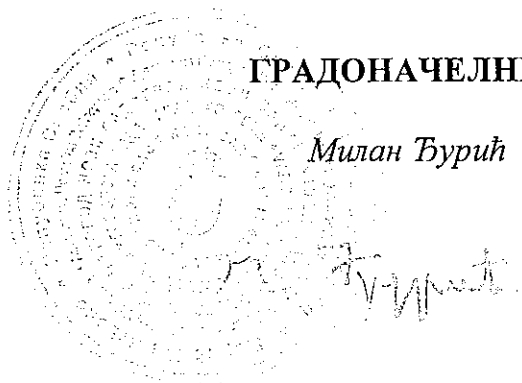


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 020-149/2023-II
Дана: 27. октобра 2023. године
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог одлуке о изменама и допунама Одлуке о давању у закуп пословног простора у јавној својини Града Новог Сада, са Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада, број: 020-149/2023-II од 27. октобра 2023. године, с молбом да се Предлог одлуке о изменама и допунама Одлуке о давању у закуп пословног простора у јавној својини Града Новог Сада, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе Одлуку у предложеном тексту.

ГРАДОНАЧЕЛНИК
Милан Ђурић



На основу члана 67. тачка 1. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 11/19), Градско веће Града Новог Сада поводом разматрања Нацрта одлуке о изменама и допунама Одлуке о давању у закуп пословног простора у јавној својини Града Новог Сада, на 92. седници од 27. октобра 2023. године, доноси

ЗАКЉУЧАК

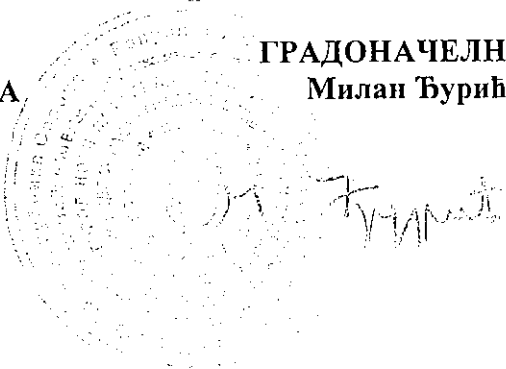
I. Утврђује се Предлог одлуке о изменама и допунама Одлуке о давању у закуп пословног простора у јавној својини Града Новог Сада.

II. На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада доставља се председници Скупштине Града Новог Сада Предлог одлуке о изменама и допунама Одлуке о давању у закуп пословног простора у јавној својини Града Новог Сада и предлаже Скупштини Града Новог Сада да донесе Одлуку о изменама и допунама Одлуке о давању у закуп пословног простора у јавној својини Града Новог Сада, у предложеном тексту.

III. За представника предлагача на седници Скупштине Града Новог Сада и њених радних тела одређује се Мира Раденовић, члан Градског већа Града Новог Сада, а за повереника Мирјана Марковић, в.д. начелника Градске управе за имовину и имовинско-правне послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 020-149/2023-II
Дана: 27. октобра 2023. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
Милан Ђурић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2023-551
16. октобар 2023. године
НОВИ САД

ГРАДСКО ВЕЋЕ
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на Нацрт одлуке о изменама и допунама
Одлуке о давању у закуп пословног простора у јавној својини
Града Новог Сада

Градска управа за прописе размотрила је Нацрт одлуке о изменама и допунама Одлуке о давању у закуп пословног простора у јавној својини Града Новог Сада.

Градска управа за прописе нема примедби на Нацрт одлуке.



30 ВД НАЧЕЛНИЦЕ

Зора Ђорђевић

Zora Djordjevic

На основу члана 27. став 11. и члана 28. став 2. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16 - др.закон, 108/16, 113/17, 95/18 и 153/20) и члана 39. став 1. тачка 18. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада, на _____ седници од _____ 2023. године, доноси

О Д Л У К У
О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ОДЛУКЕ О ДАВАЊУ У ЗАКУП ПОСЛОВНОГ
ПРОСТОРА
У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ГРАДА НОВОГ САДА

Члан 1.

У Одлуци о давању у закуп пословног простора у јавној својини Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 61/19, 8/20, 59/20, 24/21 и 58/21), у члану 9. став 1. после речи: „јавног информисања“, додају се речи: „и на интернет страници Градске управе“.

У алинеји четвртој речи: „(рок трајања закупа)“ замењују се речима: „(намена за коју се пословни простор даје у закуп, рок давања у закуп и др. услови)“.

Члан 2.

Члан 13. мења се и гласи:

„ Члан 13.

Понуда/пријава мора да садржи:

- податке о подносиоцу, и то за:

1. физичка лица - име, презиме, адресу, контакт телефон, фотокопију личне карте,
 2. предузетнике - име и презиме предузетника, адресу, фотокопију личне карте, назив радње и седиште, матични број, фотокопију решења о упису у регистар надлежног органа, контакт телефон,
 3. правна лица - назив и седиште, контакт телефон овлашћеног лица, фотокопију решења о упису у регистар надлежног органа, пуномоћје за лице које заступа подносиоца пријаве,
- адресу пословног простора за који се подноси понуда/пријава,
- делатност која ће се обављати у пословном простору (која може бити само делатност која је огласом одређена као делатност која се може обављати у пословном простору),
- износ понуђене закупнине по м² месечно у динарима без ПДВ-а (који не може бити нижи од почетног износа по м² месечно без ПДВ-а одређеног огласом),
- изјаву да ће се пословни простор узети у виђеном стању и привести намени сопственим средствима понуђача,

- за гаражу – доказ о регистрацији моторног возила за понуђача,
- доказ о уплати депозита, и
- друге елементе у складу са огласом.

Све понуде/пријаве морају бити потписане од стране овлашћеног лица понуђача.

Уз понуду/пријаву се достављају прилози у складу са огласом.“

Члан 3.

Члан 23. мења се и гласи:

„Члан 23.

Пословни простор може да се да у закуп у поступку непосредне погодбе у случајевима:

- када закуп траже амбасаде страних држава у Републици Србији, као и трговинска и војна представништва и друге организације при дипломатско-конзуларним представништвима у Републици Србији, 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, парламентарне политичке странке на републичком и покрајинском нивоу и нивоу Града, организације и удружења грађана из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите, заштите животне средине, заштите људских и мањинских права, удружењима за помоћ осетљивим групама и удружењима која спроводе омладинске активности, под условом да тај простор не користе за остваривање прихода, агенције, дирекције и друге службе и организације чији је оснивач Град ради обављања послова из њиховог делокруга, а за које оснивачким актом није утврђена обавеза оснивача да им обезбеди пословни простор за рад;
- када закуп траже удружења која остварују сарадњу са министарством надлежним за послове одбране у областима од значаја за одбрану или која негују традиције ослободилачких ратова Србије;
- када купац престане да обавља своју делатност услед тешке болести, одласка у пензију или смрти, а доделу у закуп тражи члан породичног домаћинства купца (брачни друг, дете, родитељ) под условом да настави са обављањем исте делатности;
- када купац-правно лице 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;
- 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;
- 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; под условом да у тренутку подношења захтева за продужење уговора није у доцњи са плаћањем закупнине;

- када се непокретност даје за потребе снимања играних и документарних филмова, као и за потребе производње аудиовизуелних дела у Републици Србији, у циљу подстицања стваралаштва у области аудиовизуелне производње, одржавања спортских, културних, сајамских, научних и других сличних потреба, а рок закупа је краћи од 30 дана, односно код снимања не дужи од шест месеци;

- када се пословни простор не изда у закуп ни после спроведена два и више поступака јавног оглашавања, али не испод 60% од тржишне висине закупнине за ту непокретност, чији износ умањења утврђује надлежни орган носиоца јавне својине према кретању висине закупнине на тржишту, 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 тај пословни простор одузет национализацијом, односно његови наследници, под условом да је покренут поступак за враћање одузете имовине пред надлежним органом, односно када власник или купац дела непокретности враћене у поступку реституције, тражи да буде одређен за купца преосталог дела непокретности;

- када један од купаца истог пословног простора тражи престанак куподавног односа, а други купац тражи закључење уговора о закупу као једини купац;

- када купац – правно или физичко лице тражи одређивање за купца друго правно или физичко лице под условом да оно, измири целокупан дуг купца настао услед неплаћања закупнине и трошкова коришћења пословног простора, а уколико тај дуг није могуће намирити на други начин, с тим да минимални дуг не може бити мањи од 500.000,00 динара или ако је висина закупнине већа од 500.000,00 динара, а купац дугује више од шест закупнина;

- 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, као и у случајевима када је реч о остваривању интереса носиоца права јавне својине;

- када се пословни простор који је у јавној својини Града, односно који ће до дана примопредаје бити стечен у јавну својину Града, даје у закуп у циљу реализације инвестиционог пројекта којим се у року од највише три године од дана стицања права закупа отпочиње индустријска производња и обезбеди, уз обавезу одржавања броја запослених у периоду од пет година након достизања пуне запослености: најмање 1.000 нових радних места на неодређено време повезаних са инвестиционим пројектом у јединицама локалне самоуправе које су према степену развијености разврстани у прву групу, најмање 350 нових радних места на неодређено време повезаних са инвестиционим пројектом у јединицама локалне самоуправе које су према степену развијености разврстани у другу или трећу групу, најмање 100 нових радних места на неодређено време повезаних

са инвестиционим пројектом у јединицама локалне самоуправе које су према степену развијености разврстани у четврту групу, укључујући и девастирана подручја;

- када закључење уговора о закупу гараже тражи власник стана или закупца стана где је гаража саставни део стана и са станом чини једну целину, односно има вертикалну комуникацију са станом, као и када због смрти закупца ове гараже, давање у закуп траже чланови његовог породичног домаћинства;

- када закуп тражи организација или удружење које је ималац одређених јавних овлашћења, а које има оправдану потребу ради вршења тих овлашћења;

- када закуп пољопривредних објеката тражи земљорадничка задруга, са седиштем у општини на којој се објекти налазе, под условом да уз захтев достави развојни план чији је циљ унапређење пољопривреде и положаја руралног становништва и да њени финансијски извештаји за последње три године потврђују да остварује приходе од пословања у износу од најмање 5.000.000,00 динара годишње;

- када се у закуп даје непокретност за посебне намене, односно из безбедносних разлога, на захтев надлежне безбедносне службе;

Поред случајева из става 1. овог члана, поступак непосредне погодбе, у смислу ове одлуке, покреће се и на захтев:

- лица која обављају делатност старих заната, уметничких заната и послова домаће радиности у складу са правилником којим се одређују послови који се сматрају старим и уметничким занатима, односно пословима домаће радиности, начину сертификавања истих и вођењу посебне евиденције издатих сертификата,

- лица које је затечено у простору који се први пут уводи у евиденцију пословног простора, а закуп тражи затечено лице;

- лица које се налази у пословном простору на локацији која се приводи намени, лица која се налазе у пословном простору који се приводи намени за реализацију пројеката за које је утврђено да су од значаја за Град (у области: културе, уметности, спорта, и др) и на захтев закупца пословног простора у којем се изводе радови чији је инвеститор Град, а ради закупа другог пословног простора.

Одлуку о давању у закуп пословног простора из ст. 1. и 2. овог члана доноси Градско веће, на образложен предлог Комисије.“

Члан 4.

У члану 24. став 1. мења се и гласи:

„Актом Градоначелника предлаже се Комисији да хуманитарним организацијама које имају за циљ помоћ оболелој деци и жртвама партнерског и породичног насиља, удружењима лица са инвалидитетом, удружењима лица из области здравства, културе,

науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите, заштите животне средине, заштите и унапређења људских и мањинских права, земљорадничким задругама из члана 23. став 1. алинеја 16. ове одлуке, парламентарним политичким странкама, који пословни простор не користе за стицање прихода, добровољним организацијама које учествују у спасилачким акцијама, удружењима за помоћ угроженим категоријама становништва, удружењима која спроводе омладинске активности, лицима која обављају делатност старих заната, уметничких заната и послова домаће радиности одређених Правилником о одређивању послова који се сматрају старим и уметничким занатима, односно пословима домаће радиности, начину сертификавања истих и вођењу истих и вођењу посебне евиденције издатих сертификата („Службени гласник РС“, број 56/12), као и удружењима који остварују сарадњу са министарством надлежним за послове одбране у областима од значаја за одбрану или који негују традиције ослободилачких ратова Србије, пословни простор да у закуп непосредном погодбом уз обавезу плаћања закупнине у висини од 10% од процењене висине закупнине.“

Члан 5.

У члану 25. у ставу 1. речи: „под условом да испуњава највише понуђене закупнине и остале услове из огласа“ замењују се речима: „ако на оглас стигну две или више понуда са истом висином закупнине“.

Члан 6.

У члану 35. после става 4. додаје се став 5. који гласи:

„Изузетно од става 3. овог члана, Градско веће може да одлучи, да обавеза плаћања појединих стварних трошкова коришћења пословног простора пада на терет Закуподавца, за закупца спортског објекта-базена Слана бара и за кориснике и закупце појединих објеката који су од значаја за Град“.

Члан 7.

Члан 36. мења се и гласи:

„ Члан 36.

Закупац не може да врши адаптацију пословног простора без претходне сагласности Градске управе.

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

Сви трошкови адаптације закупљене непокретности извршене у складу са ставом 1. овог члана падају на терет закупца, осим ако се не ради о примени члана 51. став 2. ове одлуке, односно ако су ти трошкови нужни за привођење простора намени за коју је дат у закуп и ако је уговорено да ће се ти трошкови признати кроз умањење закупнине.

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

Члан 8.

У члану 37. став 10. мења се и гласи:

„Након извођења радова на инвестиционом одржавању које је одобрила Градска управа у року од 30 дана од дана завршетка радова, закупац је у обавези да Градској управи поднесе захтев за признавање трошкова инвестиционог одржавања непокретности, с тим да износ уложених средстава мора бити верификован од стране овлашћеног вештака, односно организације, која ће у извештају о висини улагања закупца проценити вредност, квалитет и стандард изведених радова и укупног стања непокретности, у односу на извештај о постојећем стању, опис, предмер и предрачун планираних радова одобрених од стране Градске управе.“

У ставу 12. после речи: „проценат“ додају се речи: „али највише до 70%“.

Члан 9.

У члану 44. после става 6. додаје се став 7. који гласи:

„Обавеза издавања рачуна за промет услуга настаје последњег радног дана у месецу за текући месец, који се сматра и даном пружања предметне услуге.“

Члан 10.

У члану 47. после става 2. додаје се став 3. који гласи:

„У случају уговарања више, комбинованих делатности, број бодова за утврђивање висине закупнине за пословни простор ће се утврдити у просечном износу, у односу на површину пословног простора за сваку делатност утврђену на основу става 1. овог члана.“

Члан 11.

У члану 48. у ставу 1. проценат: „20%“ замењује се процентом: „10%“.

Члан 12.

Члан 51. мења се и гласи:

„ Члан 51.

Закупац може да буде ослобођен од обавезе плаћања закупнине током периода извођења радова који имају карактер инвестиционог одржавања закупљене непокретности, за период док трају радови а најдуже шест месеци, на основу посебно образложене одлуке надлежног органа носиоца права јавне својине. Изузетно, ако вештак тако процени због

обимности или природе радова овај период може бити продужен највише још за два месеца, односно укупно најдуже осам месеци.

Закупац који у року од 30 дана од дана закључења уговора није у могућности да обавља делатност због које је закупио пословни простор и која му је уговором одобрена, због објективних разлога (искључена струја, грејање, вода и др.) или услед наступања више силе у току трајања закупа (поплава, изливање канализационих вода, пожара, статичких својстава објекта) може бити ослобођен плаћања закупнине до довођења пословног простора у функционално стање, у вези с чим закуподавцу подноси захтев са одговарајућим доказима.

Одлуку о ослобађању закупца од обавезе плаћања закупнине доноси Градско веће, на предлог Комисије, путем Градске управе, по захтеву закупца који се подноси Градској управи у периоду извођења радова.“

Члан 13.

После члана 51. додаје се нови члан 51а који гласи:

„ Члан 51а

Закупац може да буде ослобођен од обавезе плаћања закупнине током периода извођења радова на инфраструктурној мрежи или других радова где је инвеститор Град Нови Сад, услед чега закупца не може да обавља делатност или је отежано обавља за период док трају радови.

Закупцу који је ослобођен од плаћања закупнине у случајевима извођења радова на инфраструктурној мрежи или други радови где је инвеститор Град Нови Сад, услед чега не може да обавља делатност се може продужити уговор о закупу за временски период у којем је био ослобођен од плаћања закупнине, о чему одлуку доноси Градско веће.

Градско веће може да за период за који се продужава уговор о закупу из става 2. овог члана, закупца ослободити од плаћања закупнине, или умањити закупнину у проценту који утврди Градско веће.

У случајевима из ст. 2. и 3. овог члана, закључиће се Анекс уговора о закупу по престанку околности услед којих је био ослобођен плаћања закупнине.

Градско веће може утврдити обавезу Градске управе да сноси трошкове електричне енергије и комуналне трошкове пословног простора у којем се не обавља уговорена делатност услед извођења радова чији је инвеститор Град Нови Сад.“

Члан 14.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Новог Сада”.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Правни основ за доношење Одлуке о изменама и допунама Одлуке о давању у закуп пословног простора у јавној својини Града Новог Сада садржан је у чл. 27. ст. 11. и чл. 28. ст. 2. Закона о јавној својини („Службени гласник РС”, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16 – др. Закон, 108/16, 113/17, 95/18 и 153/20) и чл. 39. тач. 18. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 11/19).

Чланом 27. став 11. Закона о јавној својини прописано је да, између осталог, јединица локалне самоуправе може одлуком ближе уредити начин, услове и поступак прибављања, располагања и управљања стварима које су у јавној својини јединице локалне самоуправе, односно на којима има посебна својинска овлашћења, док је чланом 28. став 2. Закона прописано да се орган надлежан за одлучивање и предлагање аката о прибављању, коришћењу, управљању и располагању стварима које користе органи аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе утврђује прописом аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе.

Чланом 39. тачка 18. Статута Града Новог Сада прописано је да Скупштина Града Новог Сада уређује прибављање и располагање стварима у јавној својини Града Новог Сада у складу са законом.

Предлогом одлуке усаглашене су одредбе одлуке са одредбама Уредбе о изменама и допунама 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”, бр. 79/23), која је ступила на снагу 23.09.2023. године, у делу који се односи на поступак давања у закуп непосредном погодбом, адаптације, инвестиционог одржавања, као и друге случајеве.

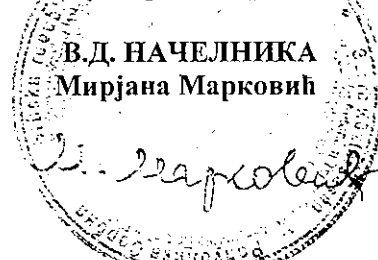
Такође, предлогом одлуке предвиђа се да се пословни простор може дати у закуп у поступку непосредне погодбе који се покреће по захтеву лица које се налази у пословном простору на локацији која се приводи намени, као и лица која се налазе у пословном простору који се приводи намени за реализацију пројеката за које је утврђено да су од значаја за Град (у области: културе, уметности, спорта, и др) и на захтев закупца пословног простора у којем се изводе радови чији је инвеститор Град, а ради закупа другог пословног простора.

На основу Одлуке о давању у закуп пословног простора у јавној својини Града Новог Сада прописано је да стварни трошкови коришћења пословног простора (електрична енергија, грејање, вода, телефон, чистоћа, противпожарна заштита, трошкови управљања зградом и други трошкови и накнаде за коришћење пословног простора) падају на терет закупца, без права потраживања од закуподавца. Предлогом одлуке предвиђа се да изузетно од наведеног Градско веће може да одлучи да обавеза плаћања појединих стварних трошкова коришћења пословног простора пада на терет Закуподавца, за закупца спортског објекта-базена Слана бара и за кориснике и закупце појединих објеката који су од значаја за Град. Такође се предлаже да ће се у случају уговарања више, комбинованих делатности, број бодова за утврђивање висине закупнине за пословни простор утврдити у просечном износу, у односу на површину пословног простора за сваку делатност.

Предлогом одлуке предвиђа се да обавеза издавања рачуна за промет услуга настаје последњег радног дана у месецу за текући месец, који се сматра и даном пружања предметне услуге, како би се уговори о закупу усагласили са Законом о ПДВ-у, Законом о електронском фактурисању и Законом о фискализацији.

Имајући у виду наведено, предлажемо да Скупштина Града Новог Сада донесе Одлуку о изменама и допунама Одлуке о давању у закуп пословног простора у јавној својини Града Новог Сада, у предложеном тексту у циљу њене благовремене реализације.

В.Д. НАЧЕЛНИКА
Мирјана Марковић



**ПРЕГЛЕД ОДРЕДБИ ОДЛУКЕ О ДАВАЊУ У ЗАКУП
ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ГРАДА НОВОГ САДА
КОЈЕ СЕ МЕЊАЈУ**

Члан 9.

Комисија објављује оглас у средствима јавног информисања, а може и на интернет страници Града, који обавезно садржи:

- податке о закуподавцу,
- врсту поступка (прикупљање писаних понуда или јавно надметање),
- опис пословног простора који се даје у закуп,
- услове под којима се непокретност у јавној својини Града даје у закуп (рок трајања закупа и др.),
- делатности које се могу обављати у пословном простору,
- почетну, односно најнижу висину закупнине у динарима по м² месечно без ПДВ-а,
- висину и начин полагања депозита, односно висину и време трајања банкарске гаранције,
- рок за повраћај депозита учесницима који нису успели на јавном надметању, односно у поступку прикупљања писаних понуда,
- податке о обавезној садржини понуде/пријаве и неопходној документацији која се уз њу прилаже,
- начин, место и време за достављање понуда/пријава,
- време и место јавног отварања понуда, односно одржавања јавног надметања,
- назнаку да се у понуди/пријави обавезно наводи број рачуна на који ће се извршити повраћај депозита,
- датум и време разгледања пословног простора који се даје у закуп,
- друге елементе потребне за спровођење поступка давања у закуп пословног простора.

Комисија може да утврди ужу намену пословног простора у оквиру делатности из става 1. алинеја пета овог члана.

Члан 13.

Понуда/пријава мора да садржи:

- податке о подносиоцу, и то за:

1. физичка лица - име, презиме, адресу, контакт телефон, фотокопију личне карте,
2. предузетнике - име и презиме предузетника, адресу, фотокопију личне карте, назив радње и седиште, матични број, фотокопију решења о упису у регистар надлежног органа, фотокопију потврде о додељеном пореском идентификационом броју, контакт телефон,
3. правна лица - назив и седиште, контакт телефон овлашћеног лица, фотокопију решења о упису у регистар надлежног органа, фотокопију потврде о додељеном пореском идентификационом броју, пуномоћје за лице које заступа подносиоца пријаве,

- адресу пословног простора за који се подноси понуда/пријава,

- делатност која ће се обављати у пословном простору (која може бити само делатност која је огласом одређена као делатност која се може обављати у пословном простору),

- износ понуђене закупнине по м² месечно у динарима без ПДВ-а (који не може бити нижи од почетног износа по м² месечно без ПДВ-а одређеног огласом),

- изјаву да ће се пословни простор узети у виђеном стању и привести намени сопственим средствима понуђача без права потраживања од закупадавца,

- доказ о уплати депозита, и

- друге елементе у складу са огласом.

Све понуде/пријаве морају бити потписане од стране овлашћеног лица понуђача.

Уз понуду/пријаву се достављају прилози у складу са огласом.

Члан 23.

Пословни простор може да се да у закуп у поступку непосредне погодбе у случајевима:

- када закуп 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, парламентарне политичке странке на републичком и покрајинском нивоу и нивоу Града, организације и удружења грађана из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите, заштите животне средине под условом да тај простор не користе за остваривање прихода, агенције, дирекције и друге службе и организације чији је оснивач Град ради обављања послова из њиховог делокруга, а за које оснивачким актом није утврђена обавеза оснивача да им обезбеди пословни простор за рад;

- када закуп траже удружења која остварују сарадњу са министарством надлежним за послове одбране у областима од значаја за одбрану или која негују традиције ослободилачких ратова Србије на основу Уредбе о критеријумима и поступку доделе средстава за учешће у финансирању програма рада удружења који се заснивају на активностима од значаја за одбрану („Службени гласник РС“, бр. 100/08, 3/14 и 37/15),
- када закупац престане да обавља своју делатност услед тешке болести, одласка у пензију или смрти, а доделу у закуп тражи члан породичног домаћинства закупца (брачни друг, дете, родитељ) под условом да настави са обављањем исте делатности;
- када закупац-правно лице тражи одређивање за закупца друго правно лице чији је оснивач или када закупац-правно лице 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 пословни простор даје за потребе одржавања спортских, културних, сајамских, научних и других сличних потреба на период до 30 дана;
- када се пословни простор не изда у закуп ни после спроведених четири и више поступака јавног оглашавања, али не испод 60% од тржишне висине закупнине за ту непокретност, чији износ умањења утврђује надлежни орган носица јавне својине према кретању висине закупнине на тржишту, 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 пословни простор одузет национализацијом, односно његови наследници, под условом да је покренут поступак за враћање одузете имовине пред надлежним органом;
- када један од купаца истог пословног простора тражи престанак закуподавног односа, а други купац тражи закључење уговора о закупу као једини купац;
- када купац – правно лице тражи одређивање за закупца друго лице под условом да оно, измири целокупан дуг закупца настао услед неплаћања закупнине и трошкова коришћења пословног простора, 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 се пословни простор који је у јавној својини Града, односно који ће до дана примопредаје бити стечен у јавну својину Града, даје у закуп у циљу реализације инвестиционог пројекта којим се у року од највише три године од дана стицања права закупа отпочиње индустријска производња и обезбеди најмање 1000 нових радних места на неодређено време повезаних са инвестиционим пројектом, уз обавезу одржавања броја запослених у периоду од пет година након достизања пуне запослености предвиђене овим пројектом у складу са прописима који уређују улагање и привлачење инвестиција и прописима који уређују опште услове и поступак контроле државне помоћи,
- 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.

Поред случајева из става 1. овог члана, поступак непосредне погодбе, у смислу ове одлуке, покреће се и на захтев:

- лица која обављају делатност старих заната, уметничких заната и послова домаће радиности у складу са правилником којим се одређују послови који се сматрају старим и уметничким занатима, односно пословима домаће радиности, начину сертификавања истих и вођењу посебне евиденције издатих сертификата,
- лица које је затечено у простору који се први пут уводи у евиденцију пословног простора, а закуп тражи затечено лице;
- лица које се налази у пословном простору који се приводи намени за реализацију пројекта за које је утврђено да су од значаја за Град (у области: културе, уметности, спорта, и др), ради закупа другог пословног простора.

Одлуку о давању у закуп пословног простора из ст. 1. и 2. овог члана доноси Градско веће, на образложен предлог Комисије.

Члан 24.

Актом Градоначелника предлаже се Комисији да хуманитарним организацијама које имају за циљ помоћ оболелој деци и лицима са инвалидитетом, удружењима грађана из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите, заштите животне средине, као и амбасадама и конзуларно-дипломатским представништвима која у оквиру својих организација обављају делатност и послове изван свог седишта, парламентарним политичким странкама на републичком и покрајинском нивоу и нивоу Града, који пословни простор не користе за стицање прихода, добровољним организацијама које учествују у спасилачким акцијама, верским заједницама, лицима која обављају делатност старих заната, уметничких заната и послова домаће радиности одређених Правилником о одређивању послова који се сматрају старим и уметничким занатима, односно пословима домаће радиности, начину сертификавања истих и вођењу истих и вођењу посебне евиденције издатих сертификата („Службени гласник РС“, број 56/12), као и удружењима који остварују сарадњу са министарством надлежним за послове одбране у областима од значаја за одбрану или који негују традиције ослободилачких ратова Србије, пословни простор да у закуп непосредном погодбом.

Актом из става 1. овог члана може да се да претходна сагласност да се висина закупнине утврди у складу са чланом 48. став 1. ове одлуке.

Акт из става 1. овог члана доноси се на образложен предлог ресорне градске управе којој заинтересовано лице подноси захтев.

Акт из става 1. овог члана доставља се Комисији, путем Градске управе.

Члан 25.

Када се даје у закуп гаража у саставу стамбене зграде, или у посебном објекту у саставу стамбеног блока, приоритет има власник стана, односно члан његовог породичног домаћинства (супружник, дете или родитељ власника стана односно супружника) који у стану станује, купац стана који у стану станује или обавља пословну делатност, власник или купац пословног простора који има регистровано моторно возило, под условом да испуњава критеријум највише понуђене закупнине и остале услове из огласа.

Уколико се на оглас јави више заинтересованих понуђача из става 1. овог члана који имају приоритет код давања у закуп гараже, критеријум за избор најповољнијег понуђача је висина понуђене закупнине, уз испуњеност других услова из огласа.

Члан 35.

Уговором о закупу уговара се обавеза купца да сноси трошкове текућег одржавања заједничких делова зграде у којој се пословни простор налази, сразмерно површини пословног простора, без права потраживања од куподавца.

Уговором о закупу може да се уговори обавеза купца да сноси трошкове инвестиционог одржавања зграде у коме се налази пословни простор сразмерно делу простора који се користи, без права потраживања од куподавца.

Стварни трошкови коришћења пословног простора (електрична енергија, грејање, вода, телефон, чистоћа, противпожарна заштита, трошкови управљања зградом и други трошкови и накнаде за коришћење пословног простора) падају на терет купца, без права потраживања од куподавца.

Купац је у обавези да плаћање стварних трошкова коришћења пословног простора из става 3. овог члана регулише са пружаоцима услуга одмах по закључењу уговора о закупу, изузев у случајевима када се стварни трошкови коришћења пословног простора из става 3. овог члана рефундирају од стране куподавца, а купац их плаћа по рачунима које му достави куподавац, што ће бити регулисаном уговором о закупу.

Члан 36.

Купац не може да врши адаптацију пословног простора без претходне сагласности Градске управе.

Сви трошкови адаптације закупљене непокретности извршене у складу са ставом 1. овог члана падају на терет купца.

Члан 37.

Трошкови извођења радова који имају карактер инвестиционог одржавања пословног простора падају на терет закупца без могућности признавања својинских права на пословном простору по основу улагања средстава у складу са Уредбом.

Закупац не може изводити радове који имају карактер инвестиционог одржавања на закупљеном пословном простору без одобрења Градске управе.

Градска управа доноси одобрење из става 2. овог члана, након прибављања сагласности Градског већа на радове који имају карактер инвестиционог одржавања.

Градска управа може по захтеву закупца, одобрити извођење радова који имају карактер инвестиционог одржавања на закупљеном пословном простору, према уобичајеним стандардима и важећим прописима у области грађевинарства.

Закупац је у обавези да уз захтев за одобрења за извођење радова из става 4. овог члана Градској управи достави извештај о постојећем стању пословног простора.

Извештај о постојећем стању пословног простора из става 5. овог члана, са описом, предмером и предрачуном планираних радова, треба да изради овлашћени судски вештак одговарајуће струке, односно овлашћена организација, са којом Градска управа закључује уговор о пословној сарадњи, с тим да трошкове израде ове документације сноси закупцац.

Закупац је у обавези да током извођења радова одобрених од стране Градске управе у складу са ставом 4. 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 од Градске управе тражи одобрење за то одступање.

Градска управа доноси одобрење из става 7. овог члана након прибављања сагласности Градског већа за одступање од одобрених радова на инвестиционом одржавању пословног простора.

Радови на инвестиционом одржавању извршени супротно ст. 7. и 8. овог члана, као и радови који превазилазе уобичајене стандарде за ту врсту радова, неће се признати закупцу.

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

Закупац који је уз одобрење Градске управе уложио сопствена средства у инвестиционо одржавање пословног простора, има право на умањење закупнине у износу од највише 50% од месечне закупнине, за период који одговара висини уложених средстава, а најдуже до

истека закуподавног односа, без могућности признавања својинских права на пословном простору по основу улагања.

Изузетно од става 11. овог члана, на основу посебно образложене одлуке Градског већа, износ закупнине може бити умањен и за већи проценат.

Укупан износ умањења закупнине из ст. 11. и 12. овог члана не може бити већи од укупног износа средстава која је купац уложио приликом инвестиционог одржавања пословног простора.

Одлуку о умањењу висине закупнине по основу улагања сопствених средстава купца у инвестиционо одржавање пословног простора доноси Градска управа, на предлог Комисије, уз сагласност Градског већа.

Члан 44.

Закупнина се плаћа унапред у валутном року, најкасније до 15. у месецу за текући месец.

Уколико рок из става 1. овог члана пада у нерадан дан, рок за плаћање закупнине је први наредни радни дан.

Обавеза плаћања закупнине се сматра измиреном када је евидентирана на рачуну уплатног прихода Закуподавца.

Изузетно, закупнина се може плаћати унапред за одређени временски период у трајању од најмање годину дана.

У случају давања пословног простора на повремено коришћење за потребе одржавања спортских, културних, сајамских, научних и других сличних манифестација на период до 30 дана, плаћање закупнине може се вршити унапред, пре почетка коришћења.

У закупнину утврђену у складу са овом одлуком није урачунат ПДВ, нити други трошкови коришћења пословног простора (електрична енергија, вода, грејање и други трошкови и накнаде за коришћење пословног простора), који падају на терет купца.

Члан 47.

Број бодова за утврђивање висине закупнине приказан је у табели која следи:

Ред. број	Делатност	Пословне зоне (у бодовима по м ²)								
		Екстра			Прва	Друга	Тврђава	Трећа	Четврта	Пета
		А	Б	Ц						
1.	Произвођачка и прерађивачка									
	до 100 м ²	650	500	400	300	200	160	100	80	60
	од 100 до 1.000 м ²	580	450	360	270	180	140	90	70	50
	преко 1.000 м ²	560	425	340	250	170	130	80	65	46
2.	Трговачка									
	до 100 м ²	900	850	550	380	280	200	160	100	70

	преко 100 м ²	780	700	420	300	230	170	130	85	60
3.	Занатство и услужне делатности									
	до 100 м ²	500	400	250	200	120	100	90	65	50
	преко 100 м ²	400	300	200	150	100	90	70	50	46
4.	Административна делатност и агенцијски послови									
	до 100 м ²	600	500	320	250	180	150	120	90	60
	преко 100 м ²	500	420	270	200	150	125	100	75	46
5.	Здравство, образовање и комуналне делатности									
	до 100 м ²	600	500	300	200	150	130	110	80	60
	преко 100 м ²	510	425	255	150	120	100	90	68	46
6.	Култура и уметност, атељеи									
	до 100 м ²	500	400	250	200	150	100	80	70	55
	преко 100 м ²	400	300	200	150	100	80	70	68	46
	Биоскопи и позоришта до 1.000 м ²	150	120	100	80	70	60	50	46	46
	Биоскопи и позоришта преко 1.000 м ²	100	90	80	70	60	50	50	46	46
7.	Поштанске и телекомуникационе услуге									
	до 100 м ²	600	500	350	300	250	200	150	100	70
	преко 100 м ²	510	425	300	255	210	170	125	85	60
8.	Финансијско пословање									
	до 100 м ²	1100	1000	700	550	450	400	300	200	150
	преко 100 м ²	900	800	550	450	300	250	200	150	100
9.	Угоститељство									
	до 100 м ²	1000	900	700	500	400	350	280	150	100
	преко 100 м ²	800	700	550	400	300	300	200	100	80
	Хотели	200	180	160	150	120	140	100	80	60
10.	Складиштење									
	Затворено									
	до 100 м ²	450	400	300	150	110	90	80	50	46
	преко 100 м ²	400	300	200	120	85	70	65	46	46
	Отворено	300	200	100	76	46	46	46	46	46
11.	Затворени спортски објекти	300	250	200	120	100	80	70	68	46
12.	Отворени спортски терени	100	70	25	25	25	25	25	25	25

13.	Гараже	250	200	170	150	130	120	90	80	70
14.	Игре на срећу, коцкарнице									
	до 100 м ²	1200	1000	800	600	500	450	320	250	200
	преко 100 м ²	1000	850	680	510	425	380	270	210	170
15.	Удружења, хуманитарне организације, социјална делатност, политичке странке, спортске активности									
	до 100 м ²	400	300	200	150	120	100	80	46	46
	преко 100 м ²	340	250	170	120	100	85	68	46	46
16.	Пословно стамбени објект у Београду, Пушкинова 15	400								
17.	Производне хале са припадајућим просторима у приградским зонама									
	до 10.000 м ²	125								
	10.000 - 20.000 м ²	120								
	преко 10.000 м ²	116								

Градско веће, даје сагласност на висину закупнине утврђену за носач антене и друге опреме која се уграђује на објекте којима управља Градска управа, коју понуди купац.

Члан 48.

У случајевима из члана 24. став 1. пословни простор може се дати у закуп уз обавезу плаћања закупнине у висини од 20% висине закупнине из члана 47. ове одлуке.

Агенцијама, дирекцијама, службама и другим организацијама чији је оснивач носилац права јавне својине, може се дати у закуп пословни простор, ради обављања послова из њиховог делокруга рада, на основу образложене одлуке надлежног органа носиоца јавне својине, уз обавезу плаћања закупнине у висини од 30% до 50% од висине закупнине из члана 47. ове одлуке.

Одлуку о висини закупнине из става 2. овог члана доноси Градско веће.

Члан 51.

Закупац може да буде ослобођен од обавезе плаћања закупнине током периода извођења радова који имају карактер инвестиционог одржавања закупљеног пословног простора, најдуже шест месеци, као и у случају када се изводе радови на инфраструктурној мрежи или други радови где је инвеститор Град Нови Сад, услед чега купац не може да обавља делатност или је отежано обавља за период док трају радови.

Одлуку о ослобађању закупца од обавезе плаћања закупнине из става 1. овог члана доноси Градско веће, на предлог Комисије, путем Градске управе, по захтеву закупца који се подноси Градској управи у периоду извођења радова и у случајевима из става 1, овог члана.