



Република Србија  
Општина Љубовија  
- Председник општине  
Број: 46-13/2023-01  
Датум: 14.07. 2023.године  
Љ у б о в и ј а

На основу члана 5. став 1. Одлуке о прибављању, располагању, управљању и коришћењу ствари у јавној својини општине Љубовија („Службени лист општине Љубовија“, бр. 3/2021) Председник општине Љубовија, дана 14.07.2023. године, доноси

**О Д Л У К У**  
**О ПОКРЕТАЊУ ПОСТУПКА ЈАВНОГ НАДМЕТАЊА ЗА ДАВАЊУ У ЗАКУП**  
**КОМЕРЦИЈАЛНЕ НЕПОКРЕТНОСТИ**  
**У ЗГРАДИ ПОСЛОВНИХ УСЛУГА-ПОСЛОВНО СПОРТСКИ ОБЈЕКАТ**  
**„РЕСТОРАН СТАДИОН“**  
**У УЛИЦИ ДРИНСКА БР. 44, У ЉУБОВИЈИ**

**Члан 1.**

Поступак за давање у закуп комерцијалне непокретности комерцијалне непокретности у згради пословних услуга-пословно спортски објекат „Ресторан стадион“ у улици Дринска бр. 44 (у даљем тексту: Ресторан стадион), у Љубовији, која 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 – Ресторан стадион се даје у закуп, под условима, на начин и у поступку прописаним овом одлуком.

Ресторан стадион 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 (у даљем тексту: Комисија).

**Члан 3.**

У закуп се даје пословни простор који се налази у јавној својини Општине Љубовија – у згради пословних услуга – пословно спортски објекат тзв. „Ресторан стадион“, који се налази у улици Дринска број 44 у Љубовији, на кат.парц. бр. 661 КО Љубовија.

Предметни пословни простор се састоји од: улазне зоне (ветробрана) површине 3,5 м<sup>2</sup>, сале ресторана површине 45 м<sup>2</sup>, кухиње површине 14 м<sup>2</sup>, тоалета површине 5,4 м<sup>2</sup>, магацина кухиње 3,1 м<sup>2</sup>, печењаре површине 26 м<sup>2</sup>, терасе правоугаоног облика (иза улаза у објекат до игралишта ФК Дрина) површине 44 м<sup>2</sup> и терасе (испред улаза у објекат) површине 120м<sup>2</sup>.

#### Члан 4.

У пословном простору се може обављати искључиво угоститељска делатност и закупца не може користити пословни простор у друге сврхе.

#### Члан 5.

Почетни износ закупнине на месечном нивоу за комерцијалну непокретност Ресторан стадион износи 300 евра.

Лицитациони корак је саставни део јавног огласа и износи 20 евра.

#### Члан 6.

Време на које се комерцијална непокретност Ресторан стадион даје у закуп је на период од 10 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](http://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 учесницима 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 Ресторана стадион – 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 закупца прекршио одредбе уговора о закупу пословног простора.

#### Члан 8.

Рок за подношење пријаве за учешће у поступку јавног надметања износи 15 дана од дана објављивања Јавног огласа на званичној интернет презентацији Општине Љубовија.

#### Члан 9.

Писмена пријава за учешће у поступку јавног надметања за закуп Ресторана стадион 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 понуда 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.**

Депозит се уплаћује у износу који се утврђује као динарска противвредност од 1000 (хиљаду) евра по средњем курсу НБС у динарској противвредности на дан уплате, што утврђује Општина Љубовија због озбиљности понуде.

Депозит се уплаћује на текући жиро рачун Општине Љубовија број 840-281740-69 са позивом на број 09-062, сврха уплате „депозит за учествовање у поступку јавног надметања“.

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

Учеснику на јавном надметању који је излицитирао највиши износ закупнине, депозит се рачуна у месечне износе закупнине.

Учесник 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.

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

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 неблаговремене 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 спровешће се и уколико пристигне једна пријава и сматраће се успешним под условом да понуђач прихвати почетну цену закупа непокретности увећану за један лицитациони корак.

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 15 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 права на повраћај депозита.

#### **Члан 16.**

Уговор о закупу комерцијалне непокретности са најповољнијим понуђачем закључује Председник Општине Љубовија на одређено време - на период од 10 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 закупцу.

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.

Купац који је уз сагласност закуподавца 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.

Купац 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 закуподавца.

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

#### **Члан 19.**

Закуподавац може да раскине уговор о закупу у следећим случајевима:

- ако закупца 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 закупца 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 закупца без претходне писмене сагласности закуподавца врши преправке или адаптације пословног простора;

- ако закупца касни са измиривањем накнаде и трошкова за обавезе утврђене уговором о закупу 2 месеца;

- ако закупца 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 60 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, закупца је дужан да непокретност преда закуподавцу у исправном и функционалном стању.

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

#### **Члан 22.**

Најнижа почетна цена закупнине је 300 евра која је одређена на основу акта – Извештаја лиценцираног проценитеља Милисава Вићентића број лиценце 212, заведеног под бројем 400-197/2023-01.

Цена која се постигне током поступка јавног надметања за утврђивање закупнине за давање пословног простора у закуп, утврђује се у месечном износу, у динарској противвредности евра на дан плаћања, по средњем курсу НБС.

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 23.**

У случају поновљеног поступка јавног оглашавања за давање у закуп непокретности, председник Општине Љубовија може одобрити и нижу почетну цену закупа пословног простора у складу са законском регулативом.

#### **Члан 24.**

Закупнина се уплаћује до петог у месецу за текући месец.

Обзиром да се депозит урачунава у закупнину, уговорне стране ће Уговором о закупу прецизније одредити који период закупа непокретности депозит покрива као и од ког месеца је закупца у обавези да у складу са ставом 1. овог члана отпочне са плаћањем месечних рата закупнине.

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](http://www.ljubovija.rs) и ступа на снагу даном доношења.

**ПРЕДСЕДНИК  
ОПШТИНЕ ЉУБОВИЈА  
Милан Јовановић**

