

На основу члана 37 став 1. тачка 7. Статута Града Ниша ("Службени лист Града Ниша", број 88/2008),

Скупштина Града Ниша, на седници од \_\_\_\_\_ 2009. године, донела је

## **О Д Л У К У О ПОСЛОВНОМ ПРОСТОРУ ГРАДА НИША**

### **I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ**

#### **Члан 1.**

Овом одлуком уређује се располагање и управљање пословним простором Града Ниша (у даљем тексту: **Град**), у државној својини.

#### **Члан 2.**

Пословни простор Града у државној својини су зграде и простор, односно делови зграда и простора, које су органи Града, јавна предузећа и установе чији је оснивач Град:

- стекли, односно које стекну, у складу са законом,
- стекли, односно које стекну по основу улагања у предузећа и установе.

Пословни простор Града из става 1 овог члана је и:

- пословни простор изграђен или прибављен средствима Града, средствима самодоприноса и средствима јавних предузећа и установа чији је оснивач Град,
- пословни простор на територији Града за који се у складу са законом утврди да је без власника.

#### **Члан 3.**

Располагање пословним простором Града јесте његово отуђење, прибављање, давање на коришћење, односно у закуп, као и стављање хипотеке, у складу са законом и овом одлуком.

#### **Члан 4.**

Управљање пословним простором Града јесте његово одржавање, обнављање и унапређивање, као и остваривање законских права и извршавање законских обавеза у вези пословног простора Града.

#### **Члан 5.**

Органи и службе Града у обавези су да пословним простором Града располажу и управљају у складу са законом и овом одлуком.

### **II УПРАВЉАЊЕ ПОСЛОВНИМ ПРОСТОРОМ**

#### **Члан 6.**

Пословним простором којим располаже Град управља управа надлежна за пословни простор.

У управљању пословним простором, управа надлежна за пословни простор:

1. води евиденцију пословног простора,

2. води евиденцију о закљученим уговорима о закупу, односно коришћењу пословног простора,
3. предузима мере за испуњење уговорних обавеза,
4. извршава законске и уговорне обавезе у вези са пословним простором,
5. обезбеђује одржавање пословног простора који није дат у закуп, односно коришћење и
6. обнавља пословни простор Града.

#### **Члан 7.**

Органи и службе Града који су овлашћени, у складу са овом одлуком, да располажу пословним простором Града, непосредно су одговорни за наменско коришћење службених зграда и простора и за спровођење мера чувања и заштите, у складу са прописима којима се регулише ова материја.

#### **Члан 8.**

Одржавање службених зграда и простора, односно пословног простора Града, врши се предузимањем мера инвестиционог, текућег и хигијенско-санитарног одржавања, којима се обезбеђује њихово наменско коришћење.

#### **Члан 9.**

Одржавање пословног простора Града врши се у складу са годишњим планом који доноси управа надлежна за пословни простор.

Стручни послови на одржавању пословног простора града поверавају се Јавном предузећу "Нишстан" Ниш.

#### **Члан 10.**

Одржавање, опремање и плаћање накнаде за комуналне трошкове за службене зграде и просторе, као и за објекте на сеоском подручју којима располаже Град, а не користе се као пословни простор, у надлежности је службе Града за одржавање.

За одређене стручне послове, за које служба из става 1. овог члана није оспособљена, могу се, од стране ове службе, ангажовати и специјализовани привредни субјекти.

#### **Члан 11.**

Физичко-техничко обезбеђење службених зграда и простора које користе органи и службе Града организује служба надлежна за обезбеђење.

Служба надлежна за обезбеђење, обезбеђење службених зграда и простора врши предузимањем мера чувања и обезбеђења службених зграда и простора и опреме у њима, откривањем и спречавањем појава које могу угрозити безбедност људи и имовине, а посебно појава присвајања, злоупотребе и оштећења имовине Града и осталих мера којима се обезбеђује несметан рад и вршење послова из делокруга органа и служби Града.

Служба надлежна за обезбеђење организује мере противпожарне заштите службених зграда и простора које користе органи Града, у складу са прописима којима је регулисана заштита од пожара.

#### **Члан 12.**

На одлуке градоначелника Града Ниша (у даљем тексту: **Градоначелник**) о давању на коришћење, односно у закуп, као и на одлуке о отказу уговора о давању на

коришћење односно у закуп, сагласност даје Републичка дирекција за имовину Републике Србије, у складу са Законом о средствима у својини Републике Србије.

### **III СЛУЖБЕНЕ ЗГРАДЕ И СЛУЖБЕНИ ПРОСТОР**

#### **Члан 13.**

Пословни простор Града који користе за рад органи и службе Града су службене зграде и службени простор.

Службене зграде и службени простор за рад органа и служби Града утврђује и распоређује Градоначелник.

#### **Члан 14.**

Пословни простор Града може се распоредити у складу са одлуком о прихватању учешћа Града у реализацији пројеката од интереса за Град.

О распоређивању пословног простора из става 1 овог члана решењем одлучује Градоначелник, до окончања реализације пројекта.

### **IV РАСПОЛАГАЊЕ ПОСЛОВНИМ ПРОСТОРОМ ГРАДА**

#### **Члан 15.**

У пословном простору којим располаже Град, не могу се обављати делатности приређивања забавних игара и игара на срећу.

#### **Члан 16.**

Уговор о располагању пословним простором Града закључен супротно одредбама ове одлуке, ништав је.

#### **1. Прибављање и отуђење**

#### **Члан 17.**

Прибављање пословног простора Града у државној својини јесте његова изградња, прибављање на основу правног посла, одлуке државног органа и други законит начин прибављања.

#### **Члан 18.**

Пословни простор за потребе органа и служби Града прибавља се према годишњем програму који доноси Скупштина Града, у складу са законом.

#### **Члан 19.**

Отуђење пословног простора којим располаже Град врши се на предлог Скупштине Града, у складу са законом.

#### **Члан 20.**

Пословни простор Града прибавља се и отуђује јавним надметањем и прикупљањем писаних понуда, сходно поступку прописаном овом одлуком за закуп пословног простора.

Пословни простор Града може се отуђивати по тржишним условима, у складу са законом.

## **2. Повремено коришћење пословног простора**

### **Члан 21.**

Простор у службеним зградама, односно службени простор (сале), на захтев правних лица и других организација, може се дати на повремено коришћење за одржавање састанака, промоција и других манифестација.

Службени простор се не може дати на повремено коришћење у нерадне дане, односно у време које није радно време органа Града.

Штету насталу на опреми и у службеном простору за време повременог коришћења истог, сноси лице коме је простор дат на повремено коришћење.

### **Члан 22.**

О давању пословног простора на повремено коришћење, решењем одлучује Управа за грађанска стања и опште послове, у складу са овом одлуком.

### **Члан 23.**

Решење којим се пословни простор Града даје на повремено коришћење садржи: адресу, површину пословног простора, намену, време повременог коришћења и име, назив, адресу, односно седиште лица коме се даје на повремено коришћење.

## **3. Коришћење пословног простора**

### **Члан 24.**

Пословни простор Града даје се на коришћење, без накнаде и без права уписа у јавне књиге о евиденцији непокретности, уз обавезу плаћања комуналних трошкова за период коришћења простора, директним и индиректним корисницима буџетских средстава Републике Србије и Града Ниша.

### **Члан 25.**

О давању пословног простора којим располаже Град на коришћење и о отказу уговора о давању на коришћење, на предлог Управе надлежне за пословни простор, решењем одлучује Градоначелник у складу са законом и овом одлуком.

Решење којим се пословни простор даје на коришћење садржи, назив, пословно седиште правног лица коме се пословни простор даје на коришћење, адресу, зону и површину пословног простора, одредбу да се пословни простор даје на коришћење уз обавезу плаћања комуналних трошкова, рок за закључење уговора о давању пословног простора на коришћење и друге потребне елементе.

Решење Градоначелника је коначно.

### **Члан 26 .**

На основу коначног решења о давању на коришћење пословног простора којим располаже Град, уговор закључује Градоначелник или лице које он овласти.

## **4. Закуп пословног простора**

### **Члан 27.**

Пословни простор којим Град располаже може се дати у закуп:

1. јавним надметањем
2. прикупљањем писаних понуда
3. по почетној цени.

### **Члан 28.**

О давању у закуп и о отказу уговора о закупу пословног простора којим располаже Град, на предлог Управе надлежне за пословни простор, решењем одлучује Градоначелник, у складу са законом и овом одлуком.

Решење садржи: име, назив, пословно седиште, односно адресу лица коме се пословни простор даје у закуп, адресу, зону и површину пословног простора, износ месечне закупнине, рок за закључење уговора о закупу и друге потребне елементе.

Решење Градоначелника је коначно.

### **Члан 29.**

На основу коначног решења о давању у закуп пословног простора којим располаже Град, уговор закључује Градоначелник или лице које он овласти.

## **4.1 Јавно надметање**

### **Члан 30.**

Јавно надметање се може одржати ако су пријављена и присутна најмање два учесника, који су уредно поднели пријаву, односно њихови пуномоћници са овереним овлашћењима за заступање на јавном надметању.

Пријава за јавно надметање физичког лица садржи: адресу пословног простора који је предмет закупа, име и презиме подносиоца пријаве, оверену фотокопију личне карте, назнаку делатности која ће се обављати у пословном простору, изјаву понуђача да прихвата све услове из огласа, доказ о уплаћеној кауцији и број рачуна за враћање кауције.

Пријава за јавно надметање правног лица садржи: адресу пословног простора, назив и пословно седиште подносиоца пријаве, оверену фотокопију извода из регистра привредних субјеката, порески идентификациони број (ПИБ), име и презиме директора и његов потпис, оверену фотокопију овлашћења за заступање на надметању, назнаку делатности која ће се обављати у пословном простору, оверену изјаву овлашћеног лица о прихватању свих услова из огласа, доказ о уплаћеној кауцији и број рачуна за враћање кауције.

### **Члан 31.**

Пословни простор се даје у закуп спровођењем поступка јавног надметања лицу које понуди да плати највећи износ месечне закупнине, односно другом најповољнијем понуђачу који понуди да плати највећи износ месечне закупнине, уколико је први најповољнији понуђач одустао од закључења уговора.

### **Члан 32.**

Јавно надметање се одржава у месту и у време које је одређено огласом.  
Јавно надметање спроводи руководилац јавног надметања.

Руководиоца јавног надметања у сваком конкретном случају одређује начелник управе надлежан за пословни простор.

Јавно надметање почиње објављивањем почетног износа месечне закупнине по  $m^2$  за конкретан пословни простор.

Руководилац јавног надметања затим позива учеснике на надметање и објављује почетни износ месечне закупнине по  $m^2$  за конкретан пословни простор.

Учесници јавног надметања пред Комисијом усмено дају своје понуде, а утврђивање новог износа закупнине се понавља док учесници истичу понуде за увећање закупнине.

Уколико после другог позива руководиоца надметања није истакнута понуда на последњи утврђени износ закупнине, руководилац јавног надметања упућује учесницима последњи позив за истицање понуде.

Када ни после трећег позива руководиоца надметања није истакнута понуда на последњи утврђени износ закупнине, руководилац надметања ударцем чекића означава надметање завршеним и проглашава првог и другог учесника јавног надметања са најповољнијим понудама.

## **4.2 Прикупљање писаних понуда**

### **Члан 33.**

Најповољнија писана понуда ће се утврдити ако су на оглас у року поднете најмање две понуде, које су у складу са условима огласа.

Писана понуда физичког лица садржи: адресу пословног простора који је предмет закупа, име и презиме подносиоца пријаве, оверену фотокопију личне карте, назнаку делатности која ће се обављати у пословном простору, изјаву понуђача да прихвата све услове из огласа, понуђени износ закупнине и остале елементе у складу са условима огласа, доказ о уплаћеној кауцији и број рачуна за враћање кауције.

Писана понуда правног лица садржи: адресу пословног простора, назив и пословно седиште подносиоца пријаве, оверену фотокопију извода из регистра привредних субјеката, порески идентификациони број (ПИБ), име и презиме директора и његов потпис, оверену фотокопију овлашћења за заступање у поступку прикупљања писаних понуда, назнаку делатности која ће се обављати у пословном простору, оверену изјаву овлашћеног лица о прихватању свих услова из огласа, понуђени износ закупнине и остале елементе у складу са условима огласа, доказ о уплаћеној кауцији и број рачуна за враћање кауције.

### **Члан 34.**

Критеријум за избор најповољнијег учесника огласа за прикупљање писаних понуда је понуђен износ закупнине.

### **Члан 35.**

Комисија врши јавно отварање понуда, упознаје све присутне учеснике и пуномоћнике са понудама и њихов садржај уноси у записник.

Понуђени износ месечне закупнине по  $m^2$  за конкретни пословни простор мора бити у динарском износу који је једнак или већи од почетног износа утврђеног у расписаном огласу.

После отварања писаних понуда, Комисија појединачно разматра сваку понуду и у складу са условима из огласа утврђује прву и другу најповољнију понуду учесника огласа.

### **Члан 36.**

Пословни простор се даје у закуп спровођењем поступка прикупљања писаних понуда лицу које је дало најповољнију понуду у складу са условима из огласа, односно другом најповољнијем понуђачу уколико је лице које је дало најповољнију понуду одустало од закључења уговора.

### **4.3 Заједничке одредбе о јавном надметању и прикупљању писаних понуда**

### **Члан 37.**

Одлуку о расписивању огласа за јавно надметање и прикупљање писаних понуда за закуп пословног простора којим располаже Град, на предлог Управе надлежне за пословни простор, доноси Градоначелник.

Стручно - административне послове у поступку расписивања огласа за јавно надметање и прикупљање писаних понуда за закуп пословног простора обавља управа надлежна за пословни простор.

Оглас се објављује у средствима јавног информисања и на огласној табли органа и служби Града.

Рок за подношење пријава за јавно надметање односно прикупљање писаних понуда, не може бити краћи од осам дана од дана објављивања огласа.

### **Члан 38.**

Оглас садржи:

1. назив органа који расписује оглас,
2. место, улицу, број и површину пословног простора који се даје у закуп,
3. период на које се простор даје у закуп,
4. почетни износ закупнине,
5. висину кауције,
6. назнаку да ће се пословни простор дати у закуп првом, а у случају одустанка од закључења уговора, другом најповољнијем понуђачу у поступку јавног надметања, односно прикупљања писаних понуда,
7. начин достављања, рок и орган коме се достављају пријаве за јавно надметање, односно писане понуде,
8. назначење да се пословни простор не може дати у подзакуп и да се даје у закуп у виђеном стању,
9. време разгледања пословног простора,
10. датум, време и место одржавања јавног надметања, односно отварања писаних понуда
11. начин саопштавања резултата,
12. назнаку да право учешћа у поступку јавног надметања, односно прикупљања писаних понуда, немају правна и физичка лица, који као закупци градског пословног простора за више од два месеца имају дуговања због неизмирених обавеза по основу закупнине и дуговања за комуналне трошкове,
13. назнаку да право учешћа у поступку јавног надметања, односно прикупљања писаних понуда, немају најповољнији понуђачи за пословни простор за који су одустали од закључења уговора о закупу, у року од 6 месеци од дана одустанка од закључења уговора о закупу,
14. назнаку да је најповољнији понуђач у поступку јавног надметања, односно прикупљања писаних понуда дужан да пре закључења уговора о закупу достави доказ да је измирио обавезе по основу јавних прихода.

Оглас може да садржи и назнаку делатности која ће се обављати у пословном простору.

#### **Члан 39.**

Висину почетног износа закупнине утврђује управа надлежна за пословни простор, у складу са критеријумима и мерилима из ове одлуке.

#### **Члан 40.**

Износ кауције утврђује управа надлежна за пословни простор у висини две почетне месечне закупнине.

Учесник огласа кауцијом јемчи да ће закључити уговор о закупу, уколико његова понуда у поступку по огласу буде утврђена као најповољнија.

Кауција се уплаћује на депозитни рачун Града, приликом подношења пријаве за јавно надметање, односно писане понуде.

#### **Члан 41.**

Поступак по огласу спроводи Комисија за спровођење поступка јавног надметања односно прикупљања писаних понуда (у даљем тексту: **Комисија**), коју именује Градоначелник.

Комисија се састоји од председника, заменика председника, два члана и њихових заменика.

Задатак Комисије је да спроведе поступак по огласу за прикупљање писаних понуда, односно по огласу за јавно надметање и утврди најповољнију писану понуду, односно лице које понуди да плати највећи износ закупнине.

О поступку прикупљања писаних понуда, односно јавном надметању, води се записник.

Стручно-административне послове за Комисију обавља управа надлежна за пословни простор.

#### **Члан 42.**

Писане понуде, односно пријаве за јавно надметање подносе се Комисији у затвореним ковертама, са знакомом "не отворати - понуда на оглас", односно "не отворати - пријава за јавно надметање за давање у закуп пословног простора", преко управе надлежне за пословни простор.

На омоту приспелих понуда, односно пријава, означава се датум предаје, а учесницима огласа издаје доказ о предаји понуде, односно пријаве.

#### **Члан 43.**

По истеку рока за прикупљање писаних понуда, односно за подношење пријава за јавно надметање, не могу се подносити нове понуде и пријаве, нити мењати и допуњавати понуде послате у року.

Понуде, односно пријаве које су поднете после одређеног рока, одбацују се као неблаговремене.

#### **Члан 44.**

Комисија која спроводи поступак по огласу за прикупљање писаних понуда, односно јавно надметање, састаје се у време и дан одређен огласом за отварање писаних понуда, односно за одржавање јавног надметања.



Комисија утврђује колико је понуда и пријава поднето, да ли су поднете у року, који су учесници огласа, односно њихови пуномоћници присутни отварању понуда, односно јавном надметању.

#### **Члан 45.**

Обавештење о резултату огласа се истиче на сајту Града Ниша: [www.ni.rs](http://www.ni.rs) и огласној табли органа и служби Града.

#### **Члан 46.**

По окончању поступка јавног надметања, односно прикупљања писаних понуда, уговор о закупу пословног простора се закључује са учесником огласа са утврђеном најповољнијом писаном понудом, односно са учесником јавног надметања који је понудио да плати највећи износ закупнине.

Уколико учесник огласа са утврђеном најповољнијом понудом одустане од закључења уговора о закупу пословног простора, уговор о закупу ће се закључити са другим најповољнијим понуђачем.

Уколико учесници огласа из става 1. и става 2. овог члана одустану од закључења уговора о закупу пословног простора, расписује се нови оглас за прикупљање писаних понуда, односно за јавно надметање.

#### **Члан 47.**

Учесници огласа за прикупљање писаних понуда, односно за јавно надметање, имају право на повраћај положене кауције у року од 8 дана од дана спровођења поступка јавног надметања, односно прикупљања писаних понуда, без обрачунате камате, умањене за 5% на име трошкова спровођења поступка по огласу.

Учесници огласа са утврђеном првом и другом најповољнијом понудом имају право на повраћај положене кауције у року од 3 дана од дана потписивања уговора о закупу, без обрачунате камате, умањене за 5% на име трошкова спровођења поступка по огласу.

Уколико учесници огласа са утврђеном најповољнијом првом и другом понудом одустану од закључења уговора о закупу, немају право на повраћај положене кауције.

### **4.4 Право закупа по почетној цени**

#### **Члан 48.**

Пословни простор којим Град располаже може се дати у закуп по почетној цени:

1. дипломатским и конзуларним представништвима,
2. јавним предузећима чији су оснивачи Република и Град,
3. верским и хуманитарним организацијама и удружењима,
4. организацијама и удружењима грађана из области науке, културе, просвете, социјалне и дечије заштите и спорта,
5. удружењима особа са инвалидитетом,
6. уметницима уз мишљење њихових струковних удружења,
7. политичким странкама,
8. у случају промене правне форме привредног друштва, односно предузетника,
9. закупцу коме је истекао рок закупа, а који је уредно извршавао уговорне обавезе, односно измирио све уговорне обавезе и поднео захтев за продужење закупа,
10. члану породичног домаћинства закупца, када је уговор о закупу престао услед смрти закупца, до истека рока из уговора о закупу.

По почетној цени може се дати у закуп и пословни простор:

- који се налази на сеоском подручју,
- који ни после три јавна надметања, односно прикупљања писаних понуда, због недовољног броја учесника огласа није дат у закуп.

#### **Члан 49.**

Пословни простор којим Град располаже може да се да у закуп по почетној цени ранијим власницима, наследницима, односно правним следбеницима ранијих власника национализованих пословних зграда и просторија, уколико је тај пословни простор враћен на управљање и располагање Граду, под условом да се у року од 60 дана од дана ступања на снагу ове одлуке, исти пријаве управи надлежној за пословни простор, ради закључења уговора о закупу по почетној цени и под условом да су евидентирани код Дирекције за имовину Републике Србије у складу са Законом о пријављивању и евидентирању одузете имовине.

У случају да се, ради закључења уговора о закупу по почетној цени, у року и у смислу става 1. овог члана, јави више ранијих власника, наследника, односно правних следбеника ранијих власника, уговор ће се закључити са лицем који они споразумно одреде.

Уколико ранији власници, наследници или правни следбеници ранијих власника пропусте рок из става 1. овог члана, односно не одреде споразумом лице из става 2. истог члана, губе право на закључење уговора о закупу по почетној цени.

## **V ЗАКЉУЧЕЊЕ УГОВОРА, ПРАВА И ОБАВЕЗЕ УГОВОРНИХ СТРАНА И ПРЕСТАНАК УГОВОРА**

#### **Члан 50.**

Лице коме се пословни простор Града даје у закуп, односно на коришћење је дужно да закључи уговор у року од 8 (осам) дана од дана пријема коначног решења.

#### **Члан 51.**

Уговор о закупу, односно коришћењу пословног простора Града садржи:

- уговорне стране,
- 1. датум и место закључења,
- 2. податке о пословном простору,
- 3. период за који се уговор закључује,
- 4. износ закупнине, осим ако се пословни простор Града даје на коришћење без накнаде.
- 5. рок и начин плаћања закупнине,
- 6. права и обавезе уговорних страна,
- 7. делатност коју ће закупац обављати у пословном простору,
- 8. одредбу да закупац може мењати делатност за време трајања закупа, уз сагласност управе надлежне за пословни простор,
- 9. одредбу о средству обезбеђења плаћања будућег закупа, комуналних трошкова и других трошкова који проистичу из коришћења пословног простора (хипотека на непокретностима, залога на покретним стварима, неопозива банкарска гаранција, јемство другог лица које је власник имовине чија вредност не може бити мања од 150% висине потраживања које се обезбеђује, трасирана меница акцептирана од стране два жيرانта из чијих се

зарада, на којима се установљава административна забрана, дуг може наплатити или меница авалирана од стране пословне банке),

10. одредбе о престанку уговора и

11. потписе уговорних страна.

#### **Члан 52.**

Уговори о закупу и о давању на коришћење пословног простора се закључује на период до пет година у складу са овом Одлуком.

Изузетно од става 1 овог члана, уговор о закупу и о давању на коришћење пословног простора, стеченог национализацијом, закључује се на период до пет година, а најдуже до враћања истог бившим власницима, наследницима, односно правним следбеницима ранијих власника у складу са законом.

Уговор о давању у закуп пословног простора, са политичким странкама које имају посланике у Народној скупштини Републике Србије, одборнике у Скупштини Града и одборнике у Скупштинама градских Општина, закључује се за период до истека мандата.

#### **Члан 53.**

Закупнина се плаћа до петнаестог у месецу за текући месец.

Уколико је у поступку давања пословног простора Града у закуп јавним надметањем, прикупљањем писаних понуда и по почетној цени утврђено плаћање закупнине унапред за одређени период или другачији начин плаћања, закупнина се плаћа у складу са тим условима.

Закупнина утврђена уговором о закупу је у бруто износу, са урачунатим порезом на додату вредност и усклађују се месечно за висину стопе раста цена на мало према подацима републичког органа надлежног за послове статистике

#### **Члан 54.**

Лице коме је пословни простор дат у закуп, односно на коришћење, у обавези је да:

1. користи пословни простор, а уколико је уговором предвиђена намена, пословни простор користи у складу са наменом,
2. не даје пословни простор у подзакуп, нити на било који други начин располаже пословним простором,
3. у одређеном року плаћа закупнину,
4. сноси трошкове текућег одржавања, хитних интервенција, коришћења заједничких просторија и комуналних услуга,
5. чува и одржава уређаје, апарате и другу опрему са којом је пословни простор дат у закуп,
6. омогући и не омета инвестиционо одржавање, уколико је потребно да се изврши,
7. изврши реконструкцију или санацију пословног простора, уколико је она одређена као услов давања у закуп,
8. преда пословни простор по истеку закупа, односно рока у коме је простор дат на коришћење, са доказима о плаћеним комуналним трошковима за период коришћења простора
9. надокнади сваку штету у пословном простору и опреми која му је предата на коришћење, осим оне настале услед редовне употребе.

Уколико лице пословни простор који му је дат у закуп по почетној цени, или на коришћење, даје у подзакуп или на други начин истим располаже, губи право доделе пословног простора на коришћење и право давања у закуп по почетној цени.

Под располагањем у смислу ове одлуке подразумева се закључивање уговора којима се омогућује било какво (посебно или заједничко) коришћење одређеног пословног простора од стране лица која нису његови закупци односно корисници.

#### **Члан 55.**

Уговор о закупу, односно коришћењу пословног простора престаје:

1. истеком времена на које је закључен,
2. раскидом,
3. отказом, уз отказни рок од најмање осам дана,
4. уништењем пословног простора услед више силе, односно даном извршења одлуке надлежног органа о рушењу,
5. смрћу, односно престанком закупца или корисника простора.

#### **Члан 56.**

Уговорне стране могу раскинути уговор ако се због промењених околности, које се нису могле предвидети у тренутку закључења уговора, не може остварити сврха уговора.

#### **Члан 57.**

Град може отказати уговор из следећих разлога:

1. ако се пословни простор не користи или се не користи у складу са наменом, уколико је она предвиђена уговором,
2. ако се пословни простор даје у подзакуп или се на други начин уступи на коришћење,
3. ако се не одржава у складу са уговором, односно не омогући инвестиционо одржавање,
4. ако се не изврши уговорена санација, односно реконструкција или ако се иста врши без потребне сагласности,
5. ако купац не плати закупнину ни у року од 15 дана од дана када га је Град позвао на плаћање,
6. уколико у роковима доспелости не плаћа комуналне трошкове, односно свака три месеца не достави доказе о плаћеним комуналним трошковима,
7. уколико купац два месеца узастопно не измири обавезе по основу закупнине, или не плати комуналне трошкове,
8. уколико корисник простора два месеца узастопно не плати комуналне трошкове,
9. уколико је пословни простор потребан Граду за друге намене а исти је дат у закуп по почетној цени закупцима из члана 48. ове Одлуке.

#### **Члан 58.**

Закупац, односно корисник простора и ако то није уговорени услов, може да изврши реконструкцију или санацију пословног простора.

Сагласност за извођење радова на санацији или реконструкцији пословног простора, на предлог Комисије коју образује Градоначелник, даје начелник управе надлежне за пословни простор.

Стручни надзор у току извођења радова вршиће физичко или правно лице које испуњава услове прописане Законом о планирању и изградњи за одговорног пројектанта или одговорног извођача радова.

Комисија из става 2 овог члана, по окончању радова, врши коначни обрачун и процену средстава уложених у санацију или реконструкцију пословног простора.

Начин и поступак давања сагласности, обезбеђење стручног надзора, обрачун и процена средстава уложених у санацију или реконструкцију пословног простора, уређује се посебним упутством које на предлог начелника управе надлежне за пословни простор, доноси Градоначелник.

#### **Члан 59.**

Закупац који уложи сопствена средства у санацију или реконструкцију пословног простора, плаћа 50% месечне закупнине, до повраћаја уложених средстава.

У случају из става 1 овог члана, закуп може да траје дуже од рока предвиђеног уговором.

#### **Члан 60.**

Закупац, односно корисник је дужан да са јавним предузећем, коме је поверено одржавање пословног простора Града, закључи уговор о одржавању пословног простора, са комуналним предузећима уговоре о пружању комуналних услуга, а за пословни простор у тржним центрима и другим просторима уговор о одржавању пословног простора са привредним субјектом надлежним за одржавање тог простора.

Закупац, односно корисник пословног простора у стамбено - пословним зградама је дужан да уговор о одржавању пословног простора закључи са предузећем коме је скупштина зграде поверила одржавање зграде.

Уговори из става 1 овог члана су саставни делови уговора о закупу.

Закупац, односно корисник је дужан да у року од 15 дана од дана закључења уговора о закупу или давању на коришћење простора изврши промену имена корисника електричног бројила у пословном простору.

#### **Члан 61.**

У износ закупнине не урачунавају се остали трошкови коришћења пословног простора (грејање, струја, вода, накнада за грађевинско земљиште и др.).

Закупац, односно корисник је дужан да уредно, у роковима доспелости плаћа све трошкове који терете пословни простор за период у коме се користи непокретност и у обавези је да свака три месеца достави доказе о измиреним комуналним трошковима за претходни период.

Обрачун и наплата комуналних трошкова коришћења пословног простора у објектима месних канцеларија, домовима културе и осталим објектима који се користе за рад органа и служби Града, као и у случајевима када се за више пословних простора потрошња региструје преко једног мерног места, вршиће се у складу са правилником о начину плаћања трошкова електричне енергије, топлотне енергије, воде, телефона и изношења смећа.

#### **Члан 62.**

Закупац, односно корисник је дужан да по престанку уговора у одређеном року испразни и преда пословни простор Граду.

Уколико закупца, односно корисника простора не поступи у складу са ставом 1 овог члана, управа надлежна за пословни простор покренуће поступак за испражњење и предају пословног простора.

## **VI КРИТЕРИЈУМИ И МЕРИЛА ЗА УТВРЂИВАЊЕ ЗАКУПНИНЕ**

### **Члан 63.**

Износ закупнине за пословни простор Града утврђује се на основу следећих критеријума и мерила:

- погодност локације,
- комунална опремљеност пословног простора,
- врста и намена пословног простора,
- површина пословног простора.

#### **1. Погодност локације**

### **Члан 64.**

Према погодностима које пружа локација на којој се налази пословни простор, на територији Града утврђују се следеће зоне:

#### **ЦЕНТРАЛНА ЗОНА**

Улице у Нишу: Трг Краља Милана, ул Обреновићева, осим пословног простора у ТПЦ "Калча", ул. Цара Душана до ул. Мије Петровића, ул. Војда Карађорђа до Краља Стевана Првовенчаног и део улице Светозара Марковића од Улице Обреновићеве до улице Наде Томић и Трг Републике.

#### **ЕКСТРА ЗОНА**

Улице у Нишу: ул. Генерала Милојка Лешјанина до ул. Кнегиње Љубице, ул. Кнегиње Љубице, Трг краља Александра Ујединитеља, Трг Павла Стојковића, Обилићев венац до Југ-Богданове, Николе Пашића, Трг 14. октобар, ул. Цара Душана од ул. Мије Петровића до Војводе Мишића, ул. Наде Томић, Синђелићев Трг, ул. Краља Стевана Првовенчаног до ул. 7. јула и пословни простор у ТПЦ "Калча", ул. Ђуке Динић од Јадранске до Булевара 12. фебруар и Булевар Немањића од броја 46 до улице Бошко Буха, улицом Бошко Буха до улице Мајора Генића.

#### **I ЗОНА**

Подручје Ниша од моста Младости дуж Улице Краља Стевана Првовенчаног до ул. 7. јули, улицом 7. јули до ул. Првомајске, од ул. Првомајске до ул. Зеленгорске, улицом Зеленгорском до ул. Војводе Мишића, улицама Војводе Мишића, Ратка Вукићевића и Филипа Вишњића до железничке пруге Ниш-Димитровград, пругом до раскрснице улица Хајдук Вељкове и Епископске, ул. Епископском преко Трга 14. октобар, ул. Обреновићевом до раскрснице са ул. Цара Душана, преко Трга Павла Стојковића до ул. Обилићев венац, улицом Обилићев венац до пруге Београд-Димитровград, пругом до ул. Генерала Милојка Лешјанина, улицом Генерала Милојка Лешјанина до ул. Кнегиње Милице, ул. Кнегиње Милице преко Каменог моста, Булеваром 12. фебруар до ул. Ђуке Динић.

Подручје Нишке Бање које обухвата ул. Српских јунака, ул. Рузвелтову, Трг Републике и ул. Хајдук Вељкову.

## II ЗОНА

Подручје Ниша ограничено спољном границом I зоне и својом спољном границом која иде од моста Младости, левом обалом Нишаве до ушћа Габровачке реке, Габровачком реком до пруге Ниш-Димитровград, пругом до ул. Обилићев венац преко Трга Мије Станимировић, ул. Војводе Путника до ул. Ђуре Јакшића, улицама Ђуре Јакшића Гоце Делчева до ул. Димитрија Туцовића, ул. Димитрија Туцовића преко Трга Мије Станимировић, ул. Јована Ристића до пруге Београд-Димитровград, пругом до пружног прелаза између Сарајевске улице и Булеvara 12. фебруар и назад преко Градског поља до Булеvara Никола Тесла, Булеваром Никола Тесла до моста Младости и следећим улицама: Ратка Павловића, Чегарска до Скадарске, Косовке девојке, Сомборска, Књажевачка, Пролетерска, Булевар Медиана, Византијски булевар и ул. Мајаковског, осим подручја Булевар Немањића од броја 46 до ул. Бошко Буха, ул. Бошко Буха до ул. Мајора Генића.

Подручје Нишке Бање, без улица из I зоне и без насеља "Женева".

## III ЗОНА

Подручје Ниша које обухвата следећа насеља: "Ратко Павловић", "Моша Пијаде", "Бранко Мишић-Каменко", "Делијски Вис", "Црвена звезда", "Палилула", "Расадник", "Гаврило Принцип", "Бубањ", "Ледена стена", "Ђука Динић", "12. фебруар", "Ратко Јовић", "Бранко Бјеговић", "Милка Протић", "Доња Врежина" и "Чалије".

Подручје Нишке Бање које обухвата насеље "Женева".

## IV ЗОНА

Подручје насељених места: Брзи Брод, Суви До, "Никола Тесла", Медошевац, Поповац, Паси Пољана, Доњи Комрен, Горњи Комрен и "9. мај".

## V ЗОНА

Подручја осталих насељених места на територији града Ниша.

### Члан 65.

Месечна закупнина за  $m^2$  пословног простора, по зонама износи:

– Централна зона	2.250,00 динара
– ТПЦ "Калча"	
Приземље	850,00 динара
I спрат	750,00 динара
II спрат	600,00 динара
III спрат	500,00 динара
– Екстра зона	1.200,00 динара
– I зона	550,00 динара
– II зона	450,00 динара
– III зона	250,00 динара
– IV зона	200,00 динара
– V зона	120,00 динара

#### **Члан 66.**

Уколико више закупаца користи исти пословни простор, месечна закупнина за 1m<sup>2</sup> пословног простора, одређена према зони у којој се простор налази, утврђује се сразмерно динамици коришћења простора.

#### **Члан 67.**

Месечна износ закупнине за коришћење сале у службеним зградама којима располаже Град Ниш утврђује се према динамици коришћења, и то:

1. једанпут у недељи	2.500,00 динара
2. два пута у недељи	5.000,00 динара
3. три пута у недељи	7.500,00 динара
4. четири пута у недељи	10.000,00 динара
5. пет пута у недељи	12.500,00 динара
6. шест пута у недељи	15.000,00 динара
1. седам пута у недељи	17.500,00 динара

#### **Члан 68.**

Месечна закупнина за 1m<sup>2</sup> пословног простора у којима делатност обављају политичке странке које имају посланике у Народној Скупштини Републике Србије, одборнике у Скупштини Града Ниша и у скупштинама градских Општина, по зонама износи:

2. Централна зона	200,00 динара
3. ТПЦ "Калча"	
Приземље	160,00 динара
I спрат	130,00 динара
II спрат	90,00 динара
III спрат	60,00 динара
1. Екстра зона	90,00 динара
2. I зона	70,00 динара
3. II зона	55,00 динара
4. III зона	40,00 динара
5. IV зона	20,00 динара
6. V зона	10,00 динара

Месечна закупнина за 1m<sup>2</sup> пословног простора у којима делатност обављају уметници, верске и хуманитарне организације, удружења и организације грађана из области науке, културе, просвете, социјалне и дечје заштите и спорта и удружења особа са инвалидитетом (под условом да тај простор не користе за остваривање прихода), по зонама износи:

7. Централна зона	90,00 динара
8. ТПЦ "Калча"	
приземље	80,00 динара
I спрат	60,00 динара
II спрат	50,00 динара
III спрат	30,00 динара
1. Екстра зона	55,00 динара
2. I зона	50,00 динара
3. II зона	40,00 динара
4. III зона	30,00 динара



5. IV зона	10,00 динара
6. V зона	5,00 динара

#### **Члан 69.**

Месечна закупнина за 1m<sup>2</sup> пословног простора у којима се искључиво обавља делатност старих заната, одређених посебним прописом, по зонама износи:

7. Централна зона	500,00 динара
8. ТПЦ "Калча"	
приземље	400,00 динара
I спрат	350,00 динара
II спрат	300,00 динара
III спрат	250,00 динара
9. Екстра зона	300,00 динара
10. I зона	250,00 динара
11. II зона	200,00 динара
12. III зона	120,00 динара
13. IV зона	90,00 динара
14. V зона	70,00 динара

## **2. Комунална опремљеност пословног простора**

#### **Члан 70.**

Према комуналној опремљености утврђују се три категорије пословног простора Града:

1. пословни простор у пословним и тржним центрима, осим пословног простора у Т.П.Ц. "Калча";
2. пословни простор комунално опремљен;
3. пословни простор делимично комунално опремљен (без градске канализационе и водоводне мреже).

#### **Члан 71.**

Према комуналној опремљености пословног простора месечна закупнина по 1m<sup>2</sup> пословног простора, по зонама се:

15. за пословни простор I категорије увећава за 30%, осим пословног простора у ТПЦ "Калча",
16. за пословни простор II категорије утврђује у висини одређеној чланом 65. Одлуке,
17. за пословни простор III категорије умањује за 25%.

## **3. Врста и намена пословног простора**

#### **Члан 72.**

Према врсти и намени пословни простор Града сврстава се у следеће групе:

1. пословни простор, магацински простор и гараже,
2. стоваришта, дворане, холови, пасажи и сл,
3. поткровља, ходници, подруми и друге заједничке просторије у пословним зградама.

#### **Члан 73.**

Закупнина за пословни простор по групама из претходног члана се одређује:

- I група - у висини одређеној чланом 65. Одлуке,
- II група - 75% од висине закупнине пословног простора,
- III група - 50% од висине закупнине пословног простора.

#### **4. Површина пословног простора**

##### **Члан 74.**

Према површини пословног простора закупнина по 1m<sup>2</sup> може се умањити, и то:

- за пословни простор површине веће од 100 m<sup>2</sup>- за 20%,
- за магацински простор површине веће од 40 m<sup>2</sup>- за 30%.

Укупно умањење закупнине по мерилу из претходног става, не може износити више од 30%.

##### **Члан 75.**

Износ закупнине за пословни простор Града који се даје у закуп по почетној цени утврђује се применом критеријума и мерила из ове одлуке.

Почетни износ закупнине у поступку давања пословног простора Града у закуп јавним надметањем и прикупљањем писаних понуда утврђује се на основу критеријума и мерила из ове одлуке.

У случају да пословни простор није дат у закуп ни после два јавна надметања, односно прикупљања писаних понуда, због недовољног броја учесника огласа, управа надлежна за пословни простор почетни износ закупнине умањује за 25%.

##### **Члан 76.**

Пословни простор који се налази у објектима на раскрсници улица, односно на граници између две зоне, а има улаз из споредне улице, сврстава се у зону којој припада главна улица.

### **VII ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

##### **Члан 77.**

Одредбе ове одлуке о коришћењу, закупу и критеријумима и мерилима за утврђивање закупнине и о одржавању пословног простора, сходно се примењују и на пословни простор којим располажу јавна предузећа и установе чији је оснивач Град.

##### **Члан 78.**

Уговори о коришћењу, односно закупу пословног простора Града, закључени до дана ступања на снагу ове Одлуке, остају на снази до истека рока на који су закључени.

Управа надлежна за пословни простор је дужна да у року од 60 дана од дана ступања на снагу ове Одлуке, уговоре о закупу пословног простора закључене са директним и индиректним корисницима Републичког буџета усагласи са чланом 24. ове одлуке.

##### **Члан 79.**

По ступању на снагу ове Одлуке, престаје да важи Одлука о пословном простору Града Ниша ("Службени лист Града Ниша" број 3/2008).

**Члан 80.**

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Ниша".

Број: \_\_\_\_\_  
У Нишу, \_\_\_\_\_ 2009. године

**СКУПШТИНА ГРАДА НИША**

Председник

Проф. др Миле Илић