ФОНДАЦИЈА ЗА РЕШАВАЊЕ СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА МЛАДИХ
НАУЧНИХ РАДНИКА УНИВЕРЗИТЕТА У БЕОГРАДУ
Бр. 453/1-1
25.09. 2023. год.
БЕОГРАД, Студентски трг 1 факс

На основу члана 23. Статута Фондације за решавање стамбених потреба младих научних радника Универзитета у Београду (даље: Статут) од 21.02.2012. године, а у складу са чланом 45. Закона о задужбинама и фондацијама („Службени гласник Републике Србије“, бр. 88/2010, 99/2011 – др. Закон и 44/2018 – др.закон), Управни одбор Фондације на основу члана 11. Статута дана 25.09.2023. године доноси

ПРАВИЛНИК
О ДАВАЊУ У ЗАКУП ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА И ГАРАЖА КОЈИ ПРЕДСТАВЉАЈУ ИМОВИНУ ФОНДАЦИЈЕ

Члан 1.

Овим Правилником се утврђују начин, поступак и услови давања у закуп пословног простора и гаража који представљају имовину Фондације за решавање стамбених потреба младих научних радника Универзитета у Београду (у даљем тексту: Фондација).

Под пословним простором у смислу овог Правилника, сматрају се локали и магацински простор.

Гаражом у смислу одредаба овог Правилника сматра се гаража, гаражно место и гаражни бокс.

Члан 2.

Пословни простор и гараже Фондације, дају се у закуп свим заинтересованим физичким лицима, правним лицима и предузетницима, на коришћење, у поступку јавног надметања или прикупљања писмених понуда путем јавног оглашавања, а изузетно непосредном погодбом у случајевима утврђеним Законом и овим Правилником.

Члан 3.

Пословни простор и гараже се дају у закуп ради стицања прихода Фондације, полазећи од процењене тржишне висине закупнине утврђене на основу општег акта града Београда којим се утврђује 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.

Пословни простор се даје у закуп на период до 5 (пет) година.

Гаража се даје у закуп на период до 5 (пет) година.

Закупац који је за време трајања закупа уредно измиривао обавезу плаћања закупнине може да поднесе захтев којим би предложио продужење уговора о закупу, најраније три, а најкасније месец дана пре истека уговора о закупу.

Пословни простор или гаража не могу се давати у подзакуп.

Члан 4.

Одлуку о расписивању јавног огласа за давање у закуп пословног простора и гаража Фондације, доноси Управни одбор Фондације.

Одлука из става 1. овог члана нарочито садржи:

1. Предмет давања у закуп (са подацима о непокретности-место, адреса, површина и намена),
2. Услове давања у закуп, (период закупа, износ почетне цене закупнине),
3. Услове пријављивања,
4. Критеријуме за избор најбољег понуђача.

Члан 5.

Одлуку о објављивању јавног огласа доноси Управни одбор Фондације.

Јавни оглас о давању у закуп пословног простора се објављује у једном дневном листу и на интернет страници Фондације.

Текст Огласа ради давања у закуп пословног простора путем прикупљања писаних понуда садржан је у Прилогу бр. 1 овог Правилника. Текст садржан у Прилогу бр. 1, прилагодиће се поступку давања у закуп пословног простора јавним надметањем или поступку давања у закуп гаража прикупљањем писаних понуда или јавним надметањем.

Члан 6.

Поступак доделе у закуп станова из члана 2. овог Правилника спроводи трочлана Комисија Фондације (у даљем тексту: Комисија). Комисију, као и председника Комисије одлуком именује Управни одбор Фондације.

Председник Комисије спроводи поступак доделе у закуп пословног простора и гаража Фондације на начин утврђен овим Правилником и Упуством за спровођење поступка давања непокретности у закуп путем јавног оглашавања и одговоран је за законитост рада Комисије.

Упутство за спровођење поступка давања непокретности у закуп путем јавног оглашавања садржано је у Прилогу бр. 2 овог Правилника.

Члан 7.

Комисија, у складу са условима из јавног огласа, утврђује ранг-листу са најповољнијим понудама и доставља је Управном одбору Фондације заједно са записником о свом раду.

Комисија доставља ранг-листу сваком од понуђача чије су понуде део ранг-листе.

Понуђачи могу поднети приговор Управном одбору Фондације на поступак доделе у закуп пословног простора или гаража у року од 5 (пет) дана од дана достављања ранг-листе са најповољнијим понуђачима.

Након разматрања достављених приговора Управни одбор Фондације ће у року од 30 (тридесет) дана утврдити коначну ранг-листу најповољнијих понуда за давање у закуп пословног простора или гаража и објавити је на интернет страници Фондације.

Одлука Управног одбора је коначна.

Ранг-листе из става 2. и 4. не смеју да садрже личне податке понуђача, већ бројеве под којима се понуђачи воде код Фондације.

Члан 8.

На основу коначне одлуке Управног одбора, изабрани понуђач и Фондација закључују уговор о закупу пословног простора или гараже.

Пре закључења уговора изабрани понуђач је дужан да на рачун Фондације уплати на име депозита износ у вредности од 3 (три) закупнине, које се под условима утврђеним уговором о закупу враћају након истека времена закупа.

На основу закљученог уговора о закупу, закупца у посед пословног простора уводи представник Фондације којом приликом се саставља записник о увођењу у посед и примопредаји непокретности у виђеном стању. (Прилог бр.3)

Члан 9.

У случају неуспелог поступка доделе у закуп непокретности поступак се понавља до коначног давања у закуп непокретности, у складу са овим Правилником.

Члан 10.

Пословни простор се изузетно може дати у закуп и ван поступка јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, у случајевима:

1. када закупац престане да обавља своју делатност, услед тешке болести, одласка у пензију или смрти, а доделу у закуп тражи брачни друг, дете или родитељ закупца, само у случају да се настави коришћење под истим условима које је прихватио закупац;
2. када закупац- правно лице тражи одређивање за закупца друго правно лице чији је оснивач или када закупац – правно лице тражи одређивање за закупца друго правно лице, а оба правна лица имају истог оснивача, односно када је код закупца – правног лица дошло до одређених статусних промена;
3. када закупац који је уредно измиривао обавезу плаћања закупнине, тражи продужење уговора о закупу, закљученог на одређено време, најраније три месеца, а најкасније месец дана пре истека уговора о закупу;
4. када се непокретност не изда у закуп ни после спроведених четири и више поступака јавног оглашавања, али не испод 60% од тржишне висине закупнине за ту непокретност, чији се износ умањења утврђује према кретању висине закупнине на тржишту, с тим што у том случају рок трајања заупа не може бити дужи од 3 године.

Члан 11.

Приоритет код давања 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, закупац стана који у стану станује, затим закупац пословног простора, а који има регистровано возило.

Лица наведена у ставу 1. овог члана имају приоритет код давања у закуп гараже и у случају када се гаража налази у посебном објекту у саставу стамбеног блока или стамбеног насеља.

Уколико се на оглас јави више заинтересованих понуђача из ст. 1. и 2. 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.

Члан 12.

Уговор о закупу пословног простора, чији нацрт представља Прилог бр. 4 овог Правилника, садржи обавезно одредбе које се односе на:

1. податке о уговорним странама,
2. предмет закупа са подацима из катастра непокретности,
3. време трајања закупа,
4. висину закупнине са условом њеног повећања,
5. рок плаћања закупнине,
6. права и обавезе зкуподавца и закупца,
7. разлоге за престанак уговора и
8.разлоге за отказ уговора.

Члан 13.

Пословни простор се даје у закуп у виђеном стању.

Закупац не може вршити адаптацију пословног простора без претходне сагласности закуподавца.

Сви трошкови адаптације закупљеног пословног простора извршене у складу са ставом 2. овог члана падају на терет закупца, без могућности рефундирања истог.

Члан 14.

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

Извештај о постојећем стању непокретности, са описом, предмером и предрачуном планираних радова, израђује овлашћени судски вештак одговарајуће струке, односно овлашћена организација, са којом закуподавац закључује уговор о пословној сарадњи, с тим да трошкове израде ове документације сноси закупац.

Закупац је у обавези да се током извођења радова одобрених од стране закуподавца, у поступку описаном у ставу 2. овог члана, придржава одобреног описа, предмера и предрачуна, као и да у случају одступања од одобрених радова на

инвестиционом одржавању непокретности у сваком појединачном случају од закуподавца тражи одобрење за то одступање.

Радови на инвестиционом одржавању извршени супротно ставу 3. 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, закупац је у обавези да закуподавцу поднесе захтев за признавање трошкова инвестиционог одржавања, 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.

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

Члан 15.

Овај правилник ступа на снагу наредног дана од дана објављивања на интернет страници Фондације.

ПРЕДСЕДНИК УПРАВНОГ ОДБОРА
ФОНДАЦИЈЕ

Проф. др Бранислав Боричић