

ODLUKA O PRIBAVLJANJU, RASPOLAGANJU I UPRAVLJANJU STVARIMA U JAVNOJ SVOJINI GRADA NIŠA

(*"Sl. list grada Niša", br. 80/2021 - prečišćen tekst, 85/2021 i 85/2022*)

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom uređuje se nadležnost u postupku pribavljanja, raspolaganja i upravljanja stvarima u javnoj svojini Grada Niša (u daljem tekstu: **Grad**), utvrđuju zone i početni iznos zakupnine za poslovni prostor, kao i nadležnost i postupak za odobravanje radova i priznavanje troškova izvedenih radova investicionog održavanja na zakupljenim nepokretnim stvarima.

O pribavljanju, raspolaganju i upravljanju stvarima u javnoj svojini Grada, pod uslovima propisanim zakonom odlučuje organ Grada određen u skladu sa zakonom, statutom Grada i ovom odlukom.

Član 2

Stvari u javnoj svojini Grada mogu biti, u smislu Zakona o javnoj svojini (u daljem tekstu: **Zakon**), nepokretne i pokretne.

Nepokretne stvari su: službene zgrade i poslovne prostorije, stambene zgrade i stanovi, garaže i garažna mesta i nepokretnosti za reprezentativne potrebe.

Pokretne stvari jesu: prevozna sredstva, oprema i potrošni materijal.

Pokretne stvari su i novac i hartije od vrednosti koji se uređuju posebnim propisima.

Član 3

Službene zgrade i poslovne prostorije u smislu Zakona i ove odluke su: zgrade, delovi zgrada i prostorije izgrađene, kupljene, i na drugi način pribavljene u svojinu Grada.

Raspored službenih zgrada u javnoj svojini Grada Niša vrši Gradonačelnik Grada Niša (u daljem tekstu: **Gradonačelnik**).

Poslovne prostorije se po pravilu daju u zakup, odnosno na korišćenje.

Član 4

Stambenim zgradama u smislu Zakona i ove Odluke smatraju se: stambene zgrade, stanovi, garaže i poslovni prostor u stambenim zgradama koji su izgradnjom, kupovinom ili po drugom osnovu pribavljeni u javnu svojinu Grada za potrebe Grada.

Posebnom odlukom Skupštine Grada Niša (u daljem tekstu: **Skupština Grada**), u skladu sa Zakonom i uredbom Vlade Republike Srbije (u daljem tekstu: **Vlada**), bliže se uređuju kriterijumi i postupak davanja stanova u zakup i njihove kupovine i dodeljivanje stambenih zajmova zaposlenima u organima i službama Grada, kao i visina zakupnine za korišćenje stambenih zgrada, stanova i garaža.

Član 5

Nepokretnosti za reprezentativne potrebe Grada, u smislu Zakona i ove odluke jesu rezidencije, gostinske vile i druge nepokretnosti za potrebe reprezentacije Grada.

Nepokretnosti za reprezentativne potrebe Grada Niša, uređuju se posebnim aktom Skupštine grada.

O raspolaganju nepokretnostima za reprezentativne potrebe Grada, odlučuje Gradonačelnik.

Član 6

Prevozna sredstva u javnoj svojini Grada u smislu Zakona i ove Odluke jesu: motorna vozila i druga sredstva koja služe za potrebe Grada i zaposlenih u njemu.

Opremom i potrošnim materijalom u javnoj svojini Grada u smislu Zakona i ove Odluke smatraju se: računarski sistemi, birotehnička oprema, sredstva veza, laboratorijska oprema, kancelarijski nameštaj i drugi predmeti za rad organa i službi Grada.

Način korišćenja prevoznih sredstava, opreme i potrošnog materijala, uređuje Skupština Grada posebnim aktom.

Član 7

Pribavljanje nepokretnih stvari u javnu svojinu Grada vrši se na način propisan Zakonom i Uredbom o uslovima pribavljanja i otuđenja nepokretnosti neposrednom pogodbom i davanja u zakup stvari u javnoj svojini, odnosno pribavljanja i ustupanja iskorišćavanja drugih imovinskih prava, kao i postupcima javnog nadmetanja i prikupljanja pismenih ponuda (u daljem tekstu: **Uredba**).

Pribavljanje pokretnih stvari u javnu svojinu vrši se na način propisan zakonom kojim se uređuju javne nabavke.

Član 8

Raspolaganjem stvarima u javnoj svojini Grada, smatra se otuđenje stvari, davanje stvari na korišćenje, odnosno u zakup, prenos prava javne svojine na drugog nosioca javne svojine (sa naknadom ili bez naknade) uključujući i razmenu, davanje na korišćenje (sa naknadom ili bez naknade) ili u zakup drugom nosiocu javne svojine, kao i zasnivanje hipoteke na nepokretnostima, ulaganje u kapital i zalaganje pokretnih stvari.

Član 9

Upravljanje stvarima u javnoj svojini Grada jeste njihovo održavanje, obnavljanje i unapređivanje, kao i izvršavanje zakonskih i drugih obaveza u vezi s tim stvarima.

Član 10

Organi i službe Grada u obavezi su da pribavljaju sredstva u javnu svojinu Grada kao i da raspoložu i upravljaju ovim sredstvima u skladu sa zakonom, podzakonskim aktima i ovom odlukom.

Gradska uprava za imovinu i održivi razvoj, priprema akta za organe Grada o pribavljanju i raspolaganju nepokretnim stvarima u javnoj svojini Grada.

Gradska uprava za imovinu i održivi razvoj i Gradska uprava za građevinarstvo, svaka u okviru svog delokruga rada utvrđenog aktom o organizaciji gradskih uprava Grada Niša, priprema akte za organe Grada o pribavljanju i raspolaganju pokretnim stvarima u javnoj svojini Grada, osim novca i hartija od vrednosti.

II EVIDENCIJA, ODRŽAVANJE I OBEZBEĐENJE STVARI U JAVNOJ SVOJINI GRADA

Član 11

Nepokretnim stvarima u javnoj svojini Grada upravlja Gradska uprava za imovinu i održivi razvoj.

U upravljanju nepokretnim stvarima, Gradska uprava za imovinu i održivi razvoj:

1. vodi evidenciju: službenih zgrada, poslovnih prostorija, stambenih zgrada i stanova, nepokretnosti za reprezentativne potrebe, garaža i garažnih mesta;
2. vodi evidenciju o zaključenim ugovorima o zakupu, odnosno korišćenju nepokretnih stvari;
3. preduzima mere za ispunjenje ugovornih obaveza;
4. izvršava zakonske i ugovorne obaveze u vezi sa nepokretnim stvarima;
5. dostavlja Gradskoj upravi za finansije podatke o zaključenim ugovorima o zakupu, odnosno korišćenju nepokretnih stvari, a u vezi poslova fakturisanja, refakturisanja i naplate zakupnine i komunalnih troškova;
6. obnavlja nepokretne stvari Grada;
7. obavlja i druge poslove u skladu sa zakonom i podzakonskim aktima.

Član 12

Organi i službe Grada koji su ovlašćeni, u skladu sa ovom odlukom, da raspolažu nepokretnim stvarima u javnoj svojini Grada, neposredno su odgovorni za namensko korišćenje tih stvari i za sprovođenje mera čuvanja i zaštite, u skladu sa propisima kojima se reguliše ova materija.

Član 13

Održavanje nepokretnih stvari u javnoj svojini Grada, vrši se preduzimanjem mera investicionog održavanja adaptacije, tekućeg i higijensko-sanitarnog održavanja, kojima se obezbeđuje njihovo namensko korišćenje.

Član 14

Održavanje nepokretnih stvari u javnoj svojini Grada vrši se u skladu sa programima kapitalnog ulaganja i održavanja objekata direktnih i indirektnih korisnika sredstava budžeta Grada, po postupku regulisanom Zakonom o javnim nabavkama, osim u slučaju kada se investiciono održavanje vrši po zahtevu zakupca u skladu sa Uredbom.

Nadzor nad radovima iz stava 1. ovog člana, poverava se Javnom preduzeću "Direkcija za izgradnju Grada Niša".

Član 15

Tekuće (redovno) održavanje, investiciono održavanje i poslovi hitnih intervencija koji se obavljaju bez odlaganja na stvarima u javnoj svojini, korišćenju i državini Grada u nadležnosti su Gradske uprave za imovinu i održivi razvoj.

Higijensko-sanitarno održavanje i plaćanje naknade za komunalne troškove za službene zgrade i prostore, kao i za objekte na seoskom području kojima raspolaže Grad, a ne koriste se kao poslovni prostor, u nadležnosti je Gradske uprave za imovinu i održivi razvoj.

Higijensko - sanitarno održavanje stambenog i poslovnog prostora koji nije dat u zakup, odnosno na korišćenje, u nadležnosti je Gradske uprave za imovinu i održivi razvoj.

Za određene poslove iz stava 1. i 2. 3. ovog člana, za koje Gradska uprava za imovinu i održivi razvoj nije kadrovski i materijalno osposobljena, mogu se, od strane ove Gradske uprave za imovinu i održivi razvoj, angažovati i specijalizovani privredni subjekti.

Član 16

Fizičko-tehničko obezbeđenje nepokretnih stvari u javnoj svojini Grada, koje koriste organi i službe Grada organizuje Gradska uprava za imovinu i održivi razvoj.

Gradska uprava za imovinu i održivi razvoj, obezbeđenje nepokretnih stvari iz stava 1. ovog člana, vrši preduzimanjem mera čuvanja i obezbeđenja tih stvari i opreme u njima, otkrivanjem i sprečavanjem pojava koje mogu ugroziti bezbednost ljudi i imovine, a posebno pojava prisvajanja, zloupotrebe i oštećenja imovine Grada i ostalih mera kojima se obezbeđuje nesmetan rad i vršenje poslova iz delokruga organa i službi Grada.

Gradska uprava za imovinu i održivi razvoj organizuje mere protivpožarne zaštite službenih zgrada i slobodnog poslovnog prostora koje koriste organi Grada, u skladu sa propisima kojima je regulisana zaštita od požara.

Za određene poslove iz stava 1, 2. i 3. ovog člana, za koje Gradska uprava za imovinu i održivi razvoj nije kadrovski i materijalno osposobljena, mogu se, od strane ove Gradske uprave za imovinu i održivi razvoj, angažovati i specijalizovani privredni subjekti.

Član 17

Pokretnim stvarima u javnoj svojini Grada, osim novcem i hartijama od vrednosti, upravljaju Gradska uprava za imovinu i održivi razvoj i Gradska uprava za građevinarstvo, svaka u okviru svog delokruga rada utvrđenog aktom o organizaciji gradskih uprava Grada Niša.

U upravljanju pokretnim stvarima, Gradska uprava za imovinu i održivi razvoj i Gradska uprava za građevinarstvo, svaka posebno za pokretne stvari iz svog delokruga rada:

1. vodi evidenciju pokretnih stvari;
2. vodi evidenciju o zaključenim ugovorima u vezi sa pokretnim stvarima;
3. preduzima mere za ispunjenje ugovornih obaveza;
4. izvršava zakonske i ugovorne obaveze u vezi sa pokretnim stvarima;
5. obnavlja pokretne stvari Grada i
6. obavlja i druge poslove u skladu sa zakonom i podzakonskim aktima.

III PRIBAVLJANJE, OTUĐENJE, KORIŠĆENJE I ZAKUP STVARI U JAVNOJ SVOJINI GRADA

1. Pribavljanje i otuđenje stvari u javnoj svojini Grada

Član 18

O pribavljanju nepokretnih stvari u javnu svojinu Grada, odnosno o otuđenju nepokretnih stvari iz javne svojine Grada, odlučuje Skupština grada.

Postupak pribavljanja, odnosno otuđenja nepokretnih stvari iz javne svojine Grada, na predlog nadležnih gradskih uprava, pokreće Gradonačelnik.

Inicijativu nadležnim gradskim upravama, mogu da podnesu javna komunalna i druga javna preduzeća, ustanove, organizacije i javne agencije, odnosno društva kapitala čiji je osnivač Grad, u zavisnosti od nepokretnosti koja se pribavlja u javnu svojinu Grada.

O pribavljanju pokretnih stvari u javnu svojinu Grada, odnosno o otuđenju pokretnih stvari iz javne svojine Grada, odlučuje Gradonačelnik.

Član 19

Stvari koje koriste organi Grada pribavljaju se u javnu svojinu Grada, odnosno otuđuju se iz javne svojine Grada javnim nadmetanjem, prikupljanjem pisanih ponuda i neposrednom pogodbom, u skladu sa Zakonom i Uredbom.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača nakon sprovedenog postupka javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pisanih ponuda donosi Skupština Grada.

Odluku o pribavljanju nepokretnosti u javnu svojinu, odnosno otuđenju nepokretnosti iz javne svojine Grada, nakon sprovedenog postupka neposredne pogodbe donosi Skupština Grada.

2. Povremeno korišćenje službenog prostora i letnjih pozornica

Član 20

Na zahtev državnih organa i organizacija odnosno organa i organizacija lokalne samouprave, pravnih lica i drugih organizacija, prostor u službenim zgradama, odnosno službeni prostor (sale), može se dati na povremeno korišćenje za održavanje sastanaka, promocija i manifestacija od opšteg društvenog značaja, najduže 30 dana u toku godine po podnosiocu zahteva.

Službeni prostor se ne može dati na povremeno korišćenje u neradne dane, odnosno u vreme koje nije radno vreme organa Grada, osim u vreme trajanja predizbornih aktivnosti radi promocije učesnika u izbornim procesima.

Štetu nastalu na opremi i u službenom prostoru za vreme povremenog korišćenja istog, snosi lice kome je prostor dat na povremeno korišćenje.

Na zahtev pravnih lica, preduzetnika i drugih organa i organizacija, letnje pozornice i sale u objektu u ul. Orlovića Pavla br. 28a se mogu dati na povremeno korišćenje, sa naknadom, za održavanje koncerata, promocija, drugih manifestacija i sl., najduže 30 dana u toku godine, po podnosiocu zahteva.

Eventualnu štetu nastalu na letnjoj pozornici i u salama u objektu u ul. Orlovića Pavla br. 28a, za vreme korišćenje, snosi lice kome je prostor dat na povremeno korišćenje.

Član 21

O davanju službenog prostora (sale) na povremeno korišćenje rešenjem odlučuje Gradska uprava za organe Grada i građanska stanja.

Ugovor o davanju na povremeno korišćenje službenog prostora zaključuje načelnik Gradske uprave za organe Grada i građanska stanja.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, o povremenom korišćenju sala u objektu u ul. Nikole Pašića br. 24, odlučuje Sekretarijat za poslove uprave i građanska stanja, po dobijanju informacije od sekretara Skupštine Grada o zauzetosti sala.

O davanju letnjih pozornica i sala u objektu u ul. Orlovića Pavla br. 28a na povremeno korišćenje, rešenjem odlučuje i ugovor zaključuje Gradonačelnik, u skladu sa Zakonom, Uredbom i ovom Odlukom.

Član 22

Rešenje i ugovor kojim se službeni prostor (sale) Grada daje na povremeno korišćenje sadrži: adresu, površinu službenog prostora, namenu, vreme povremenog korišćenja i ime, naziv, adresu, odnosno sedište lica kome se daje na povremeno korišćenje i cenu iz ove Odluke.

Rešenje i ugovor kojim se letnje pozornice i sale u objektu u ul. Orlovića Pavla br. 28a daju na povremeno korišćenje, pored podataka iz stava 1. ovog člana sadrži i visinu dnevne zakupnine.

3. Korišćenje nepokretnih stvari u javnoj svojini i prenos prava korišćenja na nepokretnim i pokretnim stvarima u javnoj svojini

Član 23

Nepokretne stvari u javnoj svojini Grada daju se na korišćenje, bez naknade i bez prava upisa u javne knjige o evidenciji nepokretnosti, uz obavezu plaćanja komunalnih troškova za period korišćenja tih stvari, direktnim i indirektnim korisnicima budžetskih sredstava Republike Srbije i Grada Niša.

Gradske opštine, mesne zajednice, ustanove, javne agencije i druge organizacije čiji je osnivač Grad Niš, koje nemaju status državnog organa i organizacije, odnosno organa jedinice lokalne samouprave ili javnog preduzeća, odnosno društva kapitala, imaju pravo korišćenja na nepokretnim i pokretnim stvarima u javnoj svojini Grada, koje su im prenete na korišćenje.

Pravo korišćenja na stvarima u javnoj svojini Grada prenosi se na neodređeno vreme i bez naknade, sa pravom držanja, korišćenja u skladu sa prirodom i namenom stvari, davanja u zakup i upravljanja u skladu sa Zakonom i drugim zakonima, i sa pravom upisa prava korišćenja u javnoj knjizi o nepokretnosti i pravima na njima.

Član 24

O davanju nepokretnih stvari u javnoj svojini Grada na korišćenje, odnosno oduzimanju prava korišćenja, na predlog Gradske uprave za imovinu i održivi razvoj, rešenjem odlučuje Gradonačelnik u skladu sa zakonom i ovom odlukom.

Rešenje kojim se nepokretne stvari daju na korišćenje sadrži naziv, poslovno sedište pravnog lica kome se nepokretne stvari daju na korišćenje, adresu, zonu i površinu nepokretnih stvari, odredbu da se nepokretne stvari daju na korišćenje uz obavezu plaćanja komunalnih troškova, rok za zaključenje ugovora o davanju nepokretnih stvari na korišćenje i druge potrebne elemente.

Rešenje Gradonačelnika je konačno.

Član 25

O prenosu prava korišćenja na nepokretnim stvarima u javnoj svojini Grada, na predlog Gradskog veća Grada Niša (u daljem tekstu: **Veće**), rešenjem odlučuje Skupština Grada, u skladu sa Zakonom i ovom odlukom.

O prenosu prava korišćenja na pokretnim stvarima u javnoj svojini Grada na predlog Gradske uprave za imovinu i održivi razvoj, odnosno Gradske uprave za građevinarstvo, svaka u okviru svog delokruga rada utvrđenog aktom o organizaciji gradskih uprava Grada Niša, rešenjem odlučuje Gradonačelnik, u skladu sa Zakonom i ovom odlukom.

Rešenje kojim se prenosi pravo korišćenja na stvarima u javnoj svojini, sadrži: naziv i poslovno sedište pravnog lica, adresu, opis stvari na kojoj se prenosi pravo korišćenja, odredbu da se pravo korišćenja prenosi sa pravom upravljanja i sa pravom upisa prava korišćenja u javnoj knjizi o nepokretnosti i pravima na njima, odredbu da upravljanje stvarima u javnoj svojini obuhvata održavanje, obnavljanje i unapređivanje, kao i izvršavanje zakonskih i drugih obaveza u vezi sa tom nepokretnošću, rok za zaključenje ugovora o prenosu prava korišćenja i druge potrebne elemente.

Rešenja iz stava 1. i 2. ovog člana su konačna.

4. Zakup nepokretnih i pokretnih stvari u javnoj svojini Grada

Član 26

Nepokretne stvari u javnoj svojini Grada mogu se davati u zakup.

Po pravilu, nepokretne stvari iz stava 1. ovog člana daju se u zakup u postupku javnog nadmetanja ili prikupljanja pisanih ponuda.

Izuzetno od stava 2. ovog člana, davanje u zakup nepokretnih stvari može da se vrši i neposrednom pogodbom.

Nepokretne stvari u javnoj svojini Grada daju se u zakup na način i po postupku utvrđenom Uredbom.

Član 27

O davanju u zakup nepokretnih stvari u javnoj svojini Grada, na predlog Gradske uprave za imovinu i održivi razvoj, rešenjem odlučuje Gradonačelnik, u skladu sa Zakonom, Uredbom i ovom odlukom.

O davanju u zakup pokretnih stvari u javnoj svojini Grada, na predlog Gradske uprave za imovinu i održivi razvoj, odnosno Gradske uprave za građevinarstvo, svaka u okviru svog delokruga rada utvrđenog aktom o organizaciji gradskih uprava Grada Niša, rešenjem odlučuje Gradonačelnik, u skladu sa Zakonom, Uredbom i ovom odlukom.

Rešenje sadrži: ime, naziv, poslovno sedište, odnosno adresu lica kome se nepokretne stvari daju u zakup, adresu, zonu i površinu nepokretne stvari, odnosno opis pokretne stvari, iznos mesečne zakupnine, rok za zaključenje ugovora o zakupu i druge potrebne elemente.

Rešenje Gradonačelnika je konačno.

Član 28

Odluku o raspisivanju oglasa za javno nadmetanje i prikupljanje pisanih ponuda za zakup nepokretnih stvari u javnoj svojini Grada, na predlog Gradske uprave za imovinu i održivi razvoj, donosi Gradonačelnik.

Obavezna sadržina oglasa, propisana je Uredbom, a oglas može da sadrži i druge potrebne elemente.

Stručno-administrativne poslove u postupku raspisivanja oglasa za javno nadmetanje i prikupljanje pisanih ponuda za zakup nepokretnih stvari u javnoj svojini Grada, obavlja Gradska uprava za imovinu i održivi razvoj.

Rok za podnošenje prijave za javno nadmetanje odnosno prikupljanje pisanih ponuda, ne može biti kraći od osam, niti duži od 30 dana od dana objavljivanja oglasa.

Član 29

Visinu početnog iznosa zakupnine za zakup službenih zgrada i poslovnih prostorija u javnoj svojini Grada (u daljem tekstu: **poslovni prostor**) utvrđuje Gradska uprava za imovinu i održivi razvoj, u skladu sa kriterijumima i merilima iz ove odluke.

Visina zakupnine za nepokretne stvari koje nisu poslovni prostor, utvrđuje se primenom posebnih propisa.

Član 30

Iznos depozita utvrđuje Gradska uprava za imovinu i održivi razvoj u visini dve početne mesečne zakupnine.

Učesnik oglasa depozitom jemči da će zaključiti ugovor o zakupu, ukoliko njegova ponuda u postupku po oglasu bude utvrđena kao najpovoljnija.

Depozit se uplaćuje na poseban račun Grada, prilikom podnošenja prijave za javno nadmetanje, odnosno podnošenja pisane ponude.

Član 31

Postupak po oglasu sprovodi Komisija za sprovođenje postupka javnog nadmetanja odnosno prikupljanja pisanih ponuda (u daljem tekstu: **Komisija**), koju imenuje Gradonačelnik.

Sadržina prijave, odnosno ponude propisana je Uredbom.

Komisija se sastoji od predsednika, zamenika predsednika, dva člana i njihovih zamenika.

Zamenik predsednika odnosno zamenik člana učestvuje u radu Komisije samo u odsutnosti predsednika, odnosno člana komisije.

Zadatak Komisije je da sprovede postupak po oglasu za prikupljanje pisanih ponuda, odnosno po oglasu za javno nadmetanje i utvrdi najpovoljniju pisanu ponudu, odnosno lice koje ponudi da plati najveći iznos zakupnine.

O postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanju pisanih ponuda vodi se zapisnik.

Stručno-administrativne poslove za Komisiju obavlja Gradska uprava za imovinu i održivi razvoj.

Član 32

Prijave za javno nadmetanje, odnosno pisane ponude, podnose se Komisiji u zatvorenim kovertama, sa naznakom "ne otvarati - ponuda na oglas", odnosno "ne otvarati - prijava za javno nadmetanje za davanje u zakup poslovnog prostora", preko Gradske uprave za imovinu i održivi razvoj.

Na omotu prispelih ponuda, odnosno prijava, označava se datum predaje, a učesnicima oglasa izdaje dokaz o predaji ponude, odnosno prijave.

Član 33

Po isteku roka za prikupljanje pisanih ponuda, odnosno za podnošenje prijave za javno nadmetanje, ne mogu se podnositi nove ponude i prijave, niti menjati i dopunjavati ponude poslate u roku.

Ponude, odnosno prijave koje su podnete posle određenog roka, odbacuju se kao neblagovremene.

Član 34

Komisija koja sprovodi postupak po oglasu za prikupljanje pisanih ponuda, odnosno javno nadmetanje, sastaje se u vreme i dan određen oglasom za otvaranje pisanih ponuda, odnosno za održavanje javnog nadmetanja.

Komisija utvrđuje koliko je ponuda i prijava podneto, da li su podnete u roku, koji su učesnici oglasa, odnosno njihovi punomoćnici prisutni otvaranju ponuda, odnosno javnom nadmetanju.

Kriterijum po kome se u postupku davanja u zakup bira najbolji ponuđač, jeste kriterijum najviše ponuđene zakupnine, druge pogodnosti se ne uzimaju u obzir.

Član 35

Obaveštenje o rezultatu oglasa se ističe na sajtu Grada Niša: www.ni.rs i oglasnoj tabli organa i službi Grada.

Član 36

Po okončanju postupka javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pisanih ponuda, ugovor o zakupu poslovnog prostora se zaključuje sa učesnikom oglasa sa utvrđenom najpovoljnijom

pisanom ponudom, odnosno sa učesnikom javnog nadmetanja koji je ponudio da plati najveći iznos zakupnine.

Ukoliko učesnik oglasa iz stava 1. ovog člana odustane od zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora, raspisuje se novi oglas za prikupljanje pisanih ponuda, odnosno za javno nadmetanje.

Član 37

Učesnici oglasa za prikupljanje pisanih ponuda, odnosno za javno nadmetanje, imaju pravo na povraćaj položenog depozita u roku od 8 dana od dana sprovođenja postupka javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pisanih ponuda, bez obračunate kamate, umanjene za 5% na ime troškova sprovođenja postupka po oglasu.

Učesnik oglasa sa utvrđenom najpovoljnijom ponudom ima pravo na povraćaj položenog depozita u roku od 3 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu, bez obračunate kamate, umanjene za 5% na ime troškova sprovođenja postupka po oglasu.

Ukoliko učesnik oglasa u postupku prikupljanja pisanih ponuda, odnosno javnog nadmetanja, ne prihvati početnu visinu zakupnine ili ako bude izabran za najpovoljnijeg ponuđača, a ne zaključi ugovor o zakupu, gubi pravo na povraćaj depozita.

4.1. Zakup stvari u javnoj svojini Grada neposrednom pogodbom

Član 38

Stvari u javnoj svojini Grada Niša daju se u zakup neposrednom pogodbom u skladu sa Uredbom.

4.1.1. Posebne odredbe o zakupu poslovnog prostora u javnoj svojini Grada neposrednom pogodbom

Član 39

Ukoliko zahtev za zaključenje novog ugovora o zakupu neposrednom pogodbom podnese zakupac kome nije istekao rok zakupa, a koji je uredno izvršavao, odnosno izmirio sve ugovorne obaveze i podneo zahtev za zaključenje novog ugovora o zakupu nema obavezu ispražnjenja tog poslovnog prostora i vraćanja istog Gradu, do rešavanja po podnetom zahtevu.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana, podnosi se dokaz o izmirenim obavezama po osnovu zakupnine, dokaz o izmirenim obavezama prema javnim i komunalnim preduzećima kao i prema privrednim subjektima kojima je povereno održavanje i obezbeđenje zajedničkih prostora, uređaja i opreme u tržišnim centrima, odnosno drugim objektima.

Član 40

Poslovni prostor kojim Grad raspolaže može da se da u zakup neposrednom pogodbom ranijim vlasnicima odnosno naslednicima ranijih vlasnika nacionalizovanih poslovnih zgrada i prostorija,

ukoliko je pokrenut postupak za vraćanje oduzete imovine pred nadležnim organom i ukoliko je taj poslovni prostor vraćen na upravljanje i raspolaganje Gradu.

U slučaju da se, radi zaključenja ugovora o zakupu neposrednom pogodbom, u roku i u smislu stava 1. ovog člana, javi više ranijih vlasnika odnosno nasljednika, ugovor će se zaključiti sa licem koje oni sporazumno odrede.

Ukoliko raniji vlasnici odnosno nasljednici ranijih vlasnika propuste da u roku od 60 dana od dana podnošenja zahteva odrede sporazumom lice odnosno lica za zaključenje ugovora o zakupu, gube pravo na zaključenje ugovora o zakupu neposrednom pogodbom.

Član 41

U slučaju davanja u zakup neposrednom pogodbom poslovnog prostora u javnoj svojini Grada na zahtev zakupca pravnog lica kome nije istekao rok zakupa i uz saglasnost Grada, pravnom licu koje izmiri celokupno dugovanja za zakupninu, komunalne i druge troškove tog zakupca, ako taj dug nije moguće namiriti na drugi način, novi zakupac je u obavezi da dugovanja po navedenom osnovu plati pre zaključenja ugovora, a nakon donošenja rešenja o davanju u zakup.

4.1.2. Posebne odredbe o zakupu pokretnih stvari u javnoj svojini Grada

Član 42

U slučaju davanja u zakup pokretnih stvari u javnoj svojini Grada shodno se primenjuju odredbe koje regulišu davanje u zakup nepokretnih stvari u javnoj svojini Grada.

Pokretne stvari u javnoj svojini mogu se dati u zakup, polazeći od tržišne visine zakupnine koju utvrđuje nadležni poreski organ.

Stručno-administrativne poslove u postupku raspisivanja oglasa za javno nadmetanje i prikupljanje pisanih ponuda za zakup pokretnih stvari obavlja Gradska uprava za imovinu i održivi razvoj, odnosno Gradska uprava za građevinarstvo, svaka u okviru svog delokruga rada utvrđenog aktom o organizaciji gradskih uprava Grada Niša.

V ZAKLJUČENJE UGOVORA, PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA I PRESTANAK UGOVORA

Član 43

Na osnovu konačnog rešenja, ugovore o pribavljanju, raspolaganju i prenosu prava korišćenja na stvarima u javnoj svojini Grada, u ime Grada zaključuje Gradonačelnik.

Ugovor o pribavljanju, raspolaganju i prenosu prava korišćenja na stvarima u javnoj svojini Grada zaključen suprotno odredbama stava 1. ovog člana, ništav je.

Član 44

Lica kojima se stvari u javnoj svojini Grada daju u zakup, odnosno na korišćenje dužna su da zaključe ugovor u roku od 8 (osam) dana od dana prijema konačnog rešenja, osim ako u tom roku ne dođe do zaključenja ugovora isključivom krivicom Grada.

Član 45

Ugovor o zakupu, odnosno korišćenju stvari u javnoj svojini Grada sadrži:

1. ugovorne strane,
2. datum i mesto zaključenja,
3. podatke o stvarima,
4. period za koji se ugovor zaključuje,
5. iznos zakupnine, osim ako se stvari u svojini Grada daju na korišćenje bez naknade,
6. rok i način plaćanja zakupnine,
7. prava i obaveze ugovornih strana,
8. delatnost koju će zakupac obavljati u poslovnom prostoru,
9. odredbu da zakupac može menjati delatnost za vreme trajanja zakupa, uz saglasnost Gradske uprave za imovinu i održivi razvoj,
10. odredbu o sredstvu obezbeđenja plaćanja budućeg zakupa, komunalnih troškova i drugih troškova koji proističu iz korišćenja poslovnog prostora (hipoteka na nepokretnostima, zaloga na pokretnim stvarima, neopoziva bankarska garancija, jemstvo drugog lica koje je vlasnik imovine čija vrednost ne može biti manja od 150% visine potraživanja koje se obezbeđuje, trasirana menica akceptirana od strane dva žiranta iz čijih se zarada, na kojima se ustanovljava administrativna zabrana, dug može naplatiti, menica avalirana od strane poslovne banke, sopstvena menica i druga sredstva koja mogu poslužiti za obezbeđenje plaćanja), po izboru Gradske uprave za imovinu i održivi razvoj, u visini šest mesečnih zakupnina za odnosni poslovni prostor, osim za direktne odnosno indirektne korisnike budžeta Grada i budžeta Republike Srbije,
11. odredbu o izmeni visine zakupnine u skladu sa Odlukom,
12. odredbe o prestanku ugovora,
13. potpise ugovornih strana i
14. druge potrebne podatke.

Član 46

Ugovori o zakupu i o davanju na korišćenje stvari u javnoj svojini Grada zaključuju se na određeno vreme u skladu sa ovom Odlukom, na period koji ne može biti duži od 5 (pet) godina.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, ugovor o zakupu i o davanju na korišćenje nepokretnih stvari, stečenih podržavljenjem, zaključuju se na određeno vreme, a najduže do vraćanja istih ranijim vlasnicima odnosno naslednicima, ranijih vlasnika u skladu sa zakonom.

Ugovor o davanju u zakup nepokretnih stvari, sa političkim strankama koje imaju poslanike u Narodnoj Skupštini Republike Srbije, odbornike u Skupštini Grada i odbornike u skupštinama gradskih opština, zaključuje se za period do isteka mandata odbornika.

Ugovor o davanju na korišćenje nepokretnih stvari sa direktnim i indirektnim korisnicima budžeta Grada Niša i budžeta Republike Srbije može biti zaključen i na period duži od 5 (pet) godina, ali ne duži od 15 (petnaest) godina.

Član 47

Zakupnina za tekući mesec se plaća do petnaestog u narednom mesecu.

Ukoliko je u postupku davanja nepokretnih stvari u javnoj svojini Grada u zakup javnim nadmetanjem, prikupljanjem pisanih ponuda i neposrednom pogodbom utvrđeno plaćanje zakupnine unapred za određeni period ili drugačiji način plaćanja, zakupnina se plaća u skladu sa tim uslovima.

Zakupnina utvrđena ugovorom o zakupu je u bruto iznosu, sa uračunatim porezom na dodatu vrednost i usklađuju se mesečno za visinu indeksa potrošačkih cena, prema podacima republičkog organa nadležnog za poslove statistike.

Član 48

Lice kome su nepokretne stvari u javnoj svojini Grada date u zakup, odnosno na korišćenje, u obavezi je da:

1. koristi nepokretne stvari, a ukoliko je ugovorom predviđena namena, nepokretne stvari koriste u skladu sa namenom,
2. ne daje nepokretne stvari u podzakup, niti na bilo koji drugi način raspolaže nepokretnim stvarima,
3. u određenom roku plaća zakupninu,
4. snosi troškove tekućeg održavanja, hitnih intervencija, korišćenja zajedničkih prostorija i komunalnih usluga,
5. čuva i održava uređaje, aparate i drugu opremu sa kojom su nepokretne stvari date u zakup,
6. omogući i ne ometa investiciono održavanje, ukoliko je potrebno da se izvrši,

7. izvrši rekonstrukciju ili sanaciju nepokretnih stvari, ukoliko je ona određena kao uslov davanja u zakup,

8. preda nepokretne stvari po isteku zakupa, odnosno roka u kome su te stvari date na korišćenje, sa dokazima o plaćenim komunalnim troškovima za period korišćenja nepokretnih stvari,

9. nadoknadi svaku štetu na nepokretnim stvarima i opremi koja mu je predata na korišćenje, osim one nastale usled redovne upotrebe.

Ukoliko lice nepokretne stvari koje su mu date u zakup, daje u podzakup ili na drugi način istim raspolaže, gubi pravo zakupa odnosno korišćenja, a ukoliko to čini lice kome su nepokretne stvari date u zakup, odnosno na korišćenje neposrednom pogodbom, ubuduće, gubi pravo dodele nepokretnih stvari na korišćenje i pravo davanja u zakup neposrednom pogodbom.

Pod raspolaganjem u smislu člana 2. ove Odluke podrazumeva se zaključivanje ugovora kojima se omogućuje bilo kakvo (posebno ili zajedničko) korišćenje određenih nepokretnih stvari od strane lica koja nisu njegovi zakupci odnosno korisnici.

Član 49

Ugovor o zakupu, odnosno korišćenju nepokretnih stvari u javnoj svojini Grada prestaje saglasno Zakonu o obligacionim odnosima.

Član 50

Ugovorne strane mogu raskinuti ugovor ako se zbog promenjenih okolnosti, koje se nisu mogle predvideti u trenutku zaključenja ugovora, ne može ostvariti svrha ugovora.

Član 51

Grad može otkazati ugovor iz sledećih razloga:

1. ako se nepokretne stvari ne koriste ili se ne koriste u skladu sa namenom, ukoliko je ona predviđena ugovorom,

2. ako se nepokretne stvari daju u podzakup ili se na drugi način ustupi na korišćenje,

3. ako se nepokretne stvari ne održavaju u skladu sa ugovorom, odnosno ne omogućiti investiciono održavanje,

4. ako se ne izvrši ugovorena sanacija, odnosno rekonstrukcija ili ako se ista vrši bez potrebne saglasnosti,

5. ako zakupac ne plati zakupninu ni u roku od 15 dana od dana kada ga je Grad pozvao na plaćanje,

6. ukoliko zakupac dva meseca uzastopno ne izmiri obaveze po osnovu zakupnine,

7. ukoliko u rokovima dospelosti ne plaća komunalne troškove, odnosno svaka tri meseca ne dostavi dokaze o plaćenim komunalnim troškovima,

8. ukoliko korisnik prostora dva meseca uzastopno ne plati komunalne troškove,

9. ukoliko su nepokretne stvari potrebne Gradu za druge namene.

Član 52

Zakupac, odnosno korisnik, ako to nije ugovoreni uslov, može da vrši investiciono održavanje nepokretnih stvari koje su mu date u zakup.

Grad može po zahtevu zakupca odobriti izvođenje radova koji imaju karakter investicionog održavanja na zakupljenoj nepokretnosti uz priznavanje uložениh sredstava, u skladu sa Uredbom.

Saglasnost za izvođenje radova na investicionom održavanju nepokretnih stvari, na predlog Komisije za odobravanje radova i priznavanju uložениh sredstava, koju obrazuje Gradonačelnik, daje načelnik Gradske uprave za imovinu i održivi razvoj.

Stručni nadzor u toku izvođenja radova vršiće privredni subjekt iz člana 14. stav 2. ove odluke.

Komisija iz stava 3. ovog člana, po okončanju radova, vrši konačni obračun i procenu sredstava uložениh u investiciono održavanje nepokretnih stvari.

Način i postupak davanja saglasnosti, obezbeđenje stručnog nadzora, obračun i procena sredstava uložениh u investiciono održavanje nepokretnih stvari, uređuje se posebnim uputstvom koje na predlog Gradske uprave za imovinu i održivi razvoj, donosi Gradonačelnik.

Zakupac može biti oslobođen plaćanja zakupnine tokom perioda izvođenja radova koji imaju karakter investicionog održavanja na zakupljenoj nepokretnosti, u skladu sa Uredbom.

Član 53

U slučaju ulaganja sopstvenih sredstava u investiciono održavanje, zakup može da traje duže od roka utvrđenog ovom Odlukom.

Zakupci iz člana 62. ove Odluke, nemaju prava na priznavanje uložениh sredstava u investiciono održavanje.

Član 54

Zakupac, korisnik, odnosno Grad je dužan da sa javnim preduzećem, kome je povereno održavanje nepokretnih stvari u svojini Grada, zaključi ugovor o održavanju tih nepokretnosti, sa komunalnim preduzećima ugovore o pružanju komunalnih usluga, a za nepokretne stvari u tržišnim centrima i drugim prostorima ugovor o održavanju tih stvari sa privrednim subjektom sa kojim je zaključen ugovor za održavanje tog prostora.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, održavanje poslovnog prostora u svojini Grada u tržnim, odnosno trgovinsko-poslovnim centrima (u daljem tekstu: Centar), na osnovu ugovora sa Gradskom upravom za imovinu i održivi razvoj, organizuje udruženje odnosno organizacija vlasnika lokala, u skladu sa zakonom.

Pod održavanjem poslovnog prostora u smislu stava 2. ovog člana, podrazumeva se: fizičko i protivpožarno obezbeđenje Centra i svakog pojedinačnog poslovnog prostora, tekuće (redovno) održavanje Centra, hitne intervencije na Centru i svakom pojedinačnom poslovnom prostoru i održavanje higijene zajedničkih prostorija Centra.

Zakupac, odnosno korisnik nepokretnih stvari u stambeno-poslovnim zgradama je dužan da ugovor o održavanju tih stvari zaključi sa preduzećem kome je skupština zgrade poverila održavanje zgrade.

Ugovori iz stava 1. ovog člana su sastavni delovi ugovora o zakupu.

Zakupac, odnosno korisnik je dužan da u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora o zakupu ili davanju na korišćenje nepokretnih stvari izvrši promenu imena korisnika električnog brojala u istim.

Član 55

U iznos zakupnine ne uračunavaju se ostali troškovi korišćenja nepokretnih stvari (grejanje, struja, voda, naknada za građevinsko zemljište i dr.).

Zakupac, odnosno korisnik je dužan da uredno, u rokovima dospelosti plaća sve troškove koji terete nepokretnu stvar za period u kome se koristi i u obavezi je da svaka tri meseca dostavi dokaze o izmirenim komunalnim troškovima za prethodni period.

Obračun i naplata komunalnih troškova korišćenja nepokretnih stvari u objektima mesnih kancelarija, domovima kulture i ostalim objektima koji se koriste za rad organa i službi Grada, kao i u slučajevima kada se za više poslovnih prostora potrošnja registruje preko jednog mernog mesta, vršiće se u skladu sa važećim pravilnikom.

Član 56

Zakupac, odnosno korisnik je dužan da po prestanku ugovora u određenom roku isprazni i preda nepokretnu stvar koju su bile predmet zakupa, Gradu.

Ukoliko zakupac, odnosno korisnik ne postupi u skladu sa stavom 1. ovog člana, Gradska uprava za imovinu i održivi razvoj pokreće postupak za ispražnjenje i preuzimanje tih nepokretnih stvari.

VI KRITERIJUMI I MERILA ZA UTVRĐIVANJE ZAKUPNINE ZA POSLOVNI PROSTOR

Član 57

Iznos zakupnine za poslovni prostor u javnoj svojini Grada utvrđuje se na osnovu sledećih kriterijuma i merila:

1. pogodnost lokacije,
2. komunalna opremljenost,
3. vrsta i namena,
4. površina poslovnog prostora,
5. delatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru.

1. Pogodnost lokacije poslovnog prostora

Član 58

Prema pogodnostima koje pruža lokacija na kojoj se nalazi poslovni prostor u javnoj svojini Grada, utvrđuju se sledeće zone:

CENTRALNA ZONA

Ulice u Nišu: Trg Kralja Milana, ul. Obrenovićeve do ul. Cara Dušana osim poslovnog prostora u TPC "Kalča" i TPC "Gorča", deo ul. Svetozara Markovića od ul. Obrenovićeve do ul. Nade Tomić i ul. Kopitareva.

EKSTRA ZONA

Ulice u Nišu: ul. Generala Milojka Lešjanina do ul. Kneginje Ljubice, ul. Kneginje Ljubice do Trga Kralja Aleksandra Ujedinitelja, Trg Kralja Aleksandra Ujedinitelja, Trg Pavla Stojkovića, ul. Obilićev venac do ul. Jug- Bogdanove, ul. Obrenovićeve od ul. Cara Dušana do Trga 14. oktobar, Trg 14. oktobar, ul. Cara Dušana do Vojvode Mišića, ul. Koste Stamenkovića, Trg Republike, ul. Nikole Pašića, ul. Nade Tomić, Sindelićev trg, ul. Kralja Stevana Prvovenčanog do ul. 7. jula, ul. Vožda Karađorđa od Trga Kralja Milana do ul. Kralja Stevana Prvovenčanog, poslovni prostor u TPC "Kalča" i TPC "Gorča", ul. Đuke Dinić od Jadranske do Bulevara 12. februar i Bulevar Nemanjića od broja 46 do ulice Boško Buha, ul. Boško Buha do ul. Majora Genića.

I ZONA

Područje Niša od mosta Mladosti duž ulice Kralja Stevana Prvovenčanog do ul. 7. juli, ulicom 7. juli do ul. Prvomajske, od ul. Prvomajske do ul. Zelengorske, ulicom Zelengorskom do ul. Vojvode Mišića, ulicama Vojvode Mišića, Ratka Vukićevića i Filipa Višnjica do železničke pruge Niš-Dimitrovgrad, prugom do raskrsnice ulica Hajduk Veljkove i Episkopske, ul. Episkopskom do Trga 14. oktobar, ul. Prijezdinom do ul. Cara Dušana, ul. Obilićev venac od Jug Bogdanove do pruge Beograd-Dimitrovgrad, prugom do ul. Generala Milojka Lešjanina, ulicom Generala Milojka Lešjanina do ul. Kneginje Ljubice, ul. Kneginje Ljubice preko Kamenog mosta, Bulevarom 12. februar do ul. Đuke Dinić.

Navedeno područje obuhvata ulice:

Kej 29. Decembra, Milentijeva, Jeronimova, 7. Juli od Kralja Stevana Prvovenčanog do Trga Kralja Milana, Svetosavska, Mačvanska, Lole Ribara, Orlovića Pavla, Strahinjica Bana, Dobrile Trajković, Todora Milovanovića od Zelengorske do Prvomajske, Zelengorska, Prvomajska, Vožda Karađorđa od Kralja Stevana Prvovenčanog do Bul. Zorana Đinđića, Generala Bože Jankovića, Primorska, Prešernova, Vojvode Vuka, Kralja Vukašina, Josifa Pančića, Mije Petrovića, Hajduk Veljkova, Učitelj Milina, Tome Roksandića, Rajićeva, Trg Učitelj Tase, Dobričina, Čairska od Filipa Višnjica do Episkopske, Episkopska od Hajduk Veljkove do Trga 14. oktobar, Ivana Gundulića, Branislava Nušića, Ljubička, Trg Učitelj Tase, Učitelj Tasina, Janka Veselinovića, Oblačića Rada, Prijezdina, Jug Bogdanova od ul. Obilićev venac do Trga Pavla Stojkovića, Kozaračka, Topličina, Jugovićeve, Sretena Stefanovića, Novopazarska, Jovana Ristića do pruge Beograd-Dimitrovgrad, Vardarska, Sokolska, Petra Vučinića, Vlasinska, Kej Mike Paligorića do Jadranske, Jelene Dimitrijević, Šumatovačka od bul. 12. Februar do Trga Bratstva i Jedinstva, Trg Bratstva i Jedinstva, Anete Andrejević, Franca Rozmana, Dobrička, Jadranska, Kej Srpskih Sestara, Marka Oreškovića, Skopljanska, Davidova (raniji naziv: Ruđera Boškovića), Balkanska, Svetozara Markovića (bez dela koji pripada centralnoj zoni), Drvarska, Karadžićeva, Generala Tranjice, Nade Tomić, Niška Tvrđava, Borivoja Gojkovića, Aleksandra Nenadovića i poslovni prostor u ul. Vojvode Gojka br. 2.

Područje Niške Banje koje obuhvata ul. Srpskih junaka, ul. Ruzveltovu, Trg Republike i ul. Hajduk Veljkovu.

II ZONA

Područje Niša ograničeno spoljnom granicom I zone i svojom spoljnom granicom koja ide od mosta Mladosti, levom obalom Nišave do ušća Gabrovačke reke, Gabrovačkom rekam do pruge Niš-Dimitrovgrad, prugom do ul. Obilićev venac preko Trga Mije Stanimirović, ul. Vojvode Putnika do ul. Đure Jakšića, ulicama Đure Jakšića, Goce Delčeva do ul. Dimitrija Tucovića, ul. Dimitrija Tucovića preko Trga Mije Stanimirović, ul. Jovana Ristića do pruge Beograd-Dimitrovgrad, prugom do pružnog prelaza između Sarajevske ulice i Bulevara 12. Februar, Bulevarom 12. Februar do pružnog prelaza Sarajevske ulice i nazad preko Gradskog polja do Bulevara Nikola Tesla, Bulevarom Nikola Tesla do mosta Mladosti i sledećim ulicama: Monahinje Jefimije (raniji naziv: Pantelejska), Čegarska do Skadarske, Kosovke devojke, Somborska, Knjaževačka, Proleterska, Bulevar Mediana, Vizantijski bulevar i ul. Majakovskog.

Navedeno područje obuhvata ulice:

ul. 7. Juli od ul. Kralja Stevana Prvovenčanog, Bulevar Nemanjića do Gabrovačke Reke osim područja Bulevar Nemanjića od broja 46 do ulice Boško Buha, Ulicom Boško Buha do Ulice Majora Genića, Blagoja Parovića, Branka Krsmanovića, Narodnih Heroja, Krive Livade, Krivi vir, Elektronska, Pariske Komune, Romanijska, Vizantijski bulevar, Vojvode Stepe, Cvijićeve, Ćirila i Metodija, Vojvode Tankosića, Todora Milovanovića od Zelengorske do Vojvode Tankosića, Jovana Skerlića, Vojvode Mišića od Zelengorske do Bul. Nemanjića, Hajduk Stankova, Dragiša Cvetkovića, Uroša Predića, Konrada Žilnika, Banatska, Pirotska, Majora Genića, Pasterova, Rengenova, Velikotrnavska, Dr. Milutina Ivkovića, Sremska, 21. Maja, Vojislava Miloševića, Bledska, Ustanička, Nikole Kopernika, Sićevečka, Vranjanska, Radnih Brigada, Vase Albanca, Dušana Trivunca, Proleterska, Branka Miljkovića od Nišave do Vizantijskog Bulevara, Majakovskog do Bul. Svetog Cara Konstantina, Cara Dušana od Vojvode Mišića do Bul. Zorana

Đinđića, 9. Brigade, Sestre Baković, Zetska, Ljube Nenadovića, Ljube Didića, Mihajla Pupina, Hilendarska (raniji naziv: Prvog ustanka), Stanka Vlasotinčanina, Marije Bursać, Deligradska, Save Kovačevića, Vojvode Koste Vojinovića, Visokog Stevana, Stevana Nemanje (raniji naziv: Nemanjina), Cara Uroša, Kosančićeva, Rašićeva, Cara Lazara, Laze Kostića, Kraljevića Marka, Jug Bogdanova do ul. Obilićev venac, Stojana Novakovića, Jablanička, Katićeva, Dositeja Obradovića, Dečanska, S. Miletića, Majke Jevrosime, Mije Popovića, Obilićev Venac od pruge Beograd- Dimitrovgrad do Vojvode Putnika, Trg Mije Stanimirovića, Vojvode Putnika, Đure Jakšića, Goce Delčeva, Mostarska, Dravska, Kajmakčalanska, Prokupačka, Štipska, Prištinska, Ohridska, Vojvode Bojovića, Dimitrija Tucovića od ul. Goce Delčeva do Trga Mije Stanimirovića, Novosadska, Strumička, Sime Matavulja od pruge do Kneginje Ljubice, Kej Mike Paligorića od Cetinjske do Vinareve, Vinareva, Vladimira Gortana, Šumadijska od Vinareve do Bul. 12. Februar, Zeke Buljubaše, Kočićeva, M. Stevanovića, Pukovnika Rajevskog i Beogradska.

Područje Niške Banje, bez ulica iz I zone i bez naselja "Ženeva".

III ZONA

Područje Niša koje obuhvata sledeća naselja osim ulica koje nisu obuhvaćene navedenim zonama: "Ratko Pavlović", "Moša Pijade", "Branko Mišić-Kamenko", "Mediana", "Delijski Vis", "Crvena zvezda", "Palilula", "Rasadnik", "Gavrilo Princip", "Bubanj", "Ledena stena", "Đuka Dinić", "12. februar", "Ratko Jović", "Branko Bjegović", "Milka Protić", "Donja Vrežina" i "Čalije".

Područje Niške Banje koje obuhvata naselje "Ženeva".

IV ZONA

Područje naseljenih mesta: Brzi Brod, Suvi Do, "Nikola Tesla", Medoševac, Popovac, Pasi Poljana, Donji Komren, Gornji Komren i "9. maj".

V ZONA

Područja ostalih naseljenih mesta na teritoriji Grada Niša.

Član 59

Mesečna zakupnina za m² nepokretne stvari, po zonama iznosi:

- Centralna zona	3.204,00 dinara
prizemlje	3.204,00 dinara
prvi sprat	2.130,00 dinara
drugi sprat	1.850,00 dinara
- TPC "Kalča"	
prizemlje	1.211,00 dinara
I sprat	1.068,00 dinara
II sprat	855,00 dinara
III sprat	712,00 dinara

- TPC "Gorča"	
prizemlje	1.306,00 dinara
mezanin	1.175,00 dinara
I sprat	1.045,00 dinara
II sprat	914,00 dinara
III sprat	653,00 dinara
potkrovlje	522,00 dinara
- Ekstra zona	1.709,00 dinara
- I zona	783,00 dinara
- II zona	641,00 dinara
- III zona	356,00 dinara
- IV zona	285,00 dinara
- V zona	171,00 dinara

Član 60

Ukoliko više zakupaca koristi isti poslovni prostor, mesečna zakupnina za 1 m² tog prostora, određena prema zoni u kojoj se prostor nalazi, utvrđuje se srazmerno dinamici korišćenja.

Član 61

Mesečni iznos zakupnine za korišćenje sala u službenim zgradama kojima raspolaže Grad utvrđuje se prema dinamici korišćenja, i to:

- jedanput u nedelji	3.560,00 dinara
- dva puta u nedelji	7.120,00 dinara
- tri puta u nedelji	10.681,00 dinara
- četiri puta u nedelji	14.241,00 dinara
- pet puta u nedelji	17.801,00 dinara
- šest puta u nedelji	21.361,00 dinara
- sedam puta u nedelji	24.921,00 dinara

Za korišćenje nepokretnosti za održavanje sportskih, kulturnih, sajamskih, naučnih i drugih sličnih potreba, za koje je zakup kraći od 30 dana, dnevna zakupnina iznosi:

- 350.000,00 dinara za korišćenje letnje pozornice u Tvrđavi;
- 150.000,00 dinara za korišćenje letnje pozornice u Niškoj Banji;
- 20.000,00 dinara za korišćenje sala u službenim zgradama kojima raspolaže Grad Niš.

Dnevna zakupnina koja sadrži naknadu za komunalne troškove, za korišćenje sala u objektu u ul. Orlovića Pavla br.28a iznosi 80.000,00 dinara.

Član 62

Humanitarnim organizacijama koje imaju za cilj pomoć oboleloj deci i licima sa invaliditetom, udruženjima građana iz oblasti zdravstva, kulture, nauke, prosvete, sporta, socijalne i dečije zaštite, parlamentarnim strankama, koji poslovni prostor ne koriste za sticanje prihoda, dobrovoljnim organizacijama koje učestvuju u spasilačkim akcijama, može se dati u zakup poslovni prostor, uz obavezu plaćanja zakupnine u visini od 20% od visine zakupnine utvrđene članom 59. Odluke.

Član 63

Agencije, direkcije, službe i druge organizacije čiji je osnivač nosilac prava javne svojine, radi obavljanja poslova iz njihovog delokruga rada, imaju obavezu plaćanja zakupnine u visini od 50 % od visine zakupnine utvrđene članom 59. Odluke.

2. Komunalna opremljenost poslovnog prostora u javnoj svojini Grada

Član 64

Prema komunalnoj opremljenosti utvrđuju se tri kategorije poslovnog prostora u javnoj svojini Grada:

I KATEGORIJA: poslovni prostor u poslovnim i tržišnim centrima, osim poslovnog prostora u T.P.C. "Kalča" i TPC "Gorča";

II KATEGORIJA: komunalno opremljen poslovni prostor; i

III KATEGORIJA: poslovni prostor delimično komunalno opremljen (bez gradske kanalizacione i vodovodne mreže).

Član 65

Prema komunalnoj opremljenosti poslovnog prostora mesečna zakupnina po 1 m² poslovnog prostora, po zonama se:

- za poslovni prostor I kategorije uvećava za 30%;

- za poslovni prostor II kategorije i poslovni prostor u T.P.C. "Kalča" i TPC "Gorča", utvrđuje u visini određenoj članom 59. Odluke;

- za poslovni prostor III kategorije umanjuje za 25%.

3. Vrsta i namena poslovnog prostora u javnoj svojini Grada

Član 66

Prema vrsti i nameni, poslovni prostor Grada svrstava se u sledeće grupe:

- I grupa - poslovni prostor (kancelarijski, proizvodni, magacinski i sl.);
- II grupa - terase i bašte uz poslovni prostor koje nisu na površinama javne namene, stovarišta, dvorane, holovi, pasaži, sportski tereni i sl;
- III grupa - potkrovlja, hodnici, podrumi i druge zajedničke prostorije u poslovnim zgradama i sl.

Član 67

Zakupnina za poslovni prostor po grupama iz člana 66. ove Odluke, određuje se:

I grupa	u visini određenoj članom 59. Odluke;
II grupa	40% od visine zakupnine određene članom 59. Odluke;
III grupa	30% od visine zakupnine određene članom 59. Odluke.

4. Površina poslovnog prostora u javnoj svojini Grada

Član 68

Prema površini poslovnog prostora zakupnina po 1 m² umanjuje se, i to:

- za poslovni prostor površine veće od 100 m² - za 20%,
- za magacinski prostor površine veće od 40 m² - za 30%.

Ukupno umanjenje zakupnine po merilu iz prethodnog stava, ne može iznositi više od 30% od visine određene članom 59. Odluke.

Član 69

Poslovni prostor u kome se obavlja radiodifuzna delatnost, koja emituje program od interesa za Grad, može se dati uz obavezu plaćanja zakupnine u visini od 100 dinara za m² mesečno.

Zakupci koji obavljaju radiodifuznu delatnost iz stava 1. ovog člana nemaju pravo na umanjenje zakupnine prema površini poslovnog prostora, a u skladu sa članom 68. ove Odluke.

Član 70

Zakupnina za zakupce koji obavljaju radiodifuznu delatnost, koji emituju program od interesa za Grad, iz člana 68.a ove Odluke primenjuje se ukoliko postoji saglasnost Gradskog veća Grada Niša.

U slučaju da ne postoji saglasnost Gradskog veća Grada Niša iz stava 1. ovog člana primenjuje se visina zakupnine utvrđene članom 59. Odluke.

Član 71

Iznos zakupnine za poslovni prostor u javnoj svojini Grada, koji se daje u zakup javnim nadmetanjem, prikupljanjem pisanih ponuda javnim oglasom i neposrednom pogodbom, utvrđuje se primenom kriterijuma i merila iz ove odluke, a u skladu sa Uredbom.

Ukoliko poslovni prostor nije dat u zakup ni posle četiri javna nadmetanja, odnosno prikupljanja pisanih ponuda, poslovni prostor se daje u zakup neposrednom pogodbom u visini od 50% od visine zakupnine utvrđene članom 59. Odluke, s tim da rok ugovora o zakupu ne može biti duži od tri godine.

Član 72

Poslovni prostor koji se nalazi u objektima na raskrsnici ulica, odnosno na granici između dve zone, a ima ulaz iz sporedne ulice, svrstava se u zonu kojoj pripada glavna ulica.

VII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 73

Odredbe ove Odluke, shodno se primenjuju i na gradske opštine, ustanove, javne agencije i druge organizacije koje imaju pravo korišćenja na stvari u javnoj svojini Grada koje su im od strane Grada prenete na korišćenje, na organe i organizacije Grada, kao i na javna preduzeća, čiji je osnivač Grad.

Član 74

Kad stvar u javnoj svojini daju u zakup nosioci prava korišćenja u smislu odredaba Zakona o javnoj svojini (gradske opštine, ustanove i javne agencije čiji je osnivač Grad), a ne Grad, dužni su da prethodno pribave saglasnost Gradonačelnika.

Zahtev za saglasnost iz stava 1. ovog člana upućuje se Gradonačelniku preko Gradske uprave za imovinu i održivi razvoj.

Saglasnošću Gradonačelnika dozvoljava se davanje u zakup i određuje se namena korišćenja stvari za vreme trajanja zakupa.

Korisnik iz stava 1. ovog člana, dužan je da o davanju u zakup obavesti Sekretarijat u roku od osam dana, računajući od dana zaključivanja ugovora.

Član 75

Odredbe ove Odluke shodno se primenjuju na raspolaganje nepokretnim stvarima na kojima Grad ima pravo korišćenja, a u toku je postupak upisa javne svojine Grada na tim nepokretnim stvarima, u skladu sa zakonom.

Član 76

Gradska uprava za imovinu i održivi razvoj može doneti poseban pravni akt kojim se bliže razrađuju pojedine odredbe ove odluke.

***Samostalni članovi Odluke o izmeni i dopuni
Odluke o pribavljanju, raspolaganju i upravljanju stvarima u javnoj svojini Grada
Niša***

("Sl. list grada Niša", br. 85/2021)

Član 2

Odredbe ove odluke primenjivaće se na postupke davanja u zakup koji su započeti a koji nisu okončani u skladu sa odredbama Odluke o pribavljanju, raspolaganju i upravljanju stvarima u javnoj svojini Grada Niša ("Službeni list Grada Niša", broj 80/2021-prečišćen tekst).

Član 3

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Grada Niša".