

На основу члана 27. став 10. и члана 28. став 2. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", број 72/2011, 83/2013, 05/2014, 104/2016-др.закон, 108/2016, 113/2017, 95/2028 и 153/2020), Уредбе 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", број 16/2018) и члана 37. став 1. тачке 6., 22. и 25. Статута општине Рума ("Службени лист општина Срема", број 6/2009, 38/2012, 28/2014 и 15/2019), Скупштина општине Рума, на седници одржаној 25.05.2023. године, донела је

ОДЛУКУ О ПРИБАВЉАЊУ И РАСПОЛАГАЊУ СТВАРИМА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ОПШТИНЕ РУМА

I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом Одлуком уређују се поступак за прибављање, располагање и управљање стварима у јавној својини Општине Рума (у даљем тексту: јавна својина Општине), надлежност и поступак за прибављање и располагање, надлежност и поступак за одобравање и признавање трошкова изведених радова инвестиционог одржавања на закупљеној ствари, утврђују зоне и почетни износ закупнине за пословни простор у јавној својини Општине, у складу са прописима којима се уређује област јавне својине.

Ствари у јавној својини Општине чине покретне и непокретне ствари, као и друга имовинска права која служе за остваривање права и дужности и вршење послова из делокруга делатности, у складу са законом.

Члан 2.

Непокретности на које се односе одредбе ове Одлуке су:

- службене зграде и пословне просторије (зграде, делови зграда и просторије, које су изграђене у јавној својини Општине, купљене и на други начин прибављене у јавну својину Општине);
- стамбене зграде, станови, гараже и пословни простор у стамбеним зградама, који су изградњом, куповином или на други начин прибављени у јавну својину Општине;
- земљиште које се прибавља у јавну својину Општине, за потребе које не подлежу јавном интересу предвиђеном Законом о експропријацији.

Члан 3.

Под прибављањем ствари у јавну својину Општине, у смислу ове Одлуке, подразумева се прибављање ствари по тржишној вредности, као и размена, изградња и прибављање непокретности бестеретним правним послом (наслеђе, поклон или једнострана изјава воље).

Право коришћења ствари у јавној својини Општине, у смислу ове Одлуке, обухвата право држања ствари, коришћење исте у складу са природом и наменом ствари, давање у закуп и управљање истом.

Под управљањем стварима у јавној својини Општине, у смислу ове Одлуке, подразумева се одржавање, обнављање и унапређивање истих, као и извршавање законских и других обавеза у вези са тим стварима.

Под располагањем стварима у јавној својини Општине, у смислу ове Одлуке, подразумева се:

1. давање ствари на коришћење;
2. давање ствари у закуп;
3. пренос права јавне својине на другог носиоца јавне својине(са накнадом или без накнаде), укључујући и размену;
4. отуђење ствари;
5. заснивање хипотеке на непокретностима;
6. улагање у капитал;
7. залагање покретне ствари.

Под отуђењем непокретности, подразумева се и одлучивање о расхоровању и рушењу објекта, осим у случају када рушење наложи надлежни орган, због тога што објекат склон паду угрожава безбедност, односно када надлежни орган наложи рушење објекта изграђеног супротно прописима о планирању и изградњи.

Располагање непокретностима из члана 2. ове Одлуке врши се у складу са Законом о јавној својини (у даљем тексту: Закон), као и подзаконским актима донетим на основу овог Закона.

Члан 4.

Носиоци права коришћења непокретности у јавној својини Општине су: јавна предузећа, месне заједнице, установе, друштва капитала, као и други органи и организације чији је оснивач Општина Рума, а који се сматрају корисницима непокретности у јавној својини Општине, у смислу Закона.

Члан 5.

Прибављање непокретности у јавну својину Општине, односно отуђење непокретности из јавне својине, врши се у поступку јавног надметања или прикупљања писмених понуда, а изузетно и: непосредном погодбом, продајом испод тржишне цене, односно без накнаде, под условима утврђеним Законом и Уредбом о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини у поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда (у даљем тексту: Уредба).

Почетна цена прибављања, односно отуђења непокретности у јавној својини Општине, утврђује се у висини процењене тржишне вредности непокретности од стране надлежног пореског органа или другог надлежног органа који одреди Општинско веће Општине Рума.

Члан 6.

Припрему нацрта аката, нацрта уговора, давање сагласности закупцима, изузев одредби члана 32. и 33. ове Одлуке, као и обављање стручних послова неопходних за спровођење ове Одлуке обавља Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума (у даљем тексту: Јавно предузеће).

II ПРИБАВЉАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНУ СВОЈИНУ ОПШТИНЕ И ОТУЂЕЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ ИЗ ЈАВНЕ СВОЈИНЕ ОПШТИНЕ У ПОСТУПКУ ЈАВНОГ НАДМЕТАЊА И ПРИКУПЉАЊА ПИСМЕНИХ ПОНУДА

Члан 7.

Акт о прибављању непокретности у јавну својину Општине, односно о отуђењу непокретности из јавне својине Општине, доноси Скупштина општине Рума.

Нацрт акта израђује Јавно предузеће, на основу иницијативе Општинског већа.

Предлог акта из става 1. овог члана, са елементима огласа за јавно надметање или прикупљање писмених понуда, утврђује Општинско веће.

Члан 8.

Након доношења акта из члана 7. став 1. ове Одлуке, Скупштина општине Рума ће формирати Комисију о располагању непокретностима у јавној својини Општине (у даљем тексту: Комисија), која ће објавити оглас за спровођење поступка јавног надметања или прикупљања писмених понуда за прибављање, односно отуђење непокретности из јавне својине Општине.

Нацрт решења о образовању Комисије и текста огласа за јавно надметање или прикупљање писмених понуда израђује Јавно предузеће.

Члан 9.

Оглас за јавно надметање, односно прикупљање писаних понуда за прибављање непокретности у јавну својину Општине, садржи:

- назив органа за чије потребе се непокретност прибавља у јавну својину Општине (назив корисника);
- податке о непокретности која се прибавља у јавну својину Општине;
- ближе услове за прибављање непокретности у јавну својину Општине (у погледу рокова плаћања, увођења у посед, и сл.);
- обавезу подносиоца пријаве за учествовање у поступку јавног надметања (у даљем тексту: пријава), односно понуде за учествовање у поступку прикупљања писмених понуда (у даљем тексту: понуда), да уз пријаву, односно понуду, достави оригинал листа непокретности, издатог од стране надлежног органа;
- обавезу власника непокретности која се нуди да достави изјаву, оверену пред надлежним органом, да на истој не постоје права трећих лица, да није оптерећена теретима, да није под спором, нити под забраном располагања, да није предмет теретног или бестеретног правног посла, нити уговора о доживотном издржавању, да не постоје друге сметње за пренос права својине, као и изјаву да, уколико се утврди да на непокретности која се нуди постоји било какав терет, продавац се обавезује да га отклони о свом трошку, односно да купцу пружи заштиту од евикције и сноси сву одговорност за евентуалне правне недостатке;
- обавезу подносиоца пријаве, односно понуде, да уз пријаву, односно понуду, достави доказ да су измирени сви трошкови коришћења непокретности која се нуди (утрошена електрична енергија, комуналије, порез на имовину и друго);
- критеријум за избор најповољнијег понуђача;

- обавезан садржај пријаве, односно понуде и исправе, које је потребно доставити уз пријаву, односно понуду: подаци о подносиоцу пријаве (за физичка лица: име и презиме, адреса, број личне карте и јединствени матични број грађана; за предузетника: извод из регистра надлежног органа, име и презиме, адреса, број личне карте, јединствени матични број грађана, назив радње, матични број и порески идентификациони број; а за правна лица: назив и седиште, извод из регистра надлежног органа и потврда о пореском идентификационом броју, као и пуномоћје за лице које заступа подносиоца пријаве);
- адресу за достављање пријаве, односно понуде;
- рок за подношење пријаве, односно понуде;
- место и време одржавања јавног надметања, односно отварања понуда;
- обавештење да подносиоци неблаговремене и непотпуне пријаве, односно понуде неће моћи да учествују у поступку јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, односно да ће исте бити одбачене;
- друге елементе битне за предмет прибављања непокретности.

Члан 10.

Оглас за јавно надметање односно прикупљање писаних понуда за отуђење непокретности из јавне својине Општине садржи:

- назив органа и корисника непокретности која се отуђује из јавне својине Општине (продавца);
- ближе податке о начину отуђења непокретности из јавне својине Општине (јавно надметање или прикупљање писмених понуда);
- опис непокретности која се отуђује из јавне својине Општине, према подацима Службе за катастар непокретности;
- почетну цену по којој се непокретност отуђује из јавне својине Општине;
- рокове плаћања;
- критеријуме за избор најповољнијег понуђача;
- висину и начин полагања депозита;
- рок за повраћај депозита учесницима који нису успели на јавном надметању, односно у поступку прикупљања писмених понуда;
- обавезан садржај пријаве, односно понуде и исправе, које је потребно доставити уз пријаву, односно понуду: подаци о подносиоцу пријаве (за физичка лица: име и презиме, адреса, број личне карте и јединствени матични број грађана; за предузетника: извод из регистра надлежног органа, име и презиме, адреса, број личне карте, јединствени матични број грађана, назив радње, матични број и порески идентификациони број; а за правна лица: назив и седиште, извод из регистра надлежног органа и потврда о пореском идентификационом броју, као и пуномоћје за лице које заступа подносиоца пријаве);
- адресу за достављање пријаве, односно понуде;
- место и време увида у документацију (акти о власништву и измиреним трошковима коришћења непокретности) у вези са непокретности која се отуђује из јавне својине Општине;
- рок за подношење пријаве, односно понуде;
- место и време одржавања јавног надметања, односно отварања писмених понуда;

- обавештење да подносиоци неблаговремене, односно непотпуне пријаве, односно понуде неће моћи да учествују у поступку јавног надметања, односно прикупљања понуда, односно да ће исте бити одбачене;

- друге елементе битне за предмет отуђења.

У поступку прикупљања писаних понуда, у пријави се обавезно наводи износ који се нуди за предметну непокретност.

Члан 11.

Поступак јавног надметања, односно прикупљања писаних понуда ради прибављања, односно отуђења непокретности у јавној својини Општине, спроводи Комисија из члана 8. ове Одлуке.

О току поступка јавног надметања, односно отварања приспелих понуда Комисија води записник.

Записник из претходног става овог члана, са предлогом за избор најповољнијег понуђача, Комисија доставља Јавном предузећу, чије стручне службе израђују нацрт решења о избору најповољнијег понуђача.

Члан 12.

Решење о избору најповољнијег понуђача, након спроведеног поступка јавног надметања или прикупљања писаних понуда за прибављање, односно отуђење непокретности из јавне својине Општине, доноси Скупштина општине Рума, на предлог Општинског већа.

Решење из претходног става овог члана је коначно.

Члан 13.

Уговор о прибављању непокретности у јавну својину Општине односно о отуђењу непокретности из јавне својине, закључује Председник општине, на основу правноснажног решења из члана 12. ове Одлуке, а након прибављеног мишљења Општинског правобраниоца.

Нацрт уговора из става 1. овог члана, израђује Јавно предузеће.

Примерак закљученог уговора из става 1. овог члана, доставља се Општинском правобраниоцу, у року од 15 дана од дана закључења уговора.

Примерак закљученог уговора се доставља Одељењу за финансије, привреду и пољопривреду Општинске управе општине Рума, као надлежном органу, ради увођења непокретности у евиденцију непокретности у јавној својини Општине Рума, сходно одредбама Закона.

III ПРИБАВЉАЊЕ И ОТУЂЕЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ ИЗ ЈАВНЕ СВОЈИНЕ ОПШТИНЕ НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ

Члан 14.

Прибављање непокретности у јавну својину Општине и отуђење непокретности из јавне својине Општине путем непосредне погодбе, као и отуђење непокретности из јавне својине Општине испод тржишне цене, односно без накнаде, врши се у случајевима и под условима предвиђеним Законом и Уредбом.

Непокретности се могу прибавити у јавну својину Општине непосредном погодбом, али не изнад, од стране надлежног органа процењене тржишне вредности непокретности, ако у конкретном случају то представља једино могуће решење, под којим се подразумева:

- случај када непокретност која се прибавља у јавну својину Општине по својим карактеристикама једина одговара потребама власника, корисника, односно носиоца права коришћења, с тим да предлог акта, односно акт о оваквом располагању садржи образложење разлога оправданости и целисходности прибављања са аспекта остварења интереса Општине и разлоге због којих се прибављање не би могло реализовати јавним надметањем, односно прикупљањем писмених понуда;
- случај када се ради о међусобном располагању између носилаца права јавне својине;
- случај прибављања непокретности у јавну својину Општине путем размене, ако је та размена у интересу Општине, уз испуњење свих услова из члана 30. Закона.

Прибављање непокретности у јавну у својину путем размене врши се под следећим условима:

- ако је таква размена у интересу општине односно ако се тиме обезбеђују већи приходи за општину или бољи услови за ефикасно вршење њених права и дужности водећи посебно рачуна о политици запошљавања, унапређењу комуналне инфраструктуре и локацији непокретности које су предмет размене.
- ако се непокретности размењују под тржишним условима вредности непокретности и
- ако се у случају кад је тржишна вредности непокретности у јавној својини већа од тржишне вредности непокретности која се прибавља у јавну својину на име размене, уговори доплата разлике у новцу и то у року од 20 дана од дана закључења уговора.

Непокретности у јавној својини Општини могу се отуђити из јавне својине непосредном погодбом, али не испод, од стране надлежног органа процењене тржишне вредности непокретности, ако у конкретном случају то представља једино могуће решење, уз посебно образложење разлога оправданости и целисходности отуђења и разлога због којих се отуђење не би могло реализовати јавним надметањем, односно прикупљањем писмених понуда.

Непокретности се могу отуђити из јавне својине Општине, испод тржишне цене, односно без накнаде, у складу са чланом 5. Уредбе.

Члан 15.

Одлуку о прибављању односно о отуђењу непокретности из јавне својине Општине непосредном погодбом, доноси Скупштина општине Рума.

Одлука из става 1. овог члана, мора да садржи образложење разлога који оправдавају сваки од наведених начина располагања непокретностима у јавној својини Општине.

Предлог одлуке о прибављању непокретности у јавну својину Општине, односно отуђењу непокретности из јавне својине Општине путем непосредне погодбе, утврђује Општинско веће, а нацрт одлуке израђује Јавно предузеће, на иницијативу Општинског већа.

Након доношења одлуке из става 1. овог члана, Скупштина општине формира Комисију за спровођење поступка непосредне погодбе.

Након спровођења поступка, Комисија доставља записник Јавном предузећу, које припрема нацрт решења.

Решење, по предлогу Општинског већа, доноси Скупштина општине.

Решење из претходног става овог члана, је коначно.

Уговор о прибављању непокретности у јавну својину Општине, односно о отуђењу непокретности из јавне својине Општине путем непосредне погодбе, закључује Председник општине, на основу правноснажног решења, а након прибављеног мишљења Општинског правобраниоца.

На поступак отуђења непокретности у јавној својини Општине испод тржишне цене, односно без накнаде, примењиваће се одредбе овог члана.

Члан 16.

Одредбе члана 13. ове Одлуке, којима се утврђује обавеза прибављања мишљења Општинског правобраниоца пре закључивања уговора, као и обавеза достављања закљученог уговора, сходно се примењују и у случајевима прибављања и отуђења непокретности у јавној својини Општине непосредном погодбом и отуђењем испод тржишне цене, односно без накнаде.

IV ПРИБАВЉАЊЕ И ОТУЂЕЊЕ ПОКРЕТНИХ СТВАРИ

Члан 17.

Поступак прибављања покретних ствари у јавну својину Општине, односно отуђење покретних ствари из јавне својине Општине, врши се у складу са Законом о јавним набавкама, Законом о јавној својини и подзаконским актима.

V ДАВАЊЕ У ЗАКУП НЕПОКРЕТНОСТИ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ОПШТИНЕ

Члан 18.

Непокретности у јавној својини Општине дају се у закуп полазећи од прописане висине закупнине у поступку јавног надметања или прикупљања писмених понуда, а изузетно и непосредном погодбом, у случајевима предвиђеним Законом, Уредбом и овом Одлуком.

Непокретности у јавној својини Општине дају се у закуп на одређено време најдуже до 5 година.

Непокретности у јавној својини Општине не могу се давати у подзакуп.

Оглас о давању непокретности у закуп садржи:

- назив органа и корисника непокретности која се даје у закуп (назив закуподавца);
- ближе податке о начину давања у закуп непокретности (јавно надметање или прикупљање писмених понуда);
- опис непокретности која се даје у закуп;
- услове под којима се непокретност даје у закуп (рок трајања закупа, делатности које се могу обављати, и др.);
- обавезе закупца у вези са коришћењем непокретности за одређену сврху и намену;
- напомену да купац не сме предметну непокретност издати у подзакуп;
- време и место одржавања јавног надметања, односно разматрања приспелих понуда;
- начин, место и време за достављање пријава за учешће у поступку јавног надметања, односно достављања писмених понуда за учешће у поступку прикупљања писмених понуда;
- место и време увида у документацију у вези са непокретности која се даје у закуп, односно услови откупа документације;

- почетну, односно најнижу висину закупнине по којој се непокретност може дати у закуп;
- висину и начин полагања депозита и број рачуна подносиоца пријаве односно понуде на који ће се извршити повраћај депозита;
- рок за повраћај депозита учесницима који нису успели на јавном надметању, односно у поступку прикупљања писмених понуда;
- критеријуме за избор најповољнијег понуђача;
- друге елементе битне за предмет давања у закуп;
- датум и време разгледања непокретности која се даје у закуп.

Пријава, односно понуда која се доставља, обавезно садржи:

за физичка лица - име и презиме, адресу, број личне карте, јединствени матични број грађана;

за предузетнике - име и презиме предузетника, извод из регистра надлежног органа и порески идентификациони број, адресу, број личне карте, јединствени матични број грађана, назив радње, матични број;

за правна лица - назив и седиште, копију решења о упису правног лица у регистар код надлежног органа и порески идентификациони број, као и пуномоћје за лице које заступа подносиоца пријаве, односно понуде;

доказ о уплати депозита, износ закупнине која се нуди и друге потребне податке.

Депозит се утврђује у висини три месечне закупнине утврђене по почетној месечној закупнини за пословни простор који се издаје у закуп.

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

Члан 19.

Одлуку о давању у закуп непокретности путем јавног надметања, или прикупљања писаних понуда, доноси Председник општине, на иницијативу Јавног предузећа.

Одлука из претходног става треба да садржи све обавезне елементе будућег огласа о спровођењу поступка јавног надметања или прикупљања писаних понуда, који су утврђени овом Одлуком и важећим подзаконским актима.

Јавно предузеће израђује предлог одлуке о давању у закуп непокретности путем јавног надметања или прикупљања писаних понуда и доставља га на мишљење Општинском правобраниоцу.

Члан 20.

Поступак давања у закуп непокретности из члана 2. став 1. алинеја 1. и 2. ове Одлуке спроводи Комисија, коју образује Председник општине решењем, на период од 4 године.

Комисија има пет чланова, и то: председника и четири члана.

О току поступка јавног надметања, односно отварања приспелих понуда, Комисија води записник, који заједно са предлогом за избор најповољнијег понуђача доставља Јавном предузећу, које утврђује предлог решења о давању у закуп непокретности.

Административне и техничке послове за давање у закуп непокретности из члана 2. став 1. алинеја 1. и 2. ове Одлуке обавља Јавно предузеће.

Решење о давању у закуп непокретности доноси Председник општине.

На решење из претходног става, сваки учесник у поступку може поднети приговор Општинском већу.

Одлука Општинског већа је коначна.

Уговор о закупу пословног простора са изабраним најповољнијим понуђачем, закључује Председник општине.

Нацрт уговора о закупу израђује Јавно предузеће, након чега га доставља Општинском правобраниоцу, ради прибављања мишљења.

По прибављеном мишљењу Општинског правобраниоца, закључује се уговор.

Уговором из става 10. овог члана се регулишу међусобна права и обавезе уговорних страна.

На поступак давања у закуп непокретности у јавној својини Општине, ван поступка јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, у случајевима и под условима предвиђеним Уредбом и овом Одлуком, сходно се примењују одредбе овог члана.

Члан 21.

Избор најповољнијег понуђача врши се применом критеријума највише понуђене закупнине.

Уколико у поступку два или више понуђача понуде исти износ закупнине Комисија из члана 20. Одлуке позваће понуђаче који су понудили исти износ закупнине, да у року од три дана од дана пријема позива, доставе нову писану затворену понуду, са увећаним износом закупнине у односу на претходно дату понуду, а које понуде ће Комисија отворити и утврдити најповољнијег понуђача.

Уколико понуђачи из става 2. овог члана у року од три дана не доставе нове понуде, односно ако су понуђачи доставили нову понуду са истоветном закупнином Комисија ће извршити избор најповољнијег понуђача.

Члан 22.

Уговор о закупу пословног простора се закључује у писаној форми, а обавезно садржи:

- назначење уговорних страна;
- назначење пословног простора и зграде у којој се исти налази према подацима Службе за катастар непокретности;
- назначење пословне делатности коју ће закупац обављати у закупљеном пословном простору;
- одредбе о коришћењу заједничких уређаја и просторија у згради;
- одредбе о томе да ли је уговор закључен на одређено или неодређено време;
- износ закупнине и начин њеног усклађивања;
- одредбу да закупац не сме предметну непокретност издати у подзакуп;
- одредбе о престанку закупа;
- друге елементе који произилазе из уговорног односа, а у складу са Законом о облигационим односима.

Члан 23.

Ради обезбеђења благовременог измирења закупнине и трошкова на име утрошене електричне енергије, комуналних услуга и других трошкова за време коришћења пословног простора, закупац је дужан да приликом закључења уговора о закупу пословног простора закуподавцу преда:

- доказ о уплати новчаног износа у висини од три излицитиране месечне закупнине.

Новчани износ из става 1. вратиће се закупцу, по истеку уговореног рока или за случај отказа уговора о закупу, уколико је уредно измирио све доспеле обавезе из уговора, а у супротном ће служити за намирење доспелих потраживања.

Члан 24.

Непокретности у јавној својини могу се изузетно дати у закуп и ван поступка јавног надметања, односно прикупљања писаних понуда, у случајевима:

- када закуп траже 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, верским организацијама и заједницама, 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, службе и организације чији је оснивач носилац права јавне својине, а за које оснивачким актом није утврђена обавеза тих носилаца да им обезбеде пословни простор за рад, као и у другим случајевима, у складу са Уредбом и овом Одлуком;
- када закупац престане да обавља своју делатност, услед тешке болести, одласка у пензију или смрти, а доделу у закуп тражи брачни друг, дете или родитељ закупца (чланови породичног домаћинства), под условом да настави са обављањем исте делатности;
- када закупац - правно лице и предузетници тражи одређивање за закупца друго правно лице чији је оснивач или када закупац - правно лице и предузетници 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 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 непокретност даје у закуп за потребе одржавања спортских, културних, сајамских, научних и других сличних потреба, а рок закупа је краћи од 30 дана;
- када се непокретност не изда у закуп ни после спроведених четири и више поступака јавног оглашавања, али не испод 60% од тржишне вредности закупнине утврђене у складу са овом Одлуком, с тим што у том случају рок трајања закупа не може бити дужи од три године.
- када давање у закуп тражи физичко лице којем је та непокретност одузета национализацијом, односно његови наследници, под условом да је покренут поступак за враћање одузете имовине пред надлежним органом;
- када један од купаца исте непокретности тражи престанак закуподавног односа, а други закупац тражи закључење уговора о закупу, као једини закупац;
- када закупац - правно лице и предузетници затражи одређивање за закупца непокретности друго правно лице, под условом да оно измири целокупан дуг закупца настао услед неплаћања закупнине и трошкова коришћења закупљене непокретности, 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 закључење уговора о закупу гараже тражи власник стана или купац стана, где је гаража саставни део стана и са станом чини једну целину, односно има вертикалну комуникацију са станом.

- када се непокретност која је у јавној својини односно која ће до дана примопредаје бити стечена у јавну својину, даје у закуп ради реализације инвестиционог пројекта којим се у року од највише три године од дана стицања права закупа отпочне индустријска производња и обезбеди:

- најмање 350 нових радних места на неодређено време повезаних са инвестиционим пројектом у општини Рума уз обавезу одржавања броја запослених у периоду од пет година након достизања пуне запослености;

Одлуку о давању у закуп непокретности из става 1. овог члана доноси Председник општине, на образложен предлог Комисије из члана 20. ове Одлуке.

VI ЗАКУПНИНА ЗА ПОСЛОВНИ ПРОСТОР

Члан 25.

Пословни простор у јавној својини општине Рума даје се у закуп ради стицања прихода, полазећи од процењене тржишне вредности закупнине, а према локацији пословног простора и разврставању по зонама и делатностима.

У случају када се непокретност не изда у закуп после два узастопна спроведена поступка јавног оглашавања, почетна висина закупнине по којој се непокретност даје у закуп умањити се на 80% од висине закупнине утврђене чланом 28. ове Одлуке.

У случају када се непокретност у поновљеном поступку јавног оглашавања са умањеном почетном висином закупнине на начин утврђен у ставу 2. овог члана не изда у закуп, висина закупнине се умањује на 60% од висине закупнине утврђене чланом 28. ове Одлуке.

Закуподавац задржава право да сваке године увећа закупнину утврђену уговором о закупу имајући у виду тржишну висину закупнине за одређену локацију у складу са овом Одлуком.

Закуподавац може закупцу који обавезу плаћања закупнине измирује у року утврђеном уговором о закупу, по протеклу половине уговореног периода закупа, износ закупнине умањити за 10% на основу образложеног захтева закупца.

Хуманитарним организацијама које имају за циљ помоћ оболелој деци и лицима са инвалидитетом, удружењима грађана из области здравства, културе, науке, просвете, спорта дечије и социјалне заштите, парламентарним политичким странкама које пословни простор не користе за стицање прихода, добровољним организацијама које учествују у спасилачким акцијама може се дати у закуп пословни простор уз обавезу плаћања закупнине у висини од 20% од висине закупнине утврђене чланом 28. ове Одлуке.

Политичким странкама које нису парламентарне Општинско веће може одобрити закуп пословног простора на начин и под условима за парламентарне политичке странке из овог члана.

Агенцијама, службама и другим организацијама чији је оснивач општина може се дати у закуп пословни простор на основу одлуке Председника општине на образложени предлог Комисије за пословни простор, у висини највише до 50% од висине закупнине утврђене чланом 28. ове Одлуке.

Изузетно, на образложени предлог Општинског већа верским организацијама и заједницама може се дати у закуп пословни простор без накнаде.

Члан 26.

Почетни износ закупнине за пословни простор из члана 2. ове Одлуке се утврђује у месечном износу по м², према локацији на којој се пословни простор налази.

Члан 27.

У зависности од локације на којој се налази, пословни простор се разврстава у четири зоне. Зоне су дефинисане Одлуком о накнадама за коришћење јавних површина на територији општине Рума („Сл.лист општина Срема“ број 2/2023), и то :

Прва зона обухвата:

Главну улицу, од Улице Змај Јова Јовановић и Гробљанске улице, до 27.октобра и Партизанске ;

Улица Вељка Дугошевића од Змај Јовине улице до Павловачке улице;

Улица 15.маја од Орловићеве улице до улице 27. октобра;

Улицу ЈНА од Улице Гробљанске до Партизанске улице;

Улица 27.октобра од Партизанске улице до улице 15.маја;

Железничку улицу, од Главне улице, па до улице ЈНА;

Орловићеву улицу, од Главне улице, па до Улице 15. маја.

Друга зона обухвата:

Улицу Орловићеву, од Улице Вељка Дугошевића до Лењинове улице;

Улицу Вељка Дугошевића од Павловачке улице до Врдничке улице;

Улицу Главну, од Гробљанске улице до Иришке улице;

Улицу Главну, од Врдничке улице и Улице Душана Јерковића до улице Николе Тесле,

Улицу 15.августа од Орловићеве улице до Иришке улице;

Улица 27. октобра од Улице 15.маја до Лењинове улице.

Железничку улицу, од улице ЈНА до улице Марка Орешковића;

Трећа зона обухвата пословне објекте и пословни простор на осталим локацијама, које нису обухваћене првом и другом зоном.

Четврта зона обухвата пословне објекте и пословни простор у сеоским насељима Општине Рума.

Члан 28.

Почетни месечни износ закупнине за пословни простор у првој зони износи 800,00 дин./м² .

За пословни простор које се налази у првој зони који није непосредно уз улични део зграде, односно не налази се у приземној етажи зграде почетни месечни износ закупнине износи 650,00 дин. /м2.

Почетни месечни износ закупнине за пословни простор у другој зони износи 550,00 дин./м2.

Почетни месечни износ закупнине за пословни простор у трећој зони износи 350,00 дин./м2 .

Почетни месечни износ закупнине за пословни простор у четвртој зони износи 150,00 дин./м2 .

Изузетно, почетну цену месечне закупнине може утврдити Општинско веће Одлуком у зависности од кретања цена закупнина пословног простора на тржишту и тада се не примењују цене из става 1. овог члана .

Почетни месечни износ закупнине за издавање пословног простора и делова пословног простора за постављање телекомуникационих уређаја и опреме, базних станица и сл. без обзира на зону у којој се налази утврђује се у фиксном износу од 60.000,00 динара са обрачунатим ПДВ.

Члан 29.

Висину закупнине за давање у закуп пословног простора на коме Месне заједнице имају право коришћења, за одржавање једнодневних манифестација, утврђује Савет месне заједнице за календарску годину.

Издавање у закуп пословног простора из става 1. овог члана поверава се Савету Месне заједнице, о чему се доноси одлука која се доставља Јавном предузећу.

Средства остварена од закупа из става 1. и 2. овог члана су средства буџета општине Рума.

Члан 30.

Закупнина за пословни простор се фактурише до 10-ог у текућем месецу за претходни месец.

Цена закупа ће се месечно ревалоризовати применом месечног индекса потрошачких цена, када он достигне кумулативно ниво од 5% и више, према подацима Републичког завода за статистику који се објављују у "Службеном гласнику РС".

У закупнину је урачунат порез на додату вредност а купац је у обавези да плаћа и трошкове потрошње струје, воде, грејања, изношења смећа и друге накнаде по основу закупа пословног простора.

Закупцу који не измири обавезу плаћања закупнине до рока назначеног у фактури, после назначеног рока обрачунаће се камата у складу са законом.

Члан 31.

Директни и индиректни корисници буџетских средстава, који користе пословни простор у јавној својини Општине Рума односно чији је оснивач носилац права јавне својине могу да буду ослобођени плаћања закупнине, а у складу са одредбама Уредбе и ове Одлуке.

Члан 32.

Закупац може извршити адаптацију пословног простора, односно изводити на закупљеној непокретности радове који имају карактер инвестиционог одржавања, према уобичајеним

стандардима и важећим прописима у области грађевинарства, само уз претходну сагласност, односно одобрење Председника општине, под условима и на начин утврђен овом Одлуком.

Извештај о постојећем стању непокретности, са описом, предмером и предрачуном планираних радова, треба да изради стручно лице одговарајуће струке запослено у надлежном Јавном предузећу, с тим да трошкове израде ове документације сноси закупац.

Закупац је у обавези да се током извођења радова, одобрених у поступку описаном у ставу 1. и 2. овог члана, придржава одобреног описа, предмера и предрачуна, као и да у случају одступања од одобрених радова на инвестиционом одржавању пословног простора, у сваком појединачном случају, тражи од закупаца одобрење за предметно одступање.

Комисија из члана 20. ове Одлуке, у складу са овом Одлуком, утврђује основаност захтева закупца и своје мишљење и предлог одлуке доставља Председнику општине, који ће донети одлуку о давању сагласности за адаптацију пословног простора, односно одлуку о давању одобрења за извођење радова инвестиционог одржавања на закупљеној непокретности.

Члан 33.

Закупац доставља Комисији из члана 20. ове Одлуке захтев за признавање трошкова инвестиционог одржавања, заједно са рачунима, с тим што износ уложених средстава мора бити верификован од стране стручног лица одговарајуће струке које је запослено у надлежном Јавном предузећу, који ће проценити вредност, квалитет и стандард изведених радова, као и стања непокретности у односу на извештај о претходно утврђеном постојећем стању.

Комисија из члана 20. ове Одлуке ће, након контроле одобрених и изведених радова, доставити Председнику општине предлог одлуке о признавању трошкова и процентуалног умањења месечне закупнине, у складу овом Одлуком.

Одлуку о признавању трошкова инвестиционог одржавања пословног простора, са утврђеним процентом умањења месечне закупнине, доноси Председник општине.

На основу одлуке из претходног става овог члана, Председник општине закључује анекс уговора о закупу са закупцем непокретности.

Закупац који је уз сагласност закупаца 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 признања својинских права на пословном простору по основу улагања средстава.

Изузетно од одредби става 5. овог члана а на основу посебно образложене одлуке Председника општине износ закупнине може бити умањен и за већи проценат.

Закупац може бити ослобођен плаћања закупнине током периода извођења радова, који имају карактер инвестиционог одржавања на закупљеној непокретности, за период док трају радови, а најдуже шест месеци на основу одлуке Председника општина на образложени предлог Комисије за пословни простор.

Члан 34.

Све трошкове адаптације на закупљеној непокретности, изведене у складу са чланом 32. ове Одлуке, сноси закупац.

Закупцу се могу признати трошкови инвестиционог одржавања за следеће радове:

- замену делова кровне конструкције или целе кровне конструкције, у зависности од дотрајалости;

- замену кровног покривача;
- замену хоризонталних и вертикалних олука;
- уређење санитарног чвора (ако не постоји);
- поправку инсталација (водоводне, гасне, канализационе и електричне инсталације), уколико је иста дотрајала или је неопходна реконструкција;
- малтерисање зидова и плафона у локалима где је малтер испуцао - отпао и почео да се одваја од подлоге, а у циљу санације влаге;
- замену или израду прикључка на инфраструктуралну мрежу.
- замену столарије...

Сви остали радови на ентеријеру и опремању локала, повећању инсталисане снаге електричних инсталација, преграђивању простора у циљу довођења у нову функцију и слично, падају на терет закупца.

Трошкови инвестиционог одржавања објеката у оквиру кога се налази пословни простор у јавној својини општине као посебан део зграде, који се даје у закуп, регулисани су посебним Одлукама Општине.

Члан 35.

Финансијско-књиговодствене послове у погледу плаћања закупа и финансијских обавеза закупца обавља Јавно предузеће из Члана 6. ове Одлуке, а закупци пословног простора плаћају закуп на рачун буџета Општине Рума.

VII НАЧИН РАДА КОМИСИЈЕ У ПОСТУПЦИМА ЈАВНОГ НАДМЕТАЊА И ПРИКУПЉАЊА ПИСМЕНИХ ПОНУДА

Члан 36.

Оглас за јавно надметање, односно за достављање писаних понуда, који је предмет ове Одлуке, објављује се у средствима јавног информисања (локалним недељним новинама, односно дневним листовима који се дистрибуирају на територији целе Републике Србије, електронским путем на званичном сајту општине Рума и сајту Јавног предузећа).

Члан 37.

Рок за подношење пријава за јавно надметање, односно достављање писаних понуда не може бити краћи од 15 дана од дана јавног оглашавања у штампаним медијима.

Пријава, се подноси Јавном предузећу и предаје на деловодник у затвореној коверти или доставља путем поште, са јасном назнаком на коју се непокретност односи.

На полеђини коверте наводи се назив подносиоца понуде, са адресом и контакт телефоном.

Пријава, односно понуда, поднета у отвореној коверти или без јасне назнаке на коју се непокретност односи, сматраће се неуредном, односно непотпуном и као таква ће бити одбачена.

Неблаговремене или непотпуне пријаве, односно понуде, се одбацују, а подносиоци истих не могу учествовати у поступку јавног надметања, односно отварања понуда.

Пријава, односно понуда, је неблаговремена ако је поднета по истеку рока означеног у огласу.

Пријава, односно понуда, се сматра непотпуном ако нема прописану обавезну садржину, ако нису приложене све тражене исправе, односно ако не садржи све податке и доказе предвиђене огласом или су подаци дати супротно огласу.

Члан 38.

Поступак јавног надметања почиње тако што Комисија прво проверава идентитет подносилаца уредних пријава, односно понуда, или њихових овлашћених заступника, утврђује ко је све од подносилаца пријава, односно понуда, стекао статус учесника, те утврђује листу учесника јавног надметања, односно отварања понуда.

Председник Комисије објављује почетак јавног надметања и наводи непокретност која је предмет јавног надметања, почетни износ, као и лицитациони корак.

Потом, председник Комисије пита да ли има заинтересованих учесника за непокретност која је предмет јавног надметања и ко нуди почетни износ.

Председник Комисије пита учеснике јавног надметања да ли неко нуди већи износ. Поступак се понавља све док има учесника јавног надметања који нуде већи износ.

Када на трећи позив председника Комисије нико од присутних учесника не понуди већи износ од последње дате понуде, Комисија записнички констатује која је најповољнија понуда и председник Комисије потом објављује да је надметање за предметну непокретност завршено.

Председник Комисије ће објавити да је јавно надметање завршено за предметну непокретност и када, после његовог трећег позива на надметање, нико од присутних учесника не понуди ни почетни износ.

По објављивању завршетка јавног надметања не могу се поднети накнадне понуде.

Одредбе овог члана сходно се примењују и на поступак отварања понуда.

Члан 39.

О току поступка јавног надметања, односно отварања понуда, Комисија води записник у који се обавезно уносе следећи подаци:

1. дан и час отпочињања јавног надметања, односно отварања понуда;
2. састав Комисије;
3. број пријављених учесника и њихови подаци;
4. почетни износ закупнине - за сваку предметну непокретност посебно;
5. листа учесника - са понуђеним износом закупнине;
6. време завршетка поступка јавног надметања, односно отварања понуда;
7. остали подаци од значаја за рад Комисије и ток поступка јавног надметања, односно отварања понуда;
8. констатација о најповољнијем понуђачу;
9. други подаци везани за поступак.

Записник потписују председник и чланови Комисије.

Члан 40.

Поступак јавног надметања ће се спровести и у случају да пристигне најмање једна благовремена и потпуна пријава на основу које се подносилац региструје и проглашава учесником лицитације, односно понуђачем, те ако прихвати почетну цену по којој се непокретност даје у закуп проглашава се за закупца, док уколико не прихвати почетну цену, губи право на враћање депозита.

Учесник који понуди најповољнији износ потписује изјаву о висини понуђене цене. Уколико не закључи уговор, односно не уплати уговорену цену у предвиђеном року, губи право на повраћај депозита.

Учесници поступка јавног надметања, односно прикупљања писаних понуда, који нису изабрани за најповољнијег понуђача, имају право на повраћај депозита у року утврђеном огласом.

VIII ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 41.

Поступак отуђења и давања у закуп грађевинског земљишта регулисан је посебном одлуком, у складу са Законом о планирању и изградњи.

Поступак давања у закуп и откупа станова у јавној својини Општине регулисаће се посебном одлуком, у складу са Законом о становању.

На питања која нису регулисана Одлуком примењује се непосредно Уредба 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 и други законски и подзаконски прописи и одлуке општине.

Члан 42.

Закупци који имају закључен уговор о закупу на неодређено време дужни су да у року од 60 дана од дана ступања на снагу ове Одлуке закључе анекс уговора о закупу са Општином којим ће им се утврдити рок трајања закупа у складу са одредбама. ове Одлуке.

Уговори о закупу закључени на неодређено време даном закључењем анекса уговора о закупу из става 1. овог члана прерастају у закуп на одређено време у складу са Одлуком.

Уколико закупци не закључе анекс уговора у закупу из става 1. и 2. овог члана у предвиђеном року Општина ће отказати закуп пословног простора закупцу.

Члан 43.

Даном Ступања на снагу ове Одлуке престаје да важи Одлука о прибављању и располагању стварима у јавној својини општине Рума ("Службени лист општина Срема", број 8/2013,21/2013,28/2014,7/2015,34/2015,41/2016,44/2017 и 39/2020).

Члан 44.

Одредбе члана 30. став 4. примењиваће се на закупце којима се пословни простор додели након ступања на снагу ове Одлуке.

Члан 45.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општина Срема".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Број: 06-52-7/2023-III

Дана 25.05.2023. године

Рума



ПРЕДСЕДНИК

Стеван Ковачевић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Правни основ за доношење ове Одлуке садржан је у одредбама члана 27. став 10. и члана 28. став 2. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", број 72/2011, 83/2013, 05/2014, 104/2016-др.закон, 108/2016, 113/2017, 95/2028 и 152/2020), који прописују да о прибављању и располагању стварима у својини јединице локалне самоуправе одлучује орган одређен у складу са статутом јединице локалне самоуправе.

Одредбе Одлуке усклађене су 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", број 16/2018) и општинским актима који регулишу коришћење ствари у јавној својини општине Рума.

У зависности од локације на којој се налази пословни простор формиране су четири зоне на подручју општине Рума. Зоне су усклађене са зонама одређеним Одлуком о накнадама за коришћење јавних површина на територији општине Рума („Сл.лист општина Срема“ број 2/2023).

Почетни износ закупнине за пословни простор из ове Одлуке је утврђен у месечном износу по м2, према локацији на којој се пословни простор налази, а утврђен је у висини ревалоризованог износа закупнине прописне Одлуком из 2013.године, што представља реално усклађивање закупнине као једног од изворног прихода буџета општине Рума.

Ступања на снагу ове Одлуке престаје да важи Одлука о прибављању и располагању стварима у јавној својини општине Рума ("Службени лист општина Срема", број 8/2013, 21/2013, 28/2014, 7/2015, 34/2015, 41/2016, 44/2017 и 39/2020).

За реализацију ове Одлуке нису потребна посебна финансијска средства.