

На основу члана 29 Статута Технолошко-металуршког факултета, а у складу са Уредбом о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Службени гласник РС", бр. 16 од 5. марта 2018. и бр. 79 од 15. септембра 2023.) (у даљем тексту Уредба), деканка факултета дана 31. октобра 2024. године доноси следећи

ПРАВИЛНИК О ДАВАЊУ У ЗАКУП ПРОСТОРА НА ТЕХНОЛОШКО-МЕТАЛУРШКОМ ФАКУЛТЕТУ

Члан 1.

Овим Правилником регулише се поступак издавања у закуп простора којима располаже Технолошко-металуршки факултет Универзитета у Београду (у даљем тексту Факултет).

Члан 2.

Простор Факултета даје се у закуп у поступку јавног надметања или прикупљања писмених понуда путем јавног оглашавања, а изузетно непосредном погодбом у случајевима утврђеним Законом о јавној својини и Уредбом.

Члан 3.

Савет Факултета доноси Одлуку о покретању поступка давања у закуп простора Факултета. Одлука обавезно садржи ближи опис простора/предмета закупа и намену и планирану дужину трајања закупа, и доставља се Дирекцији за имовину Републике Србије ради давања сагласности.

Поступак давања у закуп спроводи комисија коју образује декан својом Одлуком након доношења Одлуке о покретању поступка давања у закуп.

Комисија из претходног става овог Правилника објављује оглас о спровођењу поступка јавног надметања или прикупљања писмених понуда за давање у закуп, који се објављује у средствима јавног информисања и на интернет страници Факултета.

Оглас из става 3 овог члана обавезно садржи:

- назив корисника простора у јавној својини који се даје у закуп (назив закуподавца);
- ближе податке о начину давања у закуп простора у јавној својини (јавно надметање или прикупљање писмених понуда);
- опис простора у јавној својини која се даје у закуп;
- услове под којима се простор у јавној својини даје у закуп (намена за коју се пословни простор даје у закуп, рок давања у закуп и др. услови);
- обавезе закупца у вези са коришћењем простора за одређену сврху и намену;
- време и место одржавања јавног надметања, односно јавног отварања припадних понуда;
- начин, место и време за достављање пријава за учешће у поступку јавног надметања, односно писмених понуда за учешће у поступку прикупљања писмених понуда;
- време и место увида у документацију, односно услове откупа исте;
- почетну, односно најнижу висину закупнине по којој се простор може дати у закуп;
- висину и начин полагања депозита, односно висину и време трајања банкарске гаранције;

- рок за повраћај депозита учесницима који нису успели на јавном надметању, односно у поступку прикупљања писмених понуда;
- назнаку да се у пријави, односно понуди обавезно наводи број рачуна на који ће се извршити повраћај депозита;
- датум и време разгледања простора који се даје у закуп.

Пријава, односно понуда која се доставља, обавезно садржи: доказ о уплати депозита, износ закупнине која се нуди, за физичка лица: име и презиме, адресу, број личне карте, јединствени матични број грађана, за предузетнике: име и презиме предузетника, адресу, број личне карте, јединствени број грађана, назив радње, матични број, за правна лица: назив и седиште, копију решења о упису правног лица у регистар код надлежног органа, као и пуномоћје за лице које заступа подносиоца пријаве.

Подносиоци неблаговремене или непотпуне пријаве не могу учествовати у поступку јавног надметања. Непотпуне или неблаговремене писмене понуде се одбацују.

Члан 4.

Избор најповољнијег понуђача врши се применом критеријума висине понуђене закупнине у поступку јавног надметања, односно јавног отварања приспелих понуда.

Уколико у поступку прикупљања писмених понуда два или више понуђача понуде исти износ закупнине, такав да није могуће утврдити најповољнијег понуђача, комисија из члана 3, става 2 Правилника упућује позив понуђачима који су понудили исти износ закупнине да, у року од три дана од дана пријема позива, доставе нову писмену затворену понуду, са увећаним износом закупнине у односу на претходно дату понуду. Комисија отварањем нових писмених понуда утврђује најповољнијег понуђача.

Уколико понуђачи из претходног става овог члана у року од три дана не доставе нову понуду, односно ако доставе нову понуду са истоветном закупнином, комисија путем жреба врши избор најповољнијег понуђача.

Члан 5.

Поступак јавног надметања сматра се успешним и у случају достављања једне исправне пријаве за учешће, којом се подносилац пријаве региструје и присуствује јавном надметању, ако прихвати почетну висину закупнине по којој се непокретност може дати у закуп.

Поступак прикупљања писмених понуда сматра се успешним и у случају пристизања једне исправне понуде.

Уколико подносилац пријаве или писмене понуде не прихвати почетну висину закупнине или буде изабран за најповољнијег понуђача, а не закључи уговор о закупу, губи право на враћање депозита.

Најповољнији понуђач се закључивањем уговора о закупу проглашава закупцем.

Члан 6.

Факултетски простор може се изузетно од члана 2 Овог Правилника дати у закуп и ван поступка јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, у случајевима предвиђеним чланом 10 Уредбе.

Члан 7.

Факултетски простор даје се у закуп ради стицања прихода, полазећи од процењене тржишне висине закупнине утврђене на основу општих аката града Београда којима се уређује закупнина за пословни

простор, а према локацији пословног простора, како у погледу утврђивања почетне висине закупнине, тако и у погледу разврставања локација по зонама и делатностима.

У случају да није донет општи акт града Београда из става 1 овог члана, процену тржишне висине закупнине утврдиће надлежни порески орган, лиценцирани проценитељ, односно вештак.

У случају када се простор не изда у закуп после два узастопно спроведена поступка јавног оглашавања, почетна висина закупнине по којој се даје у закуп умањиће се на 80% од почетне тржишне висине закупнине утврђене на начин и под условима из ставова 1 и 2 овог члана.

У случају када се простор не изда у закуп, на начин и под условима из става 3 овог члана, висина закупнине се умањује до 60% од почетне тржишне висине закупнине.

Факултет задржава право да сваке године увећа закупнину утврђену уговором о закупу, имајући у виду тржишну висину закупнине за одређену локацију, у складу са ставовима 1 и 2 овог члана.

Факултет може закупцу који обавезу плаћања закупнине измирује у року утврђеном уговором о закупу, по протеклу половине уговореног периода закупа, износ закупнине умањити до 10% на основу образложеног захтева закупца.

Закупац који у року од 30 дана од дана закључења уговора није у могућности да отпочне да обавља делатност због које је закупио простор и која му је уговором одобрена, из објективних разлога (искључена струја, грејање, вода и др.) или услед наступања више силе у току трајања закупа (поплава, изливање канализационих вода, пожар, статичка својства објекта) може бити ослобођен плаћања закупнине до довођења пословног простора у функционално стање, у вези с чим закуподавцу подноси захтев са одговарајућим доказима.

Члан 8.

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

Сви трошкови адаптације закупљеног простора извршени у складу са ставом 1 овог члана падају на терет закупца, осим ако су ти трошкови нужни за привођење простора намени за коју је дат у закуп и ако је уговорено да ће се ти трошкови признати кроз умањење закупнине.

За време трајања адаптације купац има обавезу да плаћа пуну висину закупнине и по основу адаптације не може стећи никаква својинска или облигациона права на непокретности.

Члан 9.

Факултет може, по захтеву закупца, одобрити извођење радова који имају карактер инвестиционог одржавања простора, према уобичајеним стандардима и важећим прописима у области грађевинарства. Одлуку о томе доноси декан Факултета на основу образложеног захтева закупца.

Извештај о постојећем стању непокретности, са описом, предмером и предрачуном планираних радова, израђује овлашћени судски вештак одговарајуће струке, односно овлашћена организација, с тим да трошкове израде ове документације сноси купац.

Закупац је у обавези да се, током извођења радова одобрених од стране Факултета, придржава одобреног описа, предмера и предрачуна, као и да у случају одступања од одобрених радова на инвестиционом одржавању, у сваком појединачном случају, од Факултета тражи одобрење за то одступање.

Радови на инвестиционом одржавању извршени супротно претходним одредбама, као и радови који превазилазе уобичајене стандарде за ту врсту радова, неће се признати закупцу.

Закупац је у обавези да у року од 30 дана од дана завршетка радова из става 1 овог члана Факултету поднесе захтев за признавање трошкова инвестиционог одржавања, с тим да износ уложених средстава мора бити верификован од стране овлашћеног вештака, односно организације, која ће у извештају о висини улагања закупца 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.

Закупац који је уз сагласност Факултета у инвестиционо одржавање, у смислу овог члана, уложио 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 простору по основу улагања средстава.

Изузетно од претходног става овог члана, а на основу посебно образложене одлуке Савета Факултета, износ закупнине може бити умањен и за већи проценат али највише до 70%.

Укупни износ умањења закупнине из ставова 6 и 7 овог члана не може бити већи од укупног износа средстава која је купац уложио приликом инвестиционог одржавања простора.

Закупац може бити ослобођен плаћања закупнине током периода извођења радова који имају карактер инвестиционог одржавања закупљеног простора за период док трају радови, а најдуже шест месеци, на основу посебно образложене одлуке декана Факултета. Изузетно, ако вештак тако процени, због обимности или природе радова овај период може бити продужен, највише за још два месеца, односно укупно најдуже осам месеци.

Члан 10.

За све случајеве који нису обухваћени овим Правилником сходно ће се примењивати Закон о јавној својини ("Службени гласник РС" бр. 72/2011, 102/2014-др закон, 108/2016, 113/2017, 95/2018 и 153/2020) и Уредба.

Члан 11.

Овај Правилник ступа на снагу 8 (осам) дана након објављивања на интернет страници Факултета.

ДЕКАНКА

Проф. Др Мирјана Кијевчанин