда и увида у деловодни протокол, број спелих понуда.

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

### **Члан 11.**

По спроведеном поступку, Комисија за закуп доноси одлуку о избору најповољнијег понуђача.

Одлука Комисије за закуп доставља се свим учесницима поступка у року од три дана од дана отварања писмених понуда.

На одлуку Комисије за закуп, незадовољни учесник поступка може уложити приговор Надзорном одбору Јавног предузећа „Пословни простор Врачар“, Београд, у року од три дана од дана пријема одлуке о избору најповољнијег понуђача.

Неблаговремени приговори неће бити узети у разматрање.

Одлуку о давању у закуп пословног простора доноси Надзорни одбор Јавног предузећа „Пословни простор Врачар“, Београд, на основу одлуке о избору најповољнијег понуђача Комисије за закуп, а након истека рока за приговор.

Закупац по добијању одлуке којом је одређен за закупца дужан је да у року од три дана од дана пријема одлуке, а пре потписивања уговора уплати депозит у висини три месечне закупнине, који закуподавцу служи као обезбеђење за случај неплаћања закупнине,

Ако изабрани понуђач одустане од учињене понуде, губи право закупца, у ком случају му се средства уплаћена на име депозита не враћају.

Надзорни одбор Јавног предузећа „Пословни простор Врачар“, Београд, задржава право да одлучи да ли се поступак понавља или ће се пословни простор доделити у закуп следеће најбоље рангираном понуђачу.

#### **Члан 12.**

Критеријуми којима се Комисија за закуп руководи приликом избора најповољнијег понуђача и Надзорни одбор Јавног предузећа „Пословни простор Врачар“, Београд, приликом доношења Одлуке о издавању у закуп пословног простора, су следећи:

- висина понуђене закупнине,
- број радника које ће запослити,
- могућност учествовања личним средствима у адаптацији пословног простора
- спремност преузимања дуга претходног закупца уколико постоји.

Комисија за закуп и Надзорни одбор Јавног предузећа „Пословни простор Врачар“, Београд, приликом доношења Одлука, у сваком конкретном случају, вреднују критеријуме одређене овим чланом.

#### **Члан 13.**

Уколико по објављеном огласу не стигне ни једна благовремена, уредна и потпуна пријава, Надзорни одбор Јавног предузећа „Пословни простор Врачар“, Београд ће одлучити о даљем поступку.

#### **Члан 14.**

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.

## **2. ПОСТУПАК ЈАВНОГ НАДМЕТАЊА**

#### **Члан 15.**

О давању у закуп пословних просторија путем јавног надметања, сходно се примењују одредбе ове одлуке којима се уређује поступак давања у закуп пословних просторија путем прикупљања писаних понуда.

#### **Члан 16.**

Оглас треба да садржи све податке из члана 7. ове одлуке и друге податке које утврди Надзорни одбор Јавног предузећа „Пословни простор Врачар“, Београд.

Пријава мора да садржи све податке који се огласом траже.

#### **Члан 17.**

Поступак јавног надметања сматра се успешним и у случају достављања једне исправне пријаве за учешће којом се подносилац пријаве региструје и присуствује јавном надметању те проглашава закупцем, под условом да прихвати почетну висину закупнине по којој се пословни простор може дати у закуп.

Уколико јавно надметање не успе, Надзорни одбор Јавног предузећа „Пословни простор Врачар“, Београд ће одлучити о даљем поступку.

### **3. НЕПОСРЕДНА ПОГОДБА**

#### **Члан 18.**

Одлуку о давању у закуп пословног простора путем непосредне погодбе доноси Надзорни одбор Јавног предузећа „Пословни простор Врачар“, Београд, на основу одлуке Комисије за закуп по спроведеном поступку у којем се утврђује да документација подносиоца захтева је уредна и испуњава све услове за учешће у предметном поступку, који су предвиђени чланом 19. ове одлуке.

#### **Члан 19.**

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

1. када пословни простор 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, социјалне и дечије заштите, под условом да тај простор не користе за остваривање прихода;

2. пословни простор који се издаје у закуп органима, јавним службама и другим организацијама чији је оснивач република, територијална аутономија или јединица локалне самоуправе, задужбинама, фондацијама и фондовима уписаним у Регистар задужбина и фондација односно Регистар представништва страних задужбина, као и директним и индиректним корисницима буџетских средстава чија се делатност у целини или претежно финансира из буџета

3. када купац престане да обавља своју делатност, услед тешке болести, одласка у пензију или смрти, а доделу у закуп тражи брачни друг, дете или родитељ купца (чланови породичног домаћинства), под условом да настави са обављањем исте делатности;

4. када купац – правно лица тражи одређивање за купца друго правно лице чији је оснивач или када купац – правно лице тражи одређивање за купца друго правно лице, а оба правна лица имају истог оснивача, односно када је код купца-правног лица дошло до одређених статусних промена (спајање, раздвајање, оснивање заједничког предузећа, промена назива и слично);

5. када купац-физичко лице тражи одређивање за купца правно лице чији је оснивач или када оснивач правног лица, због брисања истог из регистра надлежног органа, тражи да буде одређен за купца, као физичко лице;

6. када купац 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;

7. када физичко или правно лице тражи замену пословног простора чији је купац, за мањи, због немогућности плаћања закупнине под условом да је до подношења захтева редовно измиривао своје обавезе по основу закупа;

8. када се пословни простор не изда у закуп после спроведеног једног поступка јавног оглашавања, али не испод тржишне висине закупнине за тај пословни простор, односно висине закупнине прописане Одлуком о утврђивању закупнина за пословни простор на коме право коришћења има општина Врачар;

9. 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;

10. када један од закупаца истог пословног простора тражи престанак закуподавног односа, а други закупца тражи закључење уговора о закупу, као једини закупца;

11. када закупца – правно лице затражи одређивање за закупца пословног простора друго правно лице, под условом да оно измири целокупан дуг закупца настао услед неплаћања закупнине и трошкова коришћења закупљеног пословног простора, а уколико тај дуг није могуће намирити на други начин;

12. пословни простор који се даје закупцу који је остао без пословног простора због рушења;

13. када закупца одреди оснивач својим актом а у складу са одредбама овог члана;

14. када сувласник пословног простора тражи одређивање за закупца правно или физичко лице, уз сагласност Јавног предузећа „Пословни простор Врачар“, Београд.

У случајевима непосредне погодбе из става 1. овог члана, Јавно предузеће "Пословни простор Врачар", Београд може тражити да закупца, пре потписивања уговора о закупу, а у року од три дана од дана пријема обавештења којим се позива да исти уплати, уплати депозит у висини три месечне закупнине, који закуподавцу служи као обезбеђење за случај неплаћања закупнине и других трошкова на које је закупца обавезан по уговору о закупу, као и за случај оштећења пословног простора.

#### **Члан 20.**

Код давања пословног простора у закуп непосредном погодбом, висина закупнине одређује се у износу за одређену зону и делатност утврђену Одлуком о утврђивању закупнина за пословни простор на коме право коришћења има градска општина Врачар.

### **III ОДРЕЂИВАЊЕ ЗАКУПНИНЕ**

#### **Члан 21.**

Закупнина за пословни простор чији је корисник градска општина Врачар одређује се Одлуком о утврђивању закупнина за пословни простор на коме право коришћења има Градска општина Врачар, коју на предлог Надзорног одбора Јавног предузећа „Пословни простор Врачар“, Београд доноси Скупштина Градске општине Врачар.

#### **Члан 22.**

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 Одлуком о утврђивању закупнина за пословни простор на коме право коришћења има Градска општина Врачар.

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

### **IV ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

#### **Члан 23.**

Ова одлука ступа на снагу осам дана од дана објављивања у Службеном листу града Београда.

**Члан 24.**

Ступањем на снагу ове одлуке, престаје да важи Одлука о одређивању критеријума за доделу пословног простора чији је корисник општина Врачар ("Сл. лист Града Београда" бр. 7/98, 21/98 и 9/2011).

**СКУПШТИНА ГРАДСКЕ ОПШТИНЕ ВРАЧАР**  
**Број: 96-63/2013-VIII/9 - 30. октобар 2013. године**

**ПРЕДСЕДНИЦА**

**др Тијана Благојевић**