

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД ЗРЕЊАНИН  
СКУПШТИНА ГРАДА  
Број:  
Дана:  
ЗРЕЊАНИН

На основу чл. 34. и 35. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016- др. закон, 108/2016, 113/2017, 95/2018 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", бр. 16/2018 и 79/2023) и чл. 36. и 128. став 1. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 17/2020 - пречишћен текст и 7/2023) Скупштина града Зрењанина на седници одржаној дана \_\_\_\_\_ године, донела је

**ОДЛУКУ  
О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ОДЛУКЕ  
О ПОСЛОВНОМ ПРОСТОРУ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА**

**Члан 1.**

У Одлуци о пословном простору у јавној својини града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 14/2018, 18/2019, 20/2021 и 33/2022) у члану 7. став 3, реч: "четири" замењује се речју: "два".

**Члан 2.**

Члан 10. мења се и гласи:

"Члан 10.

Рад Комисије је јаван.

Задатак Комисије је да:

-подноси Градоначелнику предлог за издавање у закуп пословног простора путем јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда;

-подноси Градоначелнику предлог за издавање у закуп пословног простора путем непосредне погодбе;

-на основу одлуке Градоначелника, расписује оглас за издавање у закуп пословног простора путем јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда;

-спроводи поступак јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда;

-о јавном надметању и отварању прикупљених писмених понуда води записник који потписују председник Комисије, чланови Комисије и присутни понуђачи;

-утврђује предлог одлуке о избору најповољнијег понуђача у поступку јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда који се доставља свим учесницима;

-утврђује коначан предлог одлуке о избору најповољнијег понуђача у поступку јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда и исти доставља Градоначелнику;

-решењем одлучује о одбацивању неблаговремених/непотпуних пријава односно понуда поднетих у поступку јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда."

### **Члан 3.**

Члан 11. мења се и гласи:

"Члан 11.

Након одржаног јавног надметања, односно отварања пристиглих писмених понуда, Комисија записнички констатује ко је најповољнији понуђач и које пријаве/понуде се одбацују као неблаговремене односно непотпуне.

Подносици неблаговремених или непотпуних понуда/пријава не могу учествовати у поступку јавног надметања или прикупљања писаних понуда, а неблаговремене или непотпуне понуде/пријаве се одбацују.

Решење којим се неблаговремене или непотпуне понуде/ пријаве из става 2. овог члана одбацују, доноси Комисија у року од три дана од дана одржаног јавног надметања односно отварања писаних понуда.

Против решења из става 3. овог члана, подносилац неблаговремене или непотпуне понуде/пријаве има право жалбе у року од три дана од дана пријема решења.

О жалби из става 4. овог члана одлучује Градско већу града Зрењанина (у даљем тексту Градско веће) у року од осам дана од дана подношења исте.

Комисија ће у року од три дана од дана одржаног јавног надметања, односно отварања пристиглих писмених понуда, односно од дана истека рока за подношење жалбе на решење о одбацивању пријаве/понуде, односно од дана истека рока за одлучивање Градског већа по поднетој жалби, доставити предлог одлуке о најповољнијем понуђачу свим учесницима јавног надметања, односно подносиоцима писмених понуда.

Сваки учесник јавног надметања, односно подносилац писмене понуде има право да у року од три дана од дана пријема предлога одлуке из става 7. овог члана, поднесе приговор Градском већу.

О приговору из става 8. овог члана, одлучује Градско веће у року од осам дана од дана подношења приговора.

Комисија ће у року од пет дана од дана протекла рока за подношење приговора, односно протекла рока за одлучивање по поднетим приговорима, доставити Градоначелнику коначан предлог одлуке за давање пословног простора у закуп најповољнијем понуђачу.

Одлуку о давању пословног простора у закуп, Градоначелник ће на основу предлога из става 9. овог члана, односно на основу предлога Комисије за давање пословног простора у закуп непосредном погодбом, донети у року од осам дана од дана достављања истог.

### **Члан 4.**

У члану 14. брише се став 2. и додају се нови ст. 2, 3. и 4. који гласе:

"Закупац не може вршити адаптацију пословног простора без претходне сагласности закуподавца. Уз захтев се подноси ближи опис радова и одређује рок завршетка радова.

Сви трошкови адаптације закупљене непокретности извршене у складу са ставом 2. овог члана, падају на терет закупца, осим ако се не ради о примени члана 31а 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 купац има обавезу да плаћа пуну висину закупнине и по основу адаптације не може стећи никаква својинска или облигациона права на непокретности."

### **Члан 5.**

У члану 25. став 2. после речи: "квадратном метру" додају се запета и речи: "што представља процењену тржишну висину закупнине у датим случајевима".

## **Члан 6.**

У члану 31. став 1. мења се и гласи:

"Хуманитарним организацијама које имају за циљ помоћ оболелој деци и жртвама партнерског и породичног насиља, удружењима лица са инвалидитетом, удружењима 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 10. став 1. тачка 16) Уредбе, 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 посебне евиденције издатих сертификата ("Службени гласник РС", број 56/2012), као и удружењима која остварују сарадњу са министарством надлежним за послове одбране у областима од значаја за одбрану или која негују традиције ослободилачких ратова Србије, може се дати у закуп пословни простор, уз обавезу плаћања закупнине у висини од 10% од процењене тржишне висине закупнине."

## **Члан 7.**

После члана 31. додаје се нови члан 31а који гласи:

### **"Члан 31а**

Закупац који у року од 30 дана од дана закључења уговора није у могућности да отпочне 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, на основу ког захтева носилац јавне својине ангажује вештака одговарајуће струке."

## **Члан 8.**

Члан 37. мења се и гласи:

### **"Члан 37.**

Закуподавац може закупцу који обавезу плаћања закупнине измирује у року утврђеном уговором о закупу и који обавезу плаћања трошкова коришћења пословног простора (трошкови стамбене заједнице осим инвестиционог одржавања, ел. енергије, воде, гаса, топлотне енергије, одношење смећа) измирује до краја месеца који претходи месецу за који се врши фактурисање закупнине, по протеку половине уговореног периода закупа, износ закупнине умањити до 10% на основу образложеног захтева закупца.

Одлуку о умањењу висине закупнине за сваку календарску годину доноси Градоначелник на предлог Предузећа.

Уколико купац који је стекао право на умањење закупнине из став 1. овог члана, не плати доспелу закупнину и/или доспеле трошкове коришћења пословног простора за месец који претходи месецу за који се врши фактурисање закупнине губи право на признато умањење закупнине за месец за који се врши фактурисање закупнине."

## **Члан 9.**

Закупци који испуњавају услов за обрачун висине закупнине у складу са чланом 31. став 1. ове Одлуке, а којима се на дан ступања на снагу Уредбе вршио обрачун закупнине/накнаде за

коришћење пословног простора, висина закупнине ће се ускладити са висином закупнине прописаном наведеним чланом Одлуке, без закључења анекса уговора о закупу, почев од дана ступања на снагу Уредбе.

Обавештење о промени висине закупнине из става 1. овог члана, закупцу се доставља уз месечну фактуру за закуп пословног простора.

#### **Члан 10.**

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Зрењанина".

Одредбе члана 37. ове Одлуке почињу да се примењују од 1. јануара 2025. године.

**ПРЕДСЕДНИК  
СКУПШТИНЕ ГРАДА  
Чедомир Јањић**

## Образложење

Правни основ за доношење Одлуке о изменама и допунама Одлуке о пословном простору у јавној својини града Зрењанина је члан 34. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016- др. закон, 108/2016, 113/2017, 95/2018 и 153/2020), којим је утврђено да се ствари у јавној својини могу дати у закуп, полазећи од тржишне висине закупнине за одређену врсту ствари, у поступку јавног надметања, односно прикупљањем писмених понуда, а изузетно се могу дати у закуп и непосредном погодбом, ако је то у конкретном случају једино могуће решење и члан 35. наведеног Закона, којим је одређено да се услови прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давање у закуп ствари у јавној својини, као и поступци јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, ближе уређују уредбом Владе.

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", бр. 16/2018 и 79/2023), (у даљем тексту: Уредба) ближе се уређују услови прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини, услови прибављања других имовинских права у корист Републике Србије, аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе, као и уступања искоришћавања других имовинских права чији је носилац Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе, као и поступци јавног надметања и прикупљања писмених понуда.

Чланом 36. Статута града Зрењанина ("Службени лист града Зрењанина", бр. 17/2020 – пречишћен текст и 7/2023) утврђене су надлежности Скупштине града, а чланом 128. став 1. Статута, одређено је да Скупштина града доноси одлуке, друге опште акте, наредбе, решења, закључке, препоруке и упутства.

Доношењу Одлуке о изменама и допунама Одлуке о пословном простору града Зрењанина, приступило се из потребе усклађивања исте 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.

Предложеном изменом члана 7. врши се усклађивање са решењем из Уредбе, којим је предвиђено да се пословни простор може дати у закуп већ после два неуспешна јавна оглашавања, за разлику од досадшњег решења, којим је било прописано да се пословни простор може дати у закуп после четири неуспешна јавна оглашавања.

Предложеном изменом и допуном члана 10. прецизира се задатак Комисије.

Предложеном изменом и допуном члана 11. регулише се детаљније поступак избора најповољнијег понуђача, у ситуацији када се поднесу неблагоприятне или непотпуне пријаве/понуде од стране понуђача, што до сада није било регулисано у погледу надлежности и рокова за одлучивање о таквим пријавама/понулама.

Предложеном изменом Одлуке брише се став 2. члана 14. Одлуке и додају се нови ст. 2, 3. и 4. којима се прецизира под којим условима закупац може вршити адаптацију пословног простора и ко сноси трошкове адаптације (закуподавац или закупац), у зависности од услова и разлога под којима се приступа адаптацији.

Досадашњим одредбама је било предвиђенио да све трошкове адаптације независно од разлога који су довели до потребе за адаптацијом простора сноси закупац, а измењеним одредбама Уредбе, врши се разлика између ситуација када је адаптација нужна због привођења простора намени или услед наступања више силе, од ситуације када адаптацију захтева сам закупац, како би простор прилагодио потребама обављања делатности којом ће се бавити у предметном простору.

Предложеном изменом и допуном члана 14. Одлуке, закупац се доводи у повољнији положај, тиме што је утврђено да је закуподавац у предвиђеним случајевима обавезан да сноси трошкове адаптације пословног простора који су узроковани дејством више силе или који су нужни ради привођења простора намени.

Предложеном допуном члана 25. став 2. Одлуке, врши се прецизирање наведене одредбе с обзиром да су у досадашњој пракси постојале недоумице у вези примене исте.

Предложеном изменом става 1. члана 31. Одлуке врши се усклађивање са измењеним одредбама Уредбе, тако што се проширује круг организација и удружења грађана који имају могућност за добијање у закуп пословног простора по бенефицираној цени, а уједно се врши и умањење процента висине процењене тржишне висине закупнине коју су у обавези да плаћају закупци који простор добијају по бенефицираним ценама (досадашњим одредбама је било предвиђено плаћање 20% процењене тржишне висине закупнине, а сада је прописана обавеза плаћања закупнине од 10% процењене тржишне висине закупнине).

Предложеним новим чланом 31а Одлуке, врши се такође усклађивање са одредбама Уредбе, тиме што се закупцима омогућава да буду ослобођени од обавезе плаћања закупнине, све док се пословни простор не доведе у функционално стање, у ситуацијама када у року од 30 дана од дана закључења уговора, нису у могућности да отпочну са обављањем делатности због које су закупили пословни простор и која им је уговором одобрена, услед 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), уз услов да закуподавцу поднесу захтев са одговарајућим доказима.

Предложеном изменом и допуном члана 37. Одлуке, прецизирају се услови за остварење односно губитак права на умањење закупнине, тако што се утврђује и обавеза плаћања трошкова коришћења пословног простора, поред обавезе плаћање закупнине, као једног од услова за остварење права на умањење закупнине. Уместо досадашње одредбе, по којој у случају једномесечног неизмирење обавеза, закупац губи право на умањење закупнине до краја текуће године, уводи се одредба по којој закупац губи право на умањење закупнине само за месец за који се врши фактурисање закупнине (уколико није измирио и доспеле обавезе за коришћење пословног простора за месец који претходи месецу за који се врши фактурисање закупнине).

У прелазним и завршним одредбама Одлуке, прецизиран је почетак примене појединих одредби које су обухваћене изменама и допунама Одлуке и то одредбе о почетку примене члана 31. став 1. Одлуке, а која се односи на смањење висине закупнине са 20% на 10% од процењене тржишне висине закупнине за поједине категорије закупаца, док је почетак примене члана 37. ове Одлуке, одложен за 01. 01. 2025. године, будући да је одлука о умањењу закупнине за 2024. годину, већ донета.

На основу изнетог, предлаже се Скупштини града Зрењанина да донесе Одлуку о изменама и допунама Одлуке о пословном простору у јавној својини града Зрењанина у датом тексту.

Обрадили:

Персида Живанов

Милица Самарција

**ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА  
ГРАДСКЕ УПРАВЕ  
Александра Одавић Мак**