



Република Србија  
Општина Љубовија  
- Председник општине  
Број: 46-38/2022-01  
Датум: 29.09.2022.године  
Љ у б о в и ј а

На основу члана 5. став 1. Одлуке о прибављању, располагању, управљању и коришћењу ствари у јавној својини општине Љубовија („Службени лист општине Љубовија“, бр. 3/2021) Председник општине Љубовија, дана 29.09.2022. године, доноси

## **О Д Л У К У**

### **О ПОКРЕТАЊУ ПОСТУПКА ЈАВНОГ НАДМЕТАЊА ЗА ДАВАЊУ У ЗАКУП КОМЕРЦИЈАЛНЕ НЕПОКРЕТНОСИ - ГАРАЖЕ У УЛИЦИ АЗБУКОВАЧКА бр. 1/А, У ЉУБОВИЈИ**

#### **Члан 1.**

Поступак за давање у закуп комерцијалне непокретности - гараже у улици Азбуковачка број 1/А у Љубовији, која се налази у јавној својини Општине Љубовија, покреће се овом Одлуком и садржи:

- врсту поступка за давање у закуп комерцијалне непокретности;
- податке о комерцијалној непокретности која се даје у закуп (врста, структура, адреса, површина);
- сврху и намену простора;
- почетни износ закупнине;
- време на које се комерцијална непокретност даје у закуп;
- садржај огласа о спровођењу поступка јавног надметања за давање у закуп комерцијалне непокретности у јавној својини;
- рок и садржај пријаве за учешће у поступку јавног надметања;
- износ депозита који се уплаћује за учешће у поступку јавног надметања;
- поступак доношење одлуке о избору најповољнијег понуђача;
- друге одредбе од значаја за спровођење поступка јавног надметања за давање у закуп комерцијалне непокретности.

#### **Члан 2.**

Комерцијална непокретност - Гаража се даје у закуп, под условима, на начин и у поступку прописаним овом одлуком.

Гаража се даје у закуп у поступку јавног надметања путем јавног оглашавања и спроводи га Комисија за спровођење поступка давања у закуп непокретности које су у јавној својини Општине Љубовија, образована Решењем Председника Општине Љубовија број 06-195/2021-01 (у даљем тексту: Комисија).

#### **Члан 3.**

У закуп се даје гаража у улици Азбуковачка број 1/А у Љубовији, која се налази у јавној својини Општине Љубовија, у стамбеној згради за колективно становање број 3, евиденциони број 39, број посебног дела 2, у сутерену.

#### **Члан 4.**

Предметна непокретност се састоји од једног гаражног места укупне површине 21м<sup>2</sup> и намењена је за гаражирање аутомобила.

#### **Члан 5.**

Почетни износ закупнине по којем се гаража даје у закуп износи 20 евра на месечном обрачуну.

Лицитациони корак је саставни део јавног огласа и износи 5 евра.

## Члан 6.

Време на које се гаража даје у закуп је на период од 5 година од дана закључења уговора о закупу.

## Члан 7.

Оглас о спровођењу поступка јавног надметања путем јавног оглашавања за давање у закуп комерцијалне непокретности (у даљем тексту: Јавни оглас) објављује Комисија на званичној интернет презентацији Општине Љубовија - [www.ljubovija.rs](http://www.ljubovija.rs) и средствима локалног јавног информисања.

Јавни оглас садржи:

- назив закуподавца;
- ближе податке о начину давања у закуп комерцијалне непокретности;
- опис комерцијалне непокретности која се даје у закуп;
- услове под којим се комерцијална непокретност даје у закуп (рок трајања закупа, делатности које се могу обављати и др.);
- почетни односно најнижи износ закупнине;
- висину и рок за плаћање депозита, као и број текућег рачуна на који се уплаћује депозит,
- рок за повраћај депозита учесницима у поступку јавног надметања који нису изабрани за најповољнијег понуђача;
- време када се комерцијална непокретност може разгледати;
- датум, време и место јавног надметања;
- шта документација мора да садржи да би пријава била уредна и потпуна;
- назначење лица која имају право подношења пријаве;
- критеријуме за избор најповољнијег понуђача;
- назначење да се пријаве достављају у затвореној коверти на којој је понуђач дужан да на предњој страни упише „Пријава за јавно надметања за издавање у закуп гараже у Азбуковачкој број 1/А у Љубовији – не отварај“, а на полеђини назив, број телефона и адресу понуђача;
- начин саопштења резултата огласа;
- адресу на коју се пријаве упућују;
- назнаку да се неће разматрати неблаговремене и неуредне пријаве, као и пријаве учесника на јавном огласу који је на други начин као купац прекршио одредбе уговора о закупу пословног простора.

## Члан 8.

Рок за подношење пријаве за учешће у поступку јавног надметања износи 15 дана од дана објављивања Јавног огласа на званичној интернет презентацији Општине Љубовија.

## Члан 9.

Писмена пријава за учешће у поступку јавног надметања за закуп гараже треба да садржи следеће елементе:

- **за физичка лица:** име, презиме, јединствени матични број грађана и адресу; **за предузетнике:** назив предузетника, адресу, назив радње и матични број, **за правна лица:** назив, седиште и матични број;
  - назнаку комерцијалне непокретности за који се понуда подноси;
  - жиро рачун на који ће се извршити повраћај депозита.
- Уз понуду се доставља и:
- за физичко лице фотокопија личне карте односно очитана лична карта физичког лица;
  - за предузетнике оверена фотокопија акта о регистрацији;
  - за правна лица оверена фотокопија акта о регистрацији, као и пуномоћје за лице које заступа подносиоца понуде;
  - доказ о уплати депозита;
  - доказ да понуђач односно члан његовог домаћинства има регистровано возило, и у том случају се прилаже и изјава о члановима домаћинства понуђача;
  - уговор о закупу стана или пословног простора уколико је понуђач купац стана или пословног простора у стамбеној заједници;
  - оверену изјаву да понуђач прихвата све услове из јавног огласа.

#### **Члан 10.**

Депозит се уплаћује у износу који се утврђује као динарска противвредност од 60 (шездесет) евра по средњем курсу НБС у динарској противвредности на дан уплате, што утврђује Општина Љубовија због озбиљности понуде.

Депозит се уплаћује на текући жиро рачун Општине Љубовија број 840-281740-69 са позивом на број 09-062, сврха уплате „депозит за учествовање у поступку јавног надметања“.

Учесницима на јавном надметању који нису излицитирали највиши износ закупнине, депозит се враћа када одлука о додели гараже у закуп постане коначна.

Учеснику на јавном надметању који је излицитирао највиши износ закупнине, депозит се рачуна у месечне износе закупнине.

Учесник на јавном надметању чија је понуда прихваћена као најповољнија, губи право на повраћај депозита ако у року од 15 дана од дана достављања коначне одлуке не закључи уговор о закупу гараже.

#### **Члан 11.**

Поступак јавног надметања спроводи Комисија из члана 2. ове Одлуке.

Поступак јавног надметања је јаван и спроводи се на месту и у време који су наведени у Јавном огласу.

Комисија води записник о поступку јавног надметања.

По утврђивању најповољнијег понуђача Комисија припрема и доставља Председнику општине Љубовија Предлог за избор најповољнијег понуђача.

На основу спроведеног поступка Председник општине Љубовија доноси коначну одлуку о додели гараже у закуп најповољнијем понуђачу.

#### **Члан 12.**

Благовременост и уредност пристиглих пријава утврђује Комисија, одмах након отварања пријаве.

Неблаговремена пријава је пријава предата након протека рока за подношење.

Неуредна пријава је пријава предата у отвореној коверти као и пријава која не садржи податке и документацију из ове Одлуке односно Јавног огласа.

Неуредне и неблагоприятне пријаве се одбацују.

Комисија ће најкасније сат времена пре почетка јавног надметања отворити пристигле пријаве и утврдити који подносиоци пријава испуњавају услове да буду проглашени за понуђача на предстојећем јавном надметању.

Комисија ће према редоследу пристиглих пријава доделити проглашеним понуђачима редне бројеве под којим ће учествовати на предстојећем јавном надметању (понуђач број 1, понуђач број 2 итд.).

#### **Члан 14.**

Критеријуми за оцењивање најповољније понуде и избор закупца је највиша висина понуђене (излицитиране) закупнине.

Поступак јавног надметања спровешће се и уколико пристигне једна пријава и сматраће се успешним под условом да понуђач прихвати почетну цену закупа непокретности увећану за један лицитациони корак.

Приоритет за давање у закуп гараже у саставу стамбене зграде 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 возило.

Уколико се на оглас јави више заинтересованих понуђача из става 5. овог члана, критеријум за избор најповољнијег понуђача је висина понуђене закупнине уз испуњеност других услова из огласа.

Са закупцем стана, односно пословног простора, који ту непокретност користи по основу уговора о закупу закљученог на одређено време, уговор о закупу гараже закључиће се на период који покрива трајање уговора о закупу стана, односно пословног простора.

Уколико подносилац пријаве буде изабран за најповољнијег понуђача а не закључи уговор о закупу, губи право на враћање депозита.

Уколико на Јавни оглас не стигне ни једна благовремена пријава, односно ако ни један од понуђача не испуњава услове из Јавног огласа, поступак јавног оглашавања се проглашава неуспешним и понавља се у року од 15 дана.

Уколико најповољнији понуђач одустане од понуде, губи право на повраћај депозита, а поступак јавног оглашавања се понавља.

#### **Члан 15.**

Председник Општине Љубовија ће донети коначну одлуку - Решење о давању у закуп комерцијалне непокретности на основу Предлога Комисије за избор најповољнијег понуђача, по претходно прибављеном мишљењу општинског правобранилаштва.

Решење о давању у закуп комерцијалне непокретности објављује се у Службеном листу Општине Љубовија и доставља се свим учесницима поступка, на коју сви учесници поступка имају право да поднесу приговор Општинском Већу Општине Љубовија у року од 3 дана од дана достављања.

На основу коначне одлуке о давању гараже у закуп, Комисија позива изабраног закупца да закључи уговор о закупу гараже са Општином Љубовијом коју заступа Председник општине у року од 15 дана од дана коначности одлуке.

Уколико изабрани купац не закључи уговор о закупу гараже у року из става 3. овог члана, сматраће се да је одустао од понуде и поступак прикупљања писмених понуда се понавља, при чему нема права на повраћај депозита.

#### **Члан 16.**

Уговор о закупу гараже са најповољнијим понуђачем закључује Председник Општине Љубовија на одређено време - на период од 5 година.

Уговором о закупу гараже се регулишу међусобна права и обавезе уговорних страна.

#### **Члан 17.**

Закуподавац може по захтеву закупца одобрити извођење радова који имају карактер инвестиционог одржавања, на терет закупца, према уобичајеним стандардима и важећим прописима у области грађевинарства.

Извештај о постојећем стању пословног простора, са описом, предмером и предрачуном планираних радова, треба да изради овлашћено лице одговарајуће струке, односно овлашћена организација, са којим закуподавац треба да закључи уговор о пословној сарадњи, с тим да трошкове израде ове документације сноси купац. Купац је у обавези да се 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 закуподавца тражи одобрење за то одступање.

Радови на инвестиционом одржавању извршени супротно ставу 2. овог члана, као и радови који превазилазе уобичајене стандарде за ту врсту радова, неће се признати закупцу.

Након извођења радова уз сагласност закуподавца на начин и у поступку описаном у овом члану, у року од 30 дана од дана завршетка радова из става 1. овог члана, купац је у обавези да закуподавцу поднесе захтев за признавање трошкова инвестиционог одржавања пословног простора, уз који се као доказ достављају рачуни, с тим да износ уложених средстава 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 закуподавца.

Купац који је уз сагласност закуподавца у инвестиционо одржавање у пословни простор, у смислу овог члана, уложи сопствена средства, има право на умањење закупнине у износу од највише 50% од месечне закупнине, за период који одговара висини уложених средстава, без могућности признавања својинских права на пословном простору по основу улагања средстава.

Изузетно од става 5. овог члана, а на основу посебно образложене одлуке надлежног органа носиоца права јавне својине, износ закупнине може бити умањен и за већи проценат.

Укупни износ умањења закупнине из ст. 5. и 6. овог члана не може бити већи од укупног износа средстава која је закупац уложио приликом инвестиционог одржавања пословног простора.

Закупац може бити ослобођен плаћања закупнине током периода извођења радова који имају карактер инвестиционог одржавања закупљеног пословног простора за период док трају радови, а најдуже шест месеци, на основу посебно образложене одлуке надлежног органа носиоца права јавне својине.

#### **Члан 18.**

Закупац не може закупљену непокретност издавати у подзакуп.

Закупац не може вршити било какве преправке или адаптацију закупљене непокретности без сагласности закуподавца.

Сви трошкови адаптације закупљене непокретности извршене у складу са ставом 2. овог члана падају на терет закупца.

#### **Члан 19.**

Закуподавац може да раскине уговор о закупу у следећим случајевима:

- ако закупац гаражни простор користи противно одредбама уговора или на начин којим се гаражном простору или објекту у коме се налази, његовом кривицом или кривицом лица за које је он одговоран, наноси штета;

- ако закупац гаражни простор користи на начин који узнемирава друге кориснике пословног простора или станаре у згради и у суседним зградама (бука, вибрације, димом и др.);

- ако закупац без претходне писмене сагласности закуподавца врши преправке или адаптације гаражног простора;

- ако закупац касни са измиривањем накнаде и трошкова за обавезе утврђене уговором о закупу 2 месеца;

- ако закупац гаражни простор да у подзакуп;

- у другим случајевима предвиђеним у уговору о закупу.

#### **Члан 20.**

Приликом закључења уговора о закупу уговара се отказни рок од 30 дана, почев од дана достављања писменог саопштења о отказу.

#### **Члан 21.**

Након престанка закупа, закупац је дужан да гаражу преда закуподавцу у исправном и функционалном стању.

Приликом примопредаје гараже из става 1. овог члана између закупца и закуподавца записником, који потписују обе уговорне стране, се констатује стање гаражног простора.

#### **Члан 22.**

Најнижа почетна цена закупнине је 20 евра која је одређена на основу акта – Извештаја лиценцираног проценитеља Милисави Вићентића број лиценце 212.

Цена која се постигне током поступка прикупљања писмених понуда путем јавног оглашавања за утврђивање закупнине за давање пословног простора у закуп, утврђује се у месечном износу, у динарској противвредности евра на дан плаћања, по средњем курсу НБС.

Закуподавац задржава право да сваке године увећа закупнину утврђену уговором о закупу, имајући у виду тржишну висину закупнине за одређену локацију у складу са општим актима ЈЛС, односно ако таквог акта нема у складу са актима надлежног пореског органа, лиценцираног проценитеља или вештака.

#### **Члан 23.**

У случају поновљеног прикупљања писмених понуда, председник Општине Љубовија може одобрити и нижу почетну цену закупа пословног простора у складу са законском регулативом.

#### **Члан 24.**

Закупнина се уплаћује до петог у месецу за текући месец.

Обзиром да се депозит урачунава у закупнину, уговорне стране ће Уговором о закупу прецизније одредити који период закупа непокретности депозит покрива као и од ког месеца је

закупац у обавези да у складу са ставом 1. овог члана отпочне са плаћањем месечних рата закупнине.

У случају доцње закупца са плаћањем закупнине у року из става 1. става овог члана, купац је дужан платити законску затезну камату на износ доспелих а неплаћених рата, почев од дана падања у доцњу до исплате дуга у целости.

#### **Члан 25.**

Ова Одлука се објављује на званичној интернет презентацији Општине Љубовија [www.ljubovija.rs](http://www.ljubovija.rs) и ступа на снагу даном доношења.

**ПРЕДСЕДНИК  
ОПШТИНЕ ЉУБОВИЈА  
с.р. Милан Јовановић**