

На основу члана 30. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Српске“ број: 101/04, 42/05, 118/05 и 98/13), члана 34. Статута општине Рудо - пречишћени текст („Службени гласник општине Рудо“ број: 5/13 и 3/14), Скупштина општине Рудо, на сједници одржаној дана 1. јула 2014. године, д о н о с и

## **ОДЛУКУ о закупу пословних простора у власништву општине**

### Члан 1.

Овом одлуком одређује се начин, поступак и услови давања у закуп, заснивање, трајање и престанак закупа, висина и начин плаћања закупнине, те остала питања из односа закупа пословних зграда и просторија (у даљем тексту: пословни простор) који су у власништву Општине Рудо (у даљем тексту: Општина).

### Члан 2.

Пословном зградом сматра се зграда која се претежним дијелом користи за вршење пословне дјелатности.

Пословним простором, без обзира да ли се налази у пословној, стамбеној или стамбено-пословној згради, сматра се један или више простора намијењених вршењу пословне дјелатности који, по правилу, чине једну грађевинску цјелину и имају засебан главни улаз.

### Члан 3.

Финансијска средства која се остваре давањем пословних простора у закуп представљају приход буџета општине Рудо.

### Члан 4.

Пословни простори, у складу са овом одлуком, издају се у закуп путем:

- прикупљања писмених понуда и
- непосредном погодбом.

Изузетно од претходног става овог члана, пословни простор може се уступити на коришћење без накнаде:

- правним лицима чији је оснивач Општина Рудо, ради обављања регистроване дјелатности,
- непрофитабилним удружењима грађана (хуманитарна удружења, удружења лица са инвалидитетом, спортска удружења и др.),
- другим правним лицима и организацијама чија је делатност од интереса за општину.

Одлуку о давању на коришћење пословног простора из става 2. овог члана доноси Скупштина општине.

На основу одлуке о уступању на коришћење пословног простора из става 2. овог члана Начелник општине закључује уговор, којим се уређују међусобна права и обавезе Општине и корисника пословног простора.

Приликом уступања пословног простора из става 2. овог члана, потребно је установити обавезу корисника да сноси трошкове текућег одржавања пословног простора као и да плаћа све трошкове комуналних услуга.

## Члан 5.

Пословни простор, путем прикупљања писмених понуда, даје се у закуп на основу јавног огласа.

О расписивању јавног огласа одлучује Начелник општине, а на основу информације органа општинске управе надлежног за послове евиденције пословног простора о расположивим, односно, слободним пословним просторима.

Јавни оглас се објављује на огласној плочи, веб страници Општине и ТВ Рудо.

Оглас о издавању у закуп пословних простора садржи:

- назив и сједиште закуподавца,
- начин давања у закуп пословних простора,
- податке о пословним просторима (број, локација, зона, површина),
- износ закупнине по 1м<sup>2</sup>, односно висина почетне минималне цијене закупнине по 1м<sup>2</sup>,
- вријеме трајања закупа,
- висину и начин полагања депозита,
- обавезу учесника јавног надметања да доставе рачун и назив банке на који се средства уплаћена на име депозита, односно средстава обезбјеђења могу вратити,
- услове о праву учествовања у јавном надметању,
- начин и рок подношења писмених понуда,
- вријеме и мјесто отварања писмених понуда са знаком да отварању понуда могу присуствовати заинтересовани понуђачи,
- рок и начин објављивања резултата огласа,
- оглас може да садржи и одређену дјелатност која се може обављати у пословном простору, као и друге потребне податке.

На први јавни оглас о давању у закуп пословних простора путем јавног надметања морају стићи минимум двије квалификоване понуде.

Уколико на први јавни оглас не стигну минимум двије квалификоване понуде Начелник општине поништава поступак и објављује поновни јавни оглас, у ком случају је довољна и једна квалификована понуда за закључивање уговора о закупу.

## Члан 6.

Поступак за давање пословних простора у закуп проводи Комисија за провођење поступка давања у закуп пословних простора (у даљем тексту: Комисија) од три члана.

Комисију из става 1. овог члана именује Начелник општине.

Чланови комисије не могу учествовати у поступку лицитације, у своје име или као пуномоћници.

Писмене пријаве, достављају се директно на протокол или путем поште препоручено, у затвореној коверти са обавезном знаком: „Пријава на оглас за закуп пословног простора“.

Писмене пријаве на јавни оглас подnose се у року наведеном у јавном огласу, а који не може бити мањи од 8 дана од дана објављивања огласа.

Понуде се подnose у затвореној коверти на којој је назначено на који се пословни простор пријава односи, као и податке о идентитету учесника.

Комисија отвара примљене понуде и утврђује њихову формалну исправност.

Отварању понуда могу присуствовати понуђачи, односно њихови пуномоћници.

Благовремене и квалификоване понуде комисија узима у разматрање и утврђује најповољнију понуду према критеријима из члана 7. и 12. ове одлуке.

Неблаговремене и непотпуне понуде поднесене противно условима огласа комисија ће одбацити.

О раду комисије води се записник који потписују сви чланови комисије.

#### Члан 7.

Најповољнијом понудом сматра се понуда која садржи највећи износ закупнине по м<sup>2</sup>.

Ако су двије или више понуда физичких лица једнаке и утврђене као најповољније, предност има понуда незапосленог лица, односно лица која имају већи број незапослених чланова уже породице.

Ако су двије или више понуда правних лица једнаке и утврђене као најповољније, предност има понуда правног лица са већим бројем запослених радника.

Ако су двије или више понуда правних и физичких лица једнаке и утврђене као најповољније, предност има понуда физичког лица ако је незапослено.

#### Члан 8.

Комисија је дужна да истакне на огласној плочи Општине прелиминарну ранг-листу понуђача најкасније у року од три дана по отварању понуда.

Заинтересовани понуђачи против истакнуте прелиминарне ранг-листе имају право приговора Начелнику општине у року од 3 дана од дана објављивања прелиминарне ранг-листе.

О поднијетом приговору Начелник општине дужан је да одлучи у року од 5 дана од дана заступања приговора.

Коначна ранг-листа истиче се на огласној табли у року од 3 дана од дана истека рока за приговор, односно доношења рјешења по приговору.

На основу коначне ранг-листе Начелник општине закључује уговор о закупу са најповољнијим понуђачем.

#### Члан 9.

Уколико првопласирани (најповољнији) кандидат одустане прихвата се понуда другопласираног кандидата, односно сљедећег понуђача по коначној ранг-листи.

#### Члан 10.

Право учешћа на јавном огласу имају сва правна лица, предузетници, удружења и физичка лица која уплате депозит на рачун Општине, као осигурање за озбиљност понуде.

Износ депозита износи 100,00 КМ.

Доказ о извршеној уплати депозита доставља се уз пријаву на оглас у запечаћеној коверти.

Понуђачу чија понуда није оцијењена као најповољнија, враћа се уплаћени депозит у року од 7 дана од дана доношења одлуке о давању у закуп пословног простора.

Понуђачу, чија је понуда оцијењена као најповољнија, износ уплаћеног депозита ће се урачунати у цијену закупнине, а у случају одустајања од закупа, уплаћени депозит се не враћа.

Изузетно од става 1. овог члана лица која нису измирила дуг према претходном закљученом уговору или по неком другом основу имају дуг према општини, не могу учествовати у поступку додјеле пословног простора у закуп.

#### Члан 11.

Висина закупнине утврђује се према зони грађевинског земљишта (у даљем тексту: зона) у којој се пословни простор налази.

Зоне у смислу ове одлуке, одређене су Одлуком о одређивању градског-грађевинског земљишта.

#### Члан 12.

Висина закупнине за пословне просторе утврђује се у зависности од зоне у којој се налази :

- пословни простори у IV зони, минимална почетна цијена износи 3,00 КМ/м<sup>2</sup>,
- пословни простори у V зони, минимална почетна цијена износи 2,50 КМ/ м<sup>2</sup>,
- пословни простори у VI зони, минимална почетна цијена износи 2,00 КМ/ м<sup>2</sup>,
- пословни простори у осталим МЗ, минимална почетна цијена износи 2,00 КМ/ м<sup>2</sup>.

#### Члан 13.

У случају давања у закуп оштећеног или недовршеног пословног простора трошкове привођења пословног простора у функцију сноси закупач, с правом пребијања уложених средстава са износом мјесечне закупнине.

Висину трошкова неопходних за привођење функцији пословног простора утврђује посебна комисија коју именује Начелник општине, која утврђује и рок за извршење радова.

Право на пребијање или накнаду средстава уложених у оправку пословног простора нема лице које је самоиницијативно извело радове на привођењу пословног простора намјени.

#### Члан 14.

Ако и поновљени поступак прикупљања писмених понуда није успио, издавање у закуп пословног простора може се извршити путем непосредне погодбе.

Непосредном погодбом се може додијелити простор заинтересованом лицу, изузев лицима која по члану 10. став 6. ове одлуке не могу учествовати ни у поступку издавања у закуп путем прикупљања писмених понуда.

Позив за непосредну погодбу давања у закуп пословног простора објављује се на огласној табли, веб страници Општине и ТВ Рудо.

Рок за пријаву за непосредну погодбу је 5 дана од дана објављивања позива.

Цијена закупа не може бити мања од 50% од утврђене минималне почетне цијене закупа, утврђене према члану 12. ове одлуке.

Преговоре у поступку додјеле пословног простора у закуп, непосредном погодбом, води комисија именована од стране Начелника општине која води записник и предлаже закључивање уговора са најповољнијим понуђачем.

#### Члан 15.

Уговор о закупу пословног простора са најповољнијим понуђачем закључује Начелник општине у име Општине.

Уговор се закључује у писменом облику у складу са овом Одлуком и одредбама закона којим се уређују облигациони односи.

Уговор се закључује у року до 8 дана од избора најповољнијег понуђача.

Уговор о закупу закључује се на период до 4 године.

Уговор се може продужити на нови временски период према роковима из претходних ставова, без претходног провођења поступка.

Уговором ће се регулисати трошкови комуналних услуга и текућег одржавања.

У случају да се одлуком Скупштине општине у међувремену утврди већа закупнина од износа који је купац плаћао према претходно закљученом уговору, дужан је да приликом закључења новог уговора прихвати кориговани закуп према новој цијени, или се у супротном отказује уговор.

#### Члан 16.

Купац је дужан плаћати закупнину унапријед мјесечно, најкасније до 10 у мјесецу.

#### Члан 17.

Купац не може закупљене пословне просторије или њихов дио дати у подзакуп трећем лицу, без сагласности куподавца.

#### Члан 18.

Приликом увођења купца у пословни простор, сачињава се записник о тренутном стању истог.

По престанку купца, а најкасније у року од 15 дана, купац је дужан пословни простор предати куподавцу у стању у којем га је примио, а што се констатује посебним записником.

Купац је дужан, ако куподавац то тражи, пословни простор вратити у стање у којем је био прије преправке или адаптације које је извео купац, ако је исту извео без сагласности и надзора куподавца.

#### Члан 19.

Начелник општине ће једнострано раскинути уговор о купу:

- а) ако купац користи пословни простор у намјену која није утврђена уговором,
- б) ако купац, без оправданог разлога, у року од три мјесеца не отпочне са коришћењем пословног простора,
- в) ако купац даје пословни простор или дио пословног простора у подзакуп без сагласности куподавца,
- г) ако купац не плати закупнину два мјесеца узастопно од дана доспјелости, или ако учестало избјегава плаћање закупнине,
- д) ако купац, без оправданог разлога, престане користити пословни простор дуже од два мјесеца,
- ђ) ако купац изгуби право на обављање дјелатности из законом предвиђених разлога,
- е) у другим случајевима предвиђеним уговором о купу.

Отказни рок за отказ уговора о купу пословног простора износи минимум 30 дана од дана када је извршена уредна достава захтјева за раскид уговора.

#### Члан 20.

О пословним просторима води се посебна евиденција која садржи податке о пословном простору (број пословних простора, локација, површина, зона, податке о купцу: име и адреса, односно фирма и сједиште, основ коришћења, рок коришћења, висина закупнине и други потребни подаци).

Евиденцију из претходног става води орган општинске управе надлежан за стамбено-комуналне послове.

Члан 21.

Лица која користе пословне просторе на основу уговора о закупу и рјешења о давању на коришћење пословног простора, до ступања на снагу ове одлуке, користе пословни простор до истека уговора или рјешења.

Нови уговор са претходним закупцима, може се продужити на нови временски период у складу са роковима утврђеним у члану 15. ове одлуке.

Члан 22.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику општине Рудо“.

Број: 01-022-60/14  
Датум: 1. јула 2014. године

ПРЕДСЈЕДНИК  
Скупштине општине Рудо  
Велибор Ћировић с.р.