



Република Србија
Општина Љубовија
- Председник општине
Број: 464-5/2024-01
Датум: 06.06. 2024. године
Љ у б о в и ј а

На основу члана 5. став 1. и члана 21. Одлуке о прибављању, располагању, управљању и коришћењу ствари у јавној својини општине Љубовија („Службени лист општине Љубовија“, бр. 3/2021) Председник општине Љубовија, дана 06.06. 2024. године, доноси

О Д Л У К У
О ПОКРЕТАЊУ ПОСТУПКА ЈАВНОГ НАДМЕТАЊА ЗА ДАВАЊУ У ЗАКУП
КОМЕРЦИЈАЛНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ
МАГАЦИНА „СТАРА ПЕКАРА“
У УЛИЦИ СОЈАНА ЧУПИЋА БР. 4, У ЉУБОВИЈИ

Члан 1.

Поступак за давање у закуп комерцијалне непокретности магацина „стара пекара“ у улици Стојана Чупића бр. 4, у Љубовији, (у даљем тексту: магацин) који се налази у јавној својини Општине Љубовија, покреће се овом Одлуком и садржи:

- врсту поступка за давање у закуп комерцијалне непокретности;
- податке о комерцијалној непокретности која се даје у закуп (врста, структура, адреса, површина);
- сврху и намену простора;
- почетни износ закупнине;
- време на које се комерцијална непокретност даје у закуп;
- садржај огласа о спровођењу поступка јавног надметања за давање у закуп комерцијалне непокретности у јавној својини;
- рок и садржај пријаве за учешће у поступку јавног надметања;
- износ депозита који се уплаћује за учешће у поступку јавног надметања;
- поступак доношење одлуке о избору најповољнијег понуђача;
- друге одредбе од значаја за спровођење поступка јавног надметања за давање у закуп комерцијалне непокретности.

Члан 2.

Комерцијална непокретност – магацин се даје у закуп, под условима, на начин и у поступку прописаним овом одлуком.

Магацин се даје у закуп у поступку јавног надметања путем јавног оглашавања и спроводи га Комисија за спровођење поступка давања у закуп непокретности које су у јавној својини Општине Љубовија, образована Решењем Председника Општине Љубовија број 06-195/2021-01 и Решењем број 06-147/2024-01 (у даљем тексту: Комисија).

Члан 3.

У закуп се даје пословни простор магацин „стара пекара“ који се налази у јавној својини Општине Љубовија – у објекту трговине – тржница са продавницама, у улици Стојана Чупића бр. 4 у Љубовији, на кат.парц. бр. 530/9 КО Љубовија.

Члан 4.

Пословни простор се може користити искључиво за складиштења ствари и робе и закупац не може користити пословни простор у друге сврхе.

Члан 5.

Почетни износ закупнине на месечном нивоу за комерцијалну непокретност магацин износи 200 (две стотине) евра.

Лицитациони корак је саставни део јавног огласа и износи 10 евра.

Члан 6.

Време на које се комерцијална непокретност даје у закуп је на период од 5 година од дана закључења уговора о закупу.

Члан 7.

Оглас о спровођењу поступка јавног надметања путем јавног оглашавања за давање у закуп комерцијалне непокретности (у даљем тексту: Јавни оглас) објављује Комисија на званичној интернет презентацији Општине Љубовија - www.ljubovija.rs и средствима локалног јавног информисања.

Јавни оглас садржи:

- назив закуподавца;
- ближе податке о начину давања у закуп комерцијалне непокретности;
- опис комерцијалне непокретности која се даје у закуп;
- услове под којим се комерцијална непокретност даје у закуп (рок трајања закупа, делатности које се могу обављати и др.);
- почетни односно најнижи износ закупнине;
- висину и рок за плаћање депозита, као и број текућег рачуна на који се уплаћује депозит,
- рок за повраћај депозита понуђачима у поступку јавног надметања који нису изабрани за најповољнијег понуђача;
- време када се комерцијална непокретност може разгледати;
- датум, време и место јавног надметања;
- шта документација мора да садржи да би пријава била уредна и потпуна;
- назначење лица која имају право подношења пријаве;
- критеријуме за избор најповољнијег понуђача;
- назначење да се пријаве достављају у затвореној коверти на којој је понуђач дужан да на предњој страни упише „Пријава за јавно надметања за издавање у закуп магацина Стара пекара – не отварај“, а на полеђини назив, број телефона и адресу понуђача;
- начин саопштења резултата огласа;
- адресу на коју се пријаве упућују;
- назнаку да се неће разматрати неблаговремене и неуредне пријаве, као и пријаве учесника на јавном огласу који је на други начин као купац прекршио одредбе уговора о закупу пословног простора.

Члан 8.

Рок за подношење пријаве за учешће у поступку јавног надметања износи 10 дана од дана објављивања Јавног огласа на званичној интернет презентацији Општине Љубовија.

Члан 9.

Писмена пријава за учешће у поступку јавног надметања за закуп магацина треба да садржи следеће елементе:

- **за физичка лица:** име, презиме, јединствени матични број грађана и адресу; **за предузетнике:** назив предузетника, адресу, назив радње и матични број, **за правна лица:** назив, седиште и матични број;
 - назнаку комерцијалне непокретности за који се пријава подноси;
 - жиро рачун на који ће се извршити повраћај депозита.
- Уз понуду се доставља и:
- за физичко лице фотокопија личне карте односно очитана лична карта физичког лица;
 - за предузетнике оверена фотокопија акта о регистрацији;
 - за правна лица оверена фотокопија акта о регистрацији, као и пуномоћје за лице које заступа подносиоца понуде;
 - доказ о уплати депозита;

- оверену изјаву да понуђач прихвата све услове из јавног огласа.

Члан 10.

У циљу остваривања основних начела из облигационих односа у поступку јавног оглашавања за давање у закуп комерцијалне непокретности предвиђа се новчани залог – депозит.

Депозит се уплаћује у висини од три месечне рате почетне цене закупа односно у износу који се утврђује као динарска противвредност од 600 (шест стотина) евра по средњем курсу Народне Банке Србије у динарској противвредности на дан уплате.

Уколико се у поступку јавног надметања излицитира већа цена закупа од почетне, изабрани купац је дужан да разлику између уплаћеног депозита и три месечне рате излицитираног закупа уплати на рачун закуподавца у року од 5 дана од дана коначности решења о давању у закуп комерцијалне непокретности а пре закључења уговора о закупу комерцијалне непокретности.

Уколико изабрани купац не уплати износ из става 3. овог члана у року сматраће се да је одустао од понуде и поступак јавног оглашавања се понавља, при чему нема право на повраћај депозита.

Депозит се уплаћује на текући жиро рачун Општине Љубовија број 840-281740-69 са позивом на број 09-062.

Понуђачима на јавном надметању који нису излицитирали највиши износ закупнине, депозит се враћа када одлука о додели непокретности у закуп постане коначна.

Понуђачу на јавном надметању који је излицитирао највиши износ закупнине, депозит се може урачунати у месечне рате закупа и то последње три рате уговорног периода закупа.

Понуђач на јавном надметању чија је понуда прихваћена као најповољнија, губи право на повраћај депозита ако у року од 15 дана од дана достављања коначне одлуке не закључи уговор о закупу.

Члан 11.

Поступак јавног надметања спроводи Комисија из члана 2. ове Одлуке.

Поступак јавног надметања је јаван и спроводи се на месту и у време који су наведени у Јавном огласу.

Комисија води записник о поступку јавног надметања.

Понуђач на јавном надметању је лице које је испунило све услове предвиђене овом одлуком, Јавним огласом и које се регистровало и присуствовало у поступку јавног надметања у месту и времену неведеном у Јавном огласу.

По утврђивању најповољнијег понуђача Комисија припрема и доставља Председнику општине Љубовија Предлог за избор најповољнијег понуђача.

Поступак јавног надметања сматраће се успешним и у случају достављања једне исправне пријаве за учешће којом се подносилац пријаве региструје и присуствује јавним надметањем и проглашава закупцем, ако прихвати почетну висину закупнине по којој се непокретност може дати у закуп.

На основу спроведеног поступка Председник општине Љубовија доноси коначну одлуку о додели непокретности у закуп најповољнијем понуђачу.

Члан 12.

Благовременост и уредност пристиглих пријава утврђује Комисија, одмах након отварања пријаве.

Неблаговремена пријава је пријава предата након протекла рока за подношење.

Неуредна пријава је пријава предата у отвореној коверти као и пријава која не садржи податке и документацију из ове Одлуке односно Јавног огласа.

Неуредне и неблагоприятне пријаве се одбацују.

Комисија ће најкасније сат времена пре почетка јавног надметања отворити пристигле пријаве и утврдити који подносиоци пријава испуњавају услове да буду проглашени за понуђача на предстојећем јавном надметању.

Комисија ће према редоследу пристиглих пријава доделити проглашеним понуђачима редне бројеве под којим ће учествовати на предстојећем јавном надметању (понуђач број 1, понуђач број 2 итд.).

Члан 14.

Критеријуми за оцењивање најповољније понуде и избор закупца је највиша висина понуђене (излицитиране) закупнине.

Поступак јавног надметања сматраће се успешним и у случају достављања једне исправне пријаве за учешће којом се подносилац пријаве региструје и присуствује јавним надметањем и проглашава закупцем, ако прихвати почетну висину закупнине по којој се непокретност може дати у закуп.

Уколико подносилац пријаве буде изабран за најповољнијег понуђача а не закључи уговор о закупу, губи право на враћање депозита.

Уколико на Јавни оглас не стигне ни једна благовремена пријава, односно ако ни један од понуђача не испуњава услове из Јавног огласа, поступак јавног оглашавања се проглашава неуспешним и понавља се у року од 7 дана.

Уколико најповољнији понуђач одустане од понуде, губи право на повраћај депозита, а поступак јавног оглашавања се понавља.

Члан 15.

Председник Општине Љубовија ће донети коначну одлуку - Решење о давању у закуп комерцијалне непокретности на основу Предлога Комисије за избор најповољнијег понуђача, по претходно прибављеном мишљењу општинског правобранилаштва.

Решење о давању у закуп комерцијалне непокретности објављује се у Службеном листу Општине Љубовија и доставља се свим учесницима поступка, на коју сви учесници поступка имају право да поднесу приговор Општинском Већу Општине Љубовија у року од 3 дана од дана достављања.

На основу коначне одлуке о давању непокретности у закуп, Комисија позива изабраног закупца да закључи уговор о закупу са Општином Љубовијом коју заступа Председник општине у року од 15 дана од дана коначности одлуке.

Уколико изабрани купац не закључи уговор о закупу у року из става 3. овог члана, сматраће се да је одустао од понуде и поступак јавног оглашавања се понавља, при чему нема право на повраћај депозита.

Члан 16.

Уговор о закупу комерцијалне непокретности са најповољнијим понуђачем закључује Председник Општине Љубовија на одређено време - на период од 5 година.

Уговором о закупу се регулишу међусобна права и обавезе уговорних страна.

Члан 17.

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

Извештај о постојећем стању пословног простора, са описом, предмером и предрачуном планираних радова, треба да изради овлашћено лице одговарајуће струке, односно овлашћена организација, са којим закуподавац треба да закључи уговор о пословној сарадњи, с тим да трошкове израде ове документације сноси купац. Купац је у обавези да се 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 закуподавца тражи одобрење за то одступање.

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

Након извођења радова уз сагласност закуподавца на начин и у поступку описаном у овом члану, у року од 30 дана од дана завршетка радова из става 1. овог члана, купац је у обавези да закуподавцу поднесе захтев за признавање трошкова инвестиционог одржавања пословног простора, уз који се као доказ достављају рачуни, с тим да износ уложених средстава 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 закуподавца.

Закупац који је уз сагласност закупадавца у инвестиционо одржавање у пословни простор, у смислу 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 5. овог члана, а на основу посебно образложене одлуке надлежног органа носиоца права јавне својине, износ закупнине може бити умањен и за већи проценат.

Укупни износ умањења закупнине из ст. 5. и 6. овог члана не може бити већи од укупног износа средстава која је купац уложио приликом инвестиционог одржавања пословног простора.

Закупац може бити ослобођен плаћања закупнине током периода извођења радова који имају карактер инвестиционог одржавања закупљеног пословног простора за период док трају радови, а најдуже шест месеци, на основу посебно образложене одлуке надлежног органа носиоца права јавне својине.

Члан 18.

Закупац не може закупљену непокретност издавати у подзакуп.

Закупац не може вршити било какве преправке или адаптацију закупљене непокретности без сагласности закупадавца.

Уз захтев за адаптацију се подноси ближи опис радова и одређује рок завршетка радова.

Сви трошкови адаптације закупљене непокретности извршене у складу са ставом 2. овог члана падају на терет закупца.

За време трајања адаптације купац има обавезу да плаћа пуну висину закупнине и по основу адаптације не може стећи никаква својинска или облигациона права на непокретности.

Члан 19.

Закупадавац може да раскине уговор о закупу у следећим случајевима:

- ако купац пословни простор користи противно одредбама уговора или на начин којим се пословни простору или објекту у коме се налази, његовом кривицом или кривицом лица за које је он одговоран, наноси штета;

- ако купац пословни простор користи на начин који узнемирава друге кориснике пословног простора или станаре у згради и у суседним зградама (бука, вибрације, димом и др.);

- ако купац без претходне писмене сагласности закупадавца врши преправке или адаптације пословног простора;

- ако купац касни са измиривањем закупнине, накнада и трошкова за обавезе утврђене уговором о закупу 2 месеца;

- ако купац пословни простор да у подзакуп;

- у другим случајевима предвиђеним у уговору о закупу.

Члан 20.

Приликом закључења уговора о закупу уговара се отказни рок од 30 дана, почев од дана достављања писменог саопштења о отказу.

Члан 21.

Обавеза закупца је да се према закупљеној непокретности односи са пажњом доброг привредника односно пажњом доброг домаћина.

Након престанка закупа, купац је дужан да непокретност преда купадавцу у исправном и функционалном стању.

Приликом примопредаје комерцијалне непокретности из става 1. овог члана између закупца и закупадавца записником, који потписују обе уговорне стране, се констатује стање пословног простора.

Члан 22.

Најнижа почетна цена закупнине је 200 евра која је одређена на основу акта – Извештаја лиценцираног проценитеља Милисава Вићентића број лиценце Министарства 212.

Цена која се постигне током поступка јавног надметања за утврђивање закупнине за давање пословног простора у закуп, утврђује се у месечном износу у еврима, а исплаћује се у динарској противвредности по средњем курсу Народне Банке Србије на дан плаћања.

Закуподавац задржава право да сваке године увећа закупнину утврђену уговором о закупу, имајући у виду тржишну висину закупнине за одређену локацију у складу са општим актима ЈЛС, односно ако таквог акта нема у складу са актима надлежног пореског органа, лиценцираног проценитеља или вештака.

Члан 24.

Закупнина се уплаћује до петог у месецу за текући месец.

У случају доцње закупца са плаћањем закупнине у року из става 1. става овог члана, купац је дужан платити законску затезну камату на износ доспелих а неплаћених рата, почев од дана падања у доцњу до исплате дуга у целости.

Накнаде, трошкове и обавезе које терете пословни простор а настану у његовој редовној употреби и коришћењу (електрична енергија, комуналне услуге и др.) падају на терет Закупца који је дужан да их плаћа у роковима које је дистрибутер услуге, односно поверилац одредио.

Члан 25.

Ова Одлука се објављује на званичној интернет презентацији Општине Љубовија www.ljubovija.rs и ступа на снагу даном доношења.

**ПРЕДСЕДНИК
ОПШТИНЕ ЉУБОВИЈА
Милан Јовановић с.р.**