

## Процена ризика од корупције

### Акт који је разматран:

ОДЛУКА О ДАВАЊУ У ЗАКУП ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА ("Сл. лист града Вршца", бр. 16/2017)

### Главни закључци

Одлуком се уређују питања која су од великог значаја за смањење ризика од корупције у процесу одлучивања градске управе, већа и градоначелника. Међутим, та питања нису довољно детаљно уређена, услед чега настају коруптивни ризици. Они су нарочито видљиви када је реч о непостојању критеријума за доношење појединих одлука, услед чега може да настане штета за Град или за потенцијалне закупце. Поред тога, Одлука не обезбеђује у довољној мери транспарентност код давања закупа пословног простора нити пружа довољне гаранције субјектима чија су права повређена да их заштите на делотворан начин. Када је реч о привилегијама за поједине категорије субјеката, требало би преиспитати постојећа решења и посебном одлуком уредити питања која се односе на политичке странке и друге политичке субјекте у смислу Закона о финансирању политичких активности. Такође би, с обзиром на време доношења Одлуке требало утврдити да ли је она у потпуности усаглашена са хијерархијски вишим прописима.

### Коментари појединих одредаба

#### I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

##### Члан 1

Овом одлуком **утврђују се начин, услови и поступак** давања у закуп пословних зграда и пословних просторија, магацина и гаража (у даљем тексту: пословни простор) у јавној својини Града Вршца (у даљем тексту: Град), које непосредно не служе извршавању надлежности Града Вршца, већ за остваривање прихода путем издавања у закуп (тзв. комерцијалне непокретности).

##### **Примедба:**

На основу члана 27. став 1. тачка б. Статут Града Вршца ("Сл. гласник општине Вршац", бр. 10/08; 13/08 и 4/2016), члан 20, тачка 10. Закон о локалној самоуправи ("Сл. гласник РС", бр. 129/2007, 83/2014 - други закон и 101/2016 - други закон), члан 28, став 2 Закона о локалној самоуправи На основу члана 10 Закона о јавној својини ("Сл. гласник РС", бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 - Други закон и 108/2016), Скупштина града Вршца, на седници одржаној 11. септембра 2017. године, усвојила је ОДЛУКУ О ДАВАЊУ У ЗАКУП ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА.

Закон о јавној својини садржи и одредбу у члану 27, став 11, која је једнако битан правни основ за доношење овог градског прописа а коју преамбула одлуке не садржи. То вероватно није учињено јер је Закон, у овом делу мењан 2017: Наведена одредба изричито прописује овлашћење јединице локалне самоуправе да ближе уреди начин, услове и поступак управљања стварима у својини града. Насупрот томе, одредба члана 1 прописује овлашћење које далеко превазилази значај и обим овлашћења прописаног Законом. Одлука то чини употребом недовољно прецизног и недефинисаног израза "утврђује" који је подобан и подложен тумачењу онога ко одредбу примењује.

##### **Фактори ризика**

Сукобљене одредбе и Недоследна употреба термина

##### **Допринос настанку ризика од корупције:**

Можућност да актом Града поједина питања буду уређена другачије него актом више правне снаге.

##### **Препоруке:**

*Извршити измене и допуне Одлуке ради усаглашавања са одредбама Закона о јавној својини*

## **Члан 2**

Пословним простором, у смислу ове одлуке, сматра се једна или више просторија намењених обављању пословне делатности, **које по правилу** чине грађевинску целину и имају посебан улаз, а налазе се у стамбеном, пословном или стамбено-пословном објекту.

Магацинским простором, у смислу ове одлуке сматра се простор који се користи за смештај робе.

Гаражом, у смислу ове одлуке, сматра се објекат или просторија у зонама становања, намењена за паркирање возила.

### **Примедба:**

*Став 1 овог члана дефинише шта се сматра пословним простором. Међутим, то је учињено употребом непрецизног и недефинисаног појма "по правилу" који сугерише да се може признати као пословни простор и нешто што не испуњава оба услова. Да ли ће до тога доћи зависи од слободне процене онога ко одредбу примењује с обзиром да је одредба, услед употребе тог израза, подобна и подложна тумачењу, од којих нека могу бити коруптивна.*

*Магацински простор је дефинисан начином на који се користи, а без икаквог додатног описа (грађевинска целина, улаз, број просторија и слично). То може да створи недоумице у пракси, па и различиту примену прописа у истим случајевима. На пример, неки простор можда испуњава услове да буде пословни, али се фактички користи као магацински.*

### **Фактори ризика**

*Нејасне, непрецизне или двосмислене формулације и Непрецизан и дискрециони основ за одлучивање*

### **Допринос настанку ризика од корупције:**

*Могућност да се исти простор категорише на различите начине.*

### **Препоруке:**

*Прецизирати правила о пословном и магацинском простору, тако да се отклони могућност различитог категорисања истих просторија.*

## **Члан 3**

Вођење евиденције пословног простора, спровођење поступка давања у закуп пословног простора и отказивања уговора о закупу, послове управљања, послове старања о наплати закупнине, извршавање законских и других обавеза које проистичу из закупа као и друге послове и правне радње у складу са законом и овом одлуком обављаће Градска управа - Одељење за имовинско-правне послове Града Вршца.

Одељење за имовинско-правне послове заједно са Одељењем за инвестиције и капитална улагања предлаже надлежном органу Града, Годишњи план и програм текућег и инвестиционог одржавања и опремања појединачних пословних простора, ради обнављања, унапређивања и ефикаснијег коришћења.

### **Примедба и препорука:**

*Овај члан Одлуке требало преместити у следеће поглавље, јер се у њему одређују надлежни органи и њихови послови.*

## **II ОРГАНИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОДЛУКЕ И НАДЛЕЖНОСТ**

### **Члан 4**

Поступак давања у закуп непокретности - пословног простора у јавној својини спроводи Комисија **коју именује** Градско веће Града Вршца посебном одлуком.

Комисија се састоји од председника и два члана.

Мандат председника и чланова комисије траје 4 (четири) године, односно до разрешења или оставке председника или чланова Комисије.

Исто лице може поново бити именовано за председника, односно члана Комисије.

**Примедба:**

*Није довољно јасан правни статус Комисије. Такође, необично је да је назив само „Комисија“, а не, на пример, „Комисија за закуп непокретности“. Осим тога, одредба не садржи, ни примера ради, критеријуме на основу којих Градско веће бира чланове Комисије, чиме се ствара веома широк правни основ за дискреционо одлучивање.*

*Поред разрешења и оставке, нису обухваћене друге ситуације (нпр. смрт, испуњавање услова за пензију и слично). Могуће је да ове допуне нису потребне уколико је статус Комисије и њених чланова посредно уређен неким другим актом.*

*Четврти став је непотребан, осим ако не представља изузетак од неког општег правила из другог прописа.*

*Такође је можда потребно прецизирати када престаје мандат у случају оставке (нпр. даном подношења).*

**Фактори ризика**

*Правне празнине и Непрецизан и дискрециони основ за одлучивање*

**Допринос настанку ризика од корупције:**

*Могућност да норме буду протумачене и примењене на различите начине у истим ситуацијама.*

**Препоруке:**

*Прецизирати правила о статусу Комисије, престанку мандата председника и чланова, као и назив тела.*

**Члан 5**

Након доношења одлуке о давању у закуп, поступак за давање у закуп пословног простора спроводи Комисија.

**Примедба и препорука:**

*Из одредбе је нејасно ко доноси одлуку о давању у закуп. Норму би требало допунити прописивањем субјекта који је овлашћен да донесе одлуку о давању у закуп.*

**Фактори ризика**

*Правне празнине и Непрецизан и дискрециони основ за одлучивање*

**Допринос настанку ризика од корупције:**

*Давање и примање мита, Трговина утицајем*

**Препоруке:**

*Прецизирати правила о статусу Комисије, престанку мандата председника и чланова, као и назив тела.*

**Члан 6**

Комисија је овлашћена да:

- **предлаже одлуку** о покретању поступка за давање у закуп пословног простора јавним надметањем или прикупљањем писмених понуда;
- **предлаже одлуку** о избору најповољнијег понуђача или одлуку о обустави поступка;

- даје додатне информације или објашњења у вези са поступком јавног надметања и поступком прикупљања писмених понуда;
- отвара, прегледа и оцењује пријаве у поступку јавног надметања, тј. понуде у поступку прикупљања писмених понуда;
- одбацује непотпуне, неуредне или неблаговремене пријаве, понуде или захтеве;
- води поступак јавног надметања односно поступак прикупљања писмених понуда;
- **разматра и остала питања из области закуподавних односа и даје одговарајуће предлоге за њихово решавање.**

Комисија може пуноправно да одлучује уколико је присутно више од половине чланова, а одлука се сматра донетом када се "за" изјасни више од половине укупног броја чланова.

**Примедба:**

*Овлашћења Комисије су прописана, али нису довољно разрађена ни у овој ни у потоњим одредбама Одлуке иако за тим постоји потреба. Једно од прописаних овлашћења Комисије јесте да предлаже одлуке. Међутим, одредба не прописује било какав критеријум на основу кога се може процењивати предлог за доношење одлуке. Осим тога, остаје нејасно да ли се за такав предлог захтева одређена форма (усмено или писмено). Штавише, одредба не садржи ништа о томе да ли такав предлог треба, а требало би, да садржи и образложење зашто се доношење неке одлуке предлаже.*

*Нису прописане обавезе Комисије.*

**Фактори ризика:** *Правна празнина, Неодређен, нејасан или дискрециони основ за одлучивање Успостављање права уместо обавезе*

**Допринос настанку ризика од корупције:**

*Пошто је Комисија добила овлашћења, а не обавезе да поступи на одређени начин, ствара се ризик да неједнако поступа у суштински једнаким ситуацијама, на пример да не предложи Могућност да се исти простор категорички на различите начине.*

**Препоруке:**

*Прецизирати шта је дужност Комисије, а не само шта су јој овлашћења, како би се на разумну меру смањили ризици који произлазе из дискреционог одлучивања.*

## Члан 7

Комисија по спроведеном поступку, у складу са одредбама ове одлуке, предлаже Градоначелнику доношење одлуке о давању у закуп и закључење уговора о закупу.

Градоначелник Града Вршца или лице које он овласти, **доноси одлуке о:**

- покретању поступка за давање у закуп пословног простора јавним надметањем или прикупљањем писмених понуда;
- додели пословног простора у закуп непосредном погодбом;
- отказу уговора о закупу, односно стављању ван снаге одлуке о одређивању закупца пословног простора у случајевима када уговор о закупу није закључен.

**Примедба:**

*Нису прописани рокови за давање предлога Градоначелнику.*

*Нису прописани рокови за одлучивање Градоначелника. Због тога је могуће да предлог за доношење одлуке буде достављен градоначелнику благовремено, у смислу да јединица локалне самоуправе има у том тренутку интерес за тим, али да одлука о томе никада не буде донета потпуно законито јер није прописан рок у коме он мора одлучити о предлогу. Такође није јасно да ли су за Градоначелника прописане и неке обавезе или само овлашћења.*

**Фактори ризика**

*Неодређен, нејасан или дискрециони основ за одлучивање*

*Успостављање права уместо обавезе*

*Непостојање конкретних рокова*

**Допринос настанку ризика од корупције:**

*Могућност да одлука не буде донета иако су испуњени услови, зависно од слободне оцене Градоначелника.*

**Препоруке:**

*Прецизирати да ли је реч о овлашћењима или о обавезама Градоначелника, као и рокове за поступање.*

### III НАЧИН И ПОСТУПАК ДАВАЊА У ЗАКУП ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА

#### Члан 8

Давање пословног простора у закуп врши се **у складу са законом**, под условима, на начин и у поступку утврђеном овом одлуком.

Пословни простор се може дати у закуп у поступку:

- јавног надметања,
- прикупљања писмених понуда и
- непосредном погодбом.

**Примедба:**

*На основу ове одредбе није јасно у којим случајевима ће се применити који од могућих поступака. Одредба садржи упућујућу норму која би требало да ближе прецизира правни основ за доношење одлуке о давању пословног простора. Недостатак се огледа у томе што упућујућа одредба упућује на неодређен и недефинисан пропис, што се обично чини употребом уопштеног израза "у складу са законом" на основу кога није могуће пронаћи на који се пропис заиста мисли.*

**Фактори ризика**

*Неодређен, нејасан или дискрециони основ за одлучивање и Непостојање упућујуће одредбе*

**Допринос настанку ризика од корупције:**

*Могућност да се примени мање транспарентна врста поступка на основу дискреционе одлуке.*

**Препоруке:**

*Прецизирати у овој и наредним одредбама у којим случајевима се примењује који од поступака.*

#### Члан 9

Поступак за давање у закуп пословног простора јавним надметањем или прикупљањем писмених понуда покреће се одлуком Градоначелника или лица које он овласти,

Одлука из става 1. овог члана садржи:

- назив закуподавца
- врсту поступка за давање у закуп пословног простора у јавној својини
- податке о пословном простору у јавној својини који се даје у закуп (врста, адреса, зона, површина пословног простора) - опис непокретности;
- сврху и намену простора;
- почетну, односно најнижу висину закупнине по којој се предметна непокретност може дати у закуп;
- висину и начин полагања депозита;
- услове под којима се непокретност у јавној својини даје у закуп (рок трајања закупа и сл.);
- време и место отварања писмених понуда;
- начин, место и време за достављање писмених понуда за учешће у поступку прикупљања писмених

понуда;

- време и место увида у документацију као и за разгледање непокретности која се даје у закуп;  
Одлука о покретању поступка за давање у закуп може да садржи и друге елементе, ако  
Градоначелник или лице које он овласти, процени да су потребни за спровођење поступка.  
Критеријум за утврђивање најповољније понуде је највиша понуђена цена.

**Примедба:**

*Нису прописани минимални рокови за достављање понуда.*

**Фактори ризика**

*Неодређен, нејасан или дискрециони основ за одлучивање*

*Непостојање конкретних рокова*

**Допринос настанку ризика од корупције:**

*Могућност да услови за давање у закуп буду постављени тако да фаворизују неке од потенцијалних партнера локалне самоуправе*

**Препоруке:**

*Прецизирати минимални рок за давање понуда*

а) Јавни оглас за јавно надметање или прикупљање писмених понуда

**Члан 10**

Јавни оглас о давању пословног простора у закуп објављује се у једном од локалних средстава јавног информисања на територији града Вршца.

**Примедба:**

*Није прописана обавеза објављивања на веб-сајту локалне самоуправе*

*Није довољно прецизно одређено у којим медијима се објављује оглас (медиј који је регистрован на територији Града, медиј који покрива и теме са подручја Града). Осим тога, одредба не предвиђа, ни у минималном нити максималном трајању, рок у коме одлука мора бити објављена*

**Фактори ризика**

*Недовољна транспарентност органа власти и Непостојање конкретног рока*

*Нејасне формулације*

**Допринос настанку ризика од корупције:**

*Не постиже се ниво транспарентности поступања Града, који би могао да смањи ризике од корупције.*

*Постоји могућност одабира медија у којем ће бити вршено оглашавање која није у најбољем интересу поступка.*

**Препоруке:**

*Предвидети објављивање огласа на сајту Града. Прецизирати критеријуме за одабир медија у којем се врши оглашавање.*

**Члан 11**

Уколико у року за подношење пријава није примљена ниједна пријава или стигну само пријаве које нису исправне или **прихватљиве**, поступак јавног оглашавања ће се поновити.

Поступак прикупљања писмених понуда спровешће се и уколико пристигне једна исправна и благовремена понуда.

**У случају када се непокретност не изда у закуп после два узастопна спроведена поступка јавног оглашавања, почетна висина закупнине по којој се непокретност даје у закуп умањиће се на 80% од почетне висине закупнине утврђене у члану 25. ове Одлуке.**

**У случају када се непокретност у обновљеном поступку јавног оглашавања са умањеном почетном висином закупнине, на начин и под условима из претходног става, не изда у закуп, висина закупнине умањује се на 60 % од почетне висине закупнине утврђене чл. 25. ове Одлуке, по којој цени ће се наставити са јавним оглашавањем.**

**Примедба:**

У ставу 1 овог члана предвиђени су разлози или услови који треба да буду испуњени за понављање поступка. Међутим, један од разлога је дефинисан употребом непрецизног и недефинисаног израза "нису прихватљиве" који је подобан и подложен тумачењу онога ко одредбу примењује.

Осим тога, ставовима 3 и 4 прописан је поступак који не садржи јасна и прецизна правила за понављање поступка нити механизме који могу да спрече коруптивно понашање. Сагласно тим ставовима, поступак давање у закуп се може поновити безуспешно два пута без јасних и прецизних разлога зашто је то тако а то доводи аутоматски до умањења закупнине.

**Фактори ризика**

Правна празнина, Нејасан поступак и Непрецизан и дискрециони основ за одлучивање

**Допринос настанку ризика од корупције:**

Давање и примање мита и Трговина утицајем

**Препоруке:**

Прецизно и потпуно уредити поступак давања у закуп, нарочито критеријуме због којих се поступак понавља.

**Члан 12**

Јавни оглас и потребне обрасце припрема Одељење за имовинско правне послове.

Јавни оглас о давању пословног простора у закуп садржи:

- податке о пословном простору који се даје у закуп (врста, адреса, зона, површина);
- почетни износ закупнине;
- висину депозита који се уплаћује за учешће у поступку издавања у закуп;
- рок за повраћај депозита учесницима који нису успели у поступку издавања у закуп;
- сврху и намену простора;
- време на које се пословни простор даје у закуп;
- датум и време када се пословни простор може разгледати;
- рок за достављање пријава;
- садржај уредне и потпуне пријаве;
- време и место одржавања јавног надметања (ако се овим поступком пословни простор издаје у закуп јавним надметањем) односно отварања писмених понуда;
- критеријуме за оцењивање најповољније понуде и
- друге потребне податке.

Депозит се утврђује у висини од 20% од висине почетног износа месечне закупнине за пословни простор који је оглашен за издавање у закуп.

Оглас може да садржи и друге елементе ако се процени да су потребни за спровођење поступка.

**Члан 13**

На јавном надметању могу да учествују физичка и правна лица која доставе уредну, писану и благовремену пријаву.

Исправном пријавом, односно понудом сматра се пријава односно понуда која садржи следеће елементе и прилоге:



податке о подносиоцу пријаве и то

А) - за физичка лица: име и презиме, фотокопија личне карте, број текућег рачуна и назив банке код које се води текући рачун;

- за предузетнике: решење о упису у регистар који води надлежни орган, копију решења о додељеном ПИБ-у, копија потврде о извршеном евидентирању за ПДВ, уколико је у систему ПДВ-а, копију депо картона код пословне банке;

- за правна лица: назив и седиште, копију решења о упису правног лица у регистар који води надлежни орган, копију решења о додељеном ПИБ-у, копију потврде о извршеном евидентирању за ПДВ, уколико је у систему ПДВ-а и копију део картона код пословне банке;

Б) доказ да је подносилац пријаве измирио закупнину, уколико је већ закупца пословног простора који је предмет издавања у закуп или уколико је оснивач (члан) правног лица које је закупца

В) доказ о уплати депозита;

Г) пуномоћје за лице које заступа подносиоца пријаве.

Једно лице може да поднесе пријаву за више пословних простора, с тим што је у обавези да за сваки простор поднесе посебну пријаву и уплати депозит.

Пријава мора да садржи и друге елементе и прилоге уколико су они предвиђени огласом.

Подносиоци непотпуних и неблаговремених пријава не могу учествовати на јавном надметању односно отварању писмених понуда.

Комисија **одбацује** непотпуне и неблаговремене пријаве.

Рок за подношење пријаве је 8 дана од дана објављивања огласа, а време за достављање понуда наводи се у јавном огласу.

Пријаве се подnose препорученом пошиљком или предајом пријаве у писарницу Градске управе Града Вршца.

**Примедба:** Ставом 6 овог члана прописано је овлашћење Комисије да одбацује непотпуне и неблаговремене пријаве. Одредба је мањкава јер није прописан рок у којем Комисија доноси одлуку о одбацавању пријава које су непотпуне и неблаговремене. Недостатак се огледа и у чињеници да одредба не предвиђа поступак заштите лица која сматрају да им је пријава неосновано одбачена, као ни правни лек против такве одлуке Комисије. На крају, одредба не предвиђа обавезу објављивања одлуке.

#### **Фактори ризика**

Недовољна транспарентност органа власти.

Непостојање конкретних рокова

Непостојање механизма за оспоравање одлуке

#### **Допринос настанку ризика од корупције:**

Не постиже се ниво транспарентности поступања Града, који би могао да смањи ризике од корупције.

Нису прописани механизми правне заштите кроз које би могле да се оспоре одлуке донете без ваљаног правног основа, услед чега се повећава ризик од коруптивног поступања.

#### **Препоруке:**

Прописати минимални или максимални рок за одбацавање непотпуних и неблаговремених пријава, предвидети изричито обавезу објављивања одлука Комисије на сајту Града, прописати механизме правне заштите у случају одбацавања пријава.

## **Члан 14**

Поступак јавног надметања **сматра се успешим** и у случају достављања једне исправне пријаве,



односно понуде којом се подносилац региструје и проглашава закупцем, ако прихвати почетну висину закупнине по којој се пословни простор може издати у закуп.

**Уколико се на два узастопна огласа за давање у закуп пословног простора не пријаве заинтересована лица, односно понуђачи, пословни простор се може дати у закуп у складу са чланом 11. став 3. и 4. ове одлуке.**

**Примедба:** Став 1 овог члана регулише поступак јавног надметања у случају достављања једне и једине исправне пријаве. Одредба то чини употребом непрецизног и недефинисаног израза "сматра се успешим", као замену за неки од уобичајених израза "поступак ће се спровести" или "поступак се спроводи", који је подобан и подложен тумачењу онога ко одредбу примењује.

Осим тога, слично ставовима 3 и 4 члана 11, став 2 овог члана прописује поступак који не садржи јасна и прецизна правила за понављање поступка нити механизме који могу да спрече коруптивно понашање. Сагласно тим ставовима, поступак давање у закуп се може поновити безуспешно два пута без јасних и прецизних разлога зашто је то тако а то доводи аутоматски до умањења закупнине.

#### **Фактори ризика**

Непрецизан и недефинисан термин, Нејасан поступак и Непрецизан и дискрециони основ за одлучивање

#### **Допринос настанку ризика од корупције:**

Давање и примање мита, Трговина утицајем

#### **Препоруке:**

Прецизно и потпуно уредити поступак давања у закуп, нарочито критеријуме због којих се поступак понавља.

### **Члан 15**

Комисија **неће узети у разматрање пријаве**, односно, понуде учесника у поступку који као купац већ користи, или је раније користио пословни простор у јавној својини Града Вршца уколико:

- по књиговодственој евиденцији Градске управе има неизмирене обавезе, односно дуговање по основу закупнине, без обзира на висину дуговања;
- је по било ком основу дат отказ уговора о закупу, осим ако је пред судом закључено поравнање;
- није измирио обавезе за утрошену електричну енергију, комуналне и друге услуге настале приликом коришћењем пословног простора по основу закупа.

**Примедба:** Став 1 овог члана регулише део поступка јавног надметања, прецизније поступање Комисије према понудама које не испуњавају услове да би по њима одлучено. Одредба то чини употребом непрецизног и недефинисаног израза "неће узети у разматрање", као замену за неки од уобичајених израза "Комисија ће одбити" или "пријаве ће бити одбијене", који је подобан и подложен тумачењу онога ко одредбу примењује. Осим тога, одредба на овај начин ствара висок степен правне несигурности јер, сагласно њој, није потребно донети било какав управни акт поводом таквих пријава, а самим тим не постоји ни одговарајући правни лек којим би се таква одлука Комисије могла оспоравати.

#### **Фактори ризика**

Непрецизан и недефинисан термин, Правна празнина, Непрецизан и дискрециони основ за одлучивање и Непостојање механизма за заштиту права

#### **Допринос настанку ризика од корупције:**

*Давање и примање мита, Трговина утицајем*

**Препоруке:**

*Прецизно и потпуно уредити поступак давања у закуп, нарочито поступање и одлуке које доноси Комисија.*

**Члан 16**

О току целог поступка јавног надметања Комисија сачињава записник, који по окончању поступка потписују председник и чланови.

**Примедба:**

*Није прописана обавеза објављивања записника на веб-сајту локалне самоуправе*

**Фактори ризика**

*Недовољна транспарентност органа власти.*

**Допринос настанку ризика од корупције:**

*Не постиже се ниво транспарентности поступања Града, који би могао да смањи ризике од корупције.*

**Препоруке:**

*Предвидети објављивање записника на сајту Града.*

**Члан 17**

По окончању поступка јавног надметања односно прикупљања писмених понуда **Комисија сачињава предлог одлуке о одређивању** најповољнијег понуђача и исти, уз записник о спроведеном поступку, доставља Градоначелнику или лицу које он овласти.

Уколико две ли више најповољнијих понуда, за исти пословни простор, имају исту понуђену цену за закуп, Комисија ће позвати најповољније понуђаче да у року од 3. дана, у затвореним ковертама учине нове понуде за закуп. Уколико се то понови и у поновљеним понудама, Комисија ће поновити напред наведени поступак све док једна од понуђених цена не буде највиша.

Против одлуке о давању у закуп допуштен је приговор Градском већу Града Вршца у року од 8 дана од дана пријема одлуке.

**Одлука Градског већа** Града Вршца је коначна а може се побијати у судском поступку.

На основу коначне одлуке Градоначелника или лица које он овласти са најповољнијим понуђачем Начелник Градске управе закључује уговор о закупу.

**Примедба:**

*На основу одредбе није довољно јасно које ће податке имати на располагању потенцијални закупци који би желели да изјаве приговор, тако да није могуће у потпуности проценити да ли постоје и у којем обиму, ризици од корупције. Став 1 овог члана овлашћује Комисију да сачини предлог одлуке. Недостатак се огледа у томе што одредба не предвиђа изричито, а требало би, да предлог одлуке мора бити образложен.*

**Фактори ризика**

*Правна празнина*

**Допринос настанку ризика од корупције:**

*Давање и примање мита и Трговина утицајем*

**Препоруке:**

*Прецизирати одредбу тако да се омогући приступ свим релевантним подацима за оспоравање одлуке (нпр. приступ релевантној документацији коју су доставили други понуђачи).*

#### Члан 18

На поступак давања пословног простора у закуп прикупљањем писмених понуда сходно се примењују одредбе ове одлуке којима се уређује поступак давања у закуп јавним надметањем.

**Примедба:**

*Поред тога што није јасно у којим случајевима ће се применити овај поступак, а не неки од претходно описаних, остаје недовољно јасно које норме ће бити примењене, које не, а које ће бити примењене на другачији начин („сходна примена“).*

**Фактори ризика**

*Правне празнине*

*Нејасне формулације*

*Надлежности успостављене на начин који омогућава изузетке и злоупотребу у тумачењу*

**Допринос настанку ризика од корупције:**

*Можућност да се примени поступак прикупљања понуда, уместо неког од горе наведених, иако то није примерено.*

*Можућност да се искључи примена неких одредаба које би могле да смање ризик од корупције.*

**Препоруке:**

*Прецизно уредити спровођење ове врсте поступка, као и разлоге за његову примену.*

#### Члан 19

Пословни простор се даје у закуп **на одређено време**, а рок трајања закупа се одређује одлуком о покретању поступка за издавање у закуп пословног простора.

**Примедба:**

*Члан на неодређени начин предвиђа дужину трајања закупа с обзиром да не прописује ни минимално нити максимално трајање. Разлози правне сигурности налажу да се могући рок трајања, у оквиру кога се могу доносити појединачне одлуке, пропише овом одлуком.*

**Фактори ризика**

*Непостојање конкретног рока*

**Допринос настанку ризика од корупције:**

*Давање и примање мита, Злоупотреба службеног положаја, Трговина утицајем*

**Препоруке:**

*Прецизно прописати минимално или максимално трајање закупа*

в) Непосредна погодба

#### Члан 20

Непокретности у јавној својини града Вршца могу се дати у закуп и ван поступка јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, у случајевима:

- ако закуп траже међународне организације за помоћ и сарадњу са земљама Европске уније, међународне хуманитарне организације у циљу обезбеђења услова за смештај и рад у Републици Србији, као и домаће хуманитарне организације, парламентарне политичке странке, организације и удружења грађана из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите, под условом да тај простор не користе за остваривање прихода;
- ако се пословни простор даје за потребе одржавања спортских, културних, сајамских, научних и других сличних потреба, а рок закупа је краћи од 30 дана;
- ако је пословни простор потребан ради боље организације и ефикасности рада носиоца права јавне својине, односно корисника ствари у јавној својини, као и посебних служби и организација чији су они оснивачи;

- ако закупца престане да обавља своју делатност, услед тешке болести, одласка у пензију или смрти, а доделу у закуп тражи брачни друг, дете или родитељ закупца (чланови породичног домаћинства), под условом да настави са обављањем исте делатности;
  - ако закупца - правно лице предлаже за одређивање закупца друго правно лице чији је он једини или један од оснивача;
  - ако је код закупца - правног лица дошло до одређених статусних промена у складу са одредбама Закона о привредним друштвима;
  - ако закупца - физичко лице тражи одређивање за закупца правно лице чији је оснивач;
  - ако оснивач правног лица, због брисања правног лица из регистра надлежног органа, тражи да буде одређен за закупца, као физичко лице;
  - ако по основу закупа пословни простор користе два закупца а једном од закупца престане закуподавни однос, други закупца може да тражи закуп као једини закупца,
  - ако закупца - правно лице затражи одређивање за закупца пословног простора друго правно лице, под условом да то друго правно лице измири целокупан дуг закупца настао услед неплаћања закупнине и трошкова коришћења закупљеног пословног простора, уколико тај дуг није могуће намирити на други начин;
  - ако закупца који је уредно извршавао обавезу плаћања закупнине, тражи продужење уговора о закупу, закљученог на одређено време, под условом да такав захтев упути најраније три месеца, а најкасније месец дана пре истека уговора о закупу; уколико је такав захтев упутио закупца који 5 и више година користи пословни простор и све то време редовно измирује обавезе по основу закупа, истом се уговор може продужити до 10 година.
  - ако давање у закуп тражи физичко лице којем је тај пословни простор одузет национализацијом, односно његови наследници, под условом да је покренут поступак за враћање одузете имовине пред надлежним органом;
  - ако се пословни простор не изда у закуп ни после спроведених четири и више поступака јавног оглашавања, али не испод 50% од висине закупнине утврђене овог одлуком, с тим што у том случају рок трајања закупа не може бити дужи од 3 (три) године.
- Одлуку о давању на коришћење пословних просторија организацијама или удружењима из става 1. алинеја 1. овог члана, доноси Градско веће Града Вршца на основу писменог и образложеног захтева истих.
- Одлуком о давању на коришћење пословних просторија из претходног става, одређује се временски период коришћења пословних просторија, обавеза корисника да сноси све зависне трошкове везане за коришћење пословних просторија (потрошња електричне енергије, комуналне услуге, трошкове коришћења фиксне телефонија, интернета и сл.) као и друга права и обавезе корисника.
- На основу Одлуке Градског већа о давању на коришћења пословних просторија из става 2. овог члана, Одељење за имовинско правне послове сачињава текст Уговора о давању на коришћење пословне просторије којим се уређују, поред обавеза утврђених у Одлуци из претходног става овог члана и друга међусобна права и обавезе Града Вршца и корисника пословних просторија.

**Примедба:**

*Прописана је могућност, а не и обавеза да се пословни простор изда на овај начин појединим категоријама лица.*

*Не види се на који начин је обезбеђена јавност поступања у овом модалитету давања просторија у закуп.*

*Нема могућности оспоравања одлука по основу дискриминације или неосноване примене овог*

модалитета давања просторија у закуп.

Нејасни су критеријуми на основу којих је одлучено да се стимулишу поједине делатности удружења, будући да је јавни интерес у Закону о удружењима препознат и у другим областима њиховог рада.

Поједини термини су недовољно јасни и могу се различито тумачити (нпр. „парламентарне политичке странке“ може да се односи на републичку или на градску скупштину).

#### **Фактори ризика**

*Недовољна транспарентност органа власти*

*Надлежности успостављене на начин који омогућава изузетке и злоупотребу у тумачењу*

#### **Допринос настанку ризика од корупције:**

*Могућност да се закуп уговори непосредном погодбом иако нису испуњени услови, или да субјекти који имају право да закључе уговор под повлашћеним условима не искористе то право. Недовољна заштита од корупције у процесу давања просторија у закуп под овим условима, на основу дискреционих одлука.*

#### **Препоруке:**

*Прописати механизме за обезбеђивање транспарентности – нпр. објављивање информација о пословном простору који Град има на располагању и за који могу конкурисати повлашћени субјекти из овог члана. Објављивање захтева које достављају повлашћени субјекти и одлука које о томе доноси Градско веће.*

*Прописати у којим случајевима Градско веће има обавезу да поступи по поднетом захтеву и у ком року, односно на основу којих критеријума ће одлучивати уколико има више поднетих захтева за исту локацију.*

*Преиспитати списак повлашћених категорија субјеката, а у погледу удружења усагласити га са одредбама Закона о удружењима.*

*Посебним актом уредити права политичких субјеката, с обзиром на специфичности (нпр. давање у закуп простора сходно броју одборника, коришћење просторија месних заједница на основу краткорочног закупа и слично).*

### **Члан 21**

Закупац је у обавези да достави као средство обезбеђења плаћања закупа за период трајања закупа сопствену (соло) меницу регистровану код пословне банке

#### **Примедба:**

*Члан уопште не предвиђа тренутак у коме обавеза достављања соло менице ступа на снагу.- На основу дикције овог члана може се закључити да је ту обавезу могуће испунити и нако закључења уговора о давању у закуп што је супротно сврси прописивања ове одредбе. Разлози правне сигурности налажу да се изричито пропише тренутак до када је купац обавеза да достави доказ о средству обезбеђења.*

#### **Фактори ризика**

*Непостојање конкретног рока*

#### **Допринос настанку ризика од корупције:**

*Давање и примање мита, Злоупотреба службеног положаја, Трговина утицајем*

#### **Препоруке:**

*Прецизно прописати минимално или максимално трајање закупа*

#### **Члан 22**

Приходи од давања у закуп пословно простора су јавни приходи и уплаћују се у корист буџета Града.

Средства из претходног става користе се за текуће и инвестиционо одржавање пословних простора за текућу годину.

#### Члан 23

Закупнина за коришћење пословног простора плаћа се месечно, најкасније до 10-тог у месецу за претходни месец, а на основу испостављене фактуре.

Трошкови коришћења заједничких уређаја у згради, утрошка електричне енергије, воде, грејања, хигијене, накнаде за коришћење грађевинског земљишта, као и остале комуналне трошкове, купац је обавезан да плаћа редовно у назначеном року, на основу испостављених фактура надлежних дистрибутера односно давалаца наведених услуга.

На износ месечне закупнине купац је у обавези да плаћа порез на додату вредност.

#### IV НАЧИН И ПОСТУПАК УТВРЂИВАЊА ЗАКУПНИНЕ

##### Члан 24

Почетни износ закупа за пословни простор **утврђује се** по м<sup>2</sup> **корисне површине**, а према зонама у којој се пословни простор налази.

Према погодности локације пословни простор се дели у четири зоне и то:

Екстра зона која обухвата у Вршцу: Трг Победи, Светосавски трг и Трг светог Теодора Вршачког

И зона обухвата улице у Вршцу: Трг Зелена пијаца, улица Стевана Немање од трга Зеле пијаца до раскрснице са улицом Жарка Зрењанина, улица Жарка Зрењанина од улице Стевана Немање до раскрснице са улицом Васка Попе, улица Вука Караџића, улица Васка Попе од Жарка Зрењанина до раскрснице са улицом Гаврила Принципа, улица Јаше Томића, улица Анђе Ранковић, улица Феликса Милекера, улица Дворска до раскрснице са улицом Лазе Нанчића, улица Достијева, улица Кумановска, улица Милоша Обилића од Трга Зелена Пијаца до раскрснице са улицом Брегалничком, улица Змај Јовина од Трга Светог Теодора вршачког до раскрснице са улицом Светозара Милетића, улица Синђелићева од Трга Светог Теодора вршачког до раскрснице са улицом Светозара Милетића, улица Стеријина од Стевана Немање до раскрснице са улицом Сремском.

II зона обухвата улице: улица Милоша Обилића од Брегалничке до раскрснице са улицом Хајдук Вељка, улица Абрашевићева, Омладински трг, Сунчани трг, улица Димитрија Туцовића до раскрснице са улицом Никите Толстоја, улица Никите Толстоја од Вука Караџића до раскрснице са улицом Димитрија Туцовића, улица Николе Тесле, Трг Николе Пашића

III зона обухвата целокупну површину катастарске општине Вршац, односно све улице и тргове у граду који нису обухваћени зонама: Екстра, I и II.

IV зона обухвата сва насељена места Града Вршца.

**Примедба:** Став 1 овог члана прописује како се утврђује почетни износ закупнине. Одредба то чини употребом непрецизног и недефинисаног појма "утврђује се" на основу кога није могуће са сигурношћу закључити ко и на који начин доноси одлуку о почетном износу. Недостатак одредбе се огледа и у томе што критеријум за обрачун тог износа дефинише такође употребом израза који нема своје уобичајено значење "корисне површине". Тим пре што нигде нису прописани критеријуми на основу којих се може процењивати и донети одлука шта представља корисну површину.

#### **Фактори ризика**

Правна празнина, Недефинисан појам, Непостојање субјекта на кога се одредба односи и Непрецизан и дискрециони основ за одлучивање

**Допринос настанку ризика од корупције:**



*Давање и примање мита, Злоупотреба службеног положаја, Трговина утицајем*

**Препоруке:**

*Прецизно прописати критеријуме за одређивање шта се сматра корисном површином, односно прецизирати врсту акта којом се утврђује почетни износ закуптине, као и орган који је овлашћен да о томе донесе одлуку*

**Члан 25**

Почетни износ закуптине пословног простора по једном метру квадратном **утврђује** се сходно зони и категорији у којој се пословни простор налази и то:

ЗОНА

динара по м<sup>2</sup>

Екстра

550,00

Прва

480,00

Друга

350,00

Трећа

280,00

Четврта

150,00

**Примедба:** *Став 1 овог члана прописује како се утврђује почетни износ закуптине. Одредба то чини употребом непрецизног и недефинисаног појма "утврђује се" на основу кога није могуће са сигурношћу закључити ко и на који начин доноси одлуку о почетном износу. Недостатак одредбе се огледа и у томе што критеријум за обрачун тог износа дефинише такође употребом израза који нема своје уобичајено значење "корисне површине". Тим пре што нигде нису прописани критеријуми на основу којих се може процењивати и донети одлука шта представља корисну површину.*

**Фактори ризика**

*Правна празнина, Недефинисан појам, Непостојање субјекта на кога се одредба односи и Непрецизан и дискрециони основ за одлучивање*

**Допринос настанку ризика од корупције:**

*Давање и примање мита, Злоупотреба службеног положаја, Трговина утицајем*

**Препоруке:**

*Прецизно прописати критеријуме за одређивање шта се сматра корисном површином, односно прецизирати врсту акта којом се утврђује почетни износ закуптине, као и орган који је овлашћен да о томе донесе одлуку*

**Члан 26**

Закупнина за пословни простор у којем се **искључиво обављају дефицитарне делатности**, које **утврђује Градско веће** Града Вршца, као и за пословни простор у којем се обављају стари уметнички занати и народна радиност утврђене Правилником о одређивању послова који се сматрају уметничким и старим занатима, односно пословима домаће радиности ("Сл. гласник РС", бр. 21/05), утврђује се у износу од:

ЗОНА

динара по м<sup>2</sup>

Екстра



296,00

Прва

211,00

Друга

104,00

Трећа

78,00

Четврта

42,00

**Примедба:** Став 1 овог члана предвиђа посебан правни режим за одређене категорије делатности. Одредба ипотребом непрецизног и недефинисаног израза "дефицитарне" одређује које делатности могу заслужити такав третман. Израз који је употребљен је подложен тумачењу онога ко одредбу примењује јер нигде нису, ни примера ради, наведени критеријуми на основу којих се може процењивати и одлучавати да ли нека делатност представља дефицитарну, за разлику од старих заната на које одредба исправно упућује на одговарајући правни основ. Тим пре што одредба користи и израз "искључиво" који сугерише да су у пракси могући изузеци од правила али се на основу одредбе не може закључити када могу да наступе ти изузеци тј. када се неће примењивати тај израз "искључиво".

Осим тога, недостатак одредбе се састоји и у томе што као замену за израз "доноси одлуку" или "одлучује", одредба употребљава непрецизан и недефинисан израз "утврђује". Штавише, одредба ни за овај случај не предвиђа било какав критеријум кога би Комисија требала или морала да се придржава приликом доношења таквих одлука.

#### **Фактори ризика**

Правна празнина, Недефинисан појам и Непрецизан и дискрециони основ за одлучивање

#### **Допринос настанку ризика од корупције:**

Давање и примање мита, Злоупотреба службеног положаја, Трговина утицајем

#### **Препоруке:**

Прецизно прописати критеријуме за одређивање шта се сматра дефицитарном делатношћу, односно прецизирати врсту акта којом се то утврђује

#### Члан 27

Закупнина за гараже утврђује се у износу од 100,00 динара по м<sup>2</sup> без обзира на зону.

Закупнина за магацински простор утврђује се у износу од 70,00 динара по м<sup>2</sup> без обзира на зону.

#### **Примедба:**

Нејасно је зашто се цене закупа гаража и магацина одређују без обзира на градску зону, јер се и за њих тржишне цене разликују, као и код пословног простора, у зависности од локације. Иако се цена постиже кроз надметање, уколико оно буде из било ког разлога мањкаво, Град може да претрпи финансијску штету.

#### **Фактори ризика**

Промовисање интереса који су супротни јавном интересу

#### **Допринос настанку ризика од корупције:**

Могућност да Град претрпи штету услед тога што ће гараже и магацини бити издати по нижој цени од тржишне на одређеној локацији.

#### **Препоруке:**

*Одредити цене закупа по зонама слично као што је учињено за пословни простор.*

#### **Члан 28**

Закупнина за пословни простор који се даје у закуп у сврху обављања уметношћу у различитим областима као и ради обављања информативно издавачке делатности утврђује се у висини 30% од цена утврђених у члану 25. ове Одлуке (закупнина по зонама).

Почетна висина закупнине за пословне просторије које се налазе у подрумима и сутеренима, спратовима у оквиру тржних центара, двориштима и пролазима **може се умањити** до 30% од износа закупнине по 1 м<sup>2</sup> утврђену чланом 25. Одлуке.

#### **Примедба:**

*У другом ставу је прописана могућност умањења цене за поједине локације, а не и обавеза да се то учини, при чему је нејасно на основу чега ће одлука бити донета. Прецизније, због тога што употребљава израз "може" који подразумева слободу избора да ли ће се одлука о умањењу донети или не, за разлику од употребе уобичајених израза "умањиће се", "дужан је да умањи" или "обавезно се умањује", на основу одредбе остаје нејасно ко је овлашћен да донесе одлуку о умањењу.*

#### **Фактори ризика**

*Правне празнине, Непостојање субјекта на кога се одредба односи, Нејасан поступак Надлежности успостављене на начин који омогућава изузетке и злоупотребу у тумачењу*

#### **Допринос настанку ризика од корупције:**

*Дискреционо одлучивање о умањењу цене закупа.*

#### **Препоруке:**

*Прецизно и потпуно прописати услове у случају чијег испуњења постоји обавеза умањења и утврдити обавезу умањења цене у случају испуњавања одређеног услова.*

### **V ТЕКУЋЕ И ИНВЕСТИЦИОНО ОДРЖАВАЊЕ**

#### **Члан 29**

Текуће одржавање пословног простора након закључења уговора о закупу пада на терет закупца.

Инвестиционо одржавање неиздатог пословног простора врши Град Вршац у складу са Годишњим планом и програмом из члана 3. ове одлуке.

Закупац је дужан да у случају потребе за хитном интервенцијом ради отклањања могућности настанка штете на пословном простору **одмах о томе** извести надлежни орган Града Вршца.

**На захтев закупца** пословног простора надлежни орган Града Вршца **може дати сагласност** да закупца сопственим средствима изведе радове на побољшању квалитета пословног простора, односно сагласност на адаптацију, реконструкцију и инвестиционо одржавање пословног простора, према уобичајеним стандардима и важећим прописима у области грађевинарства.

У случају из става 4. овог члана закупца нема право да потражује повраћај уложених средстава, нема право да по основу извршених улагања захтева утврђивање права сусвојине на закупљеном пословном простору и нема право на постављање стварно-правних захтева према Републици Србији односно Граду Вршцу.

#### **Примедба:**

*Став 3 предвиђа обавезу закупца у погледу обавештавања о наступању непредвиђених околности.*

Одредба то чини употребом недефинисаног и непрецизног израза "одмах" који нема своје уобичајено значење због чега је подложен тумачењу онога ко одредбу примењује.

У четвртој ставу је прописана могућност да орган Града да сагласност закупцу да сопственим средствима изведе радове, али не и критеријуми за одлучивање тог органа. Поред тога, можда је нејасно о ком органу ће бити реч у сваком конкретном случају. Недостатак се састоји и у пропиштању да се изричито пропише да захтев мора бити у одређеној форми (писмени) као нпр у члану 30 и образложен.

**Фактори ризика**

Правне празнине, Недефинисан појам,

Ненавођење субјекта на ког се обавеза односи

Надлежности успостављене на начин који омогућава изузетке и злоупотребу у тумачењу

**Допринос настанку ризика од корупције:**

Дискреционо одлучивање може да се штетно одрази на приходе и расходе Града и да доведе до неједнаког поступања у суштински једнаким ситуацијама.

**Препоруке:**

Утврдити критеријуме за давање сагласности и прецизирати о ком надлежном органу је реч.

VI УСЛОВИ И ПОСТУПАК ОДОБРАВАЊА ЗАКУПЦУ ДА СОПСТВЕНИМ СРЕДСТВИМА ИЗВРШИ РАДОВЕ НА ИНВЕСТИЦИОНОМ ОДРЖАВАЊУ, АДАПТАЦИЈИ И РЕКОСТРУКЦИЈИ ПОСЛОВНОГ, МАГАЦИНСКОГ ПРОСТОРА И ГАРАЖЕ

**Члан 30**

По **писменом захтеву** закупца Градско веће Града Вршца **може закупцу одобрити** - дати сагласност за извођење радова који имају карактер инвестиционог одржавања закупљеног пословног простора, према уобичајеним стандардима и важећим прописима из области грађевинарства.

**Примедба:**

Нису прописани критеријуми на основу којих ће Градско Веће дати сагласност нити обавеза да захтев мора бити образложен.

**Фактори ризика**

Правне празнине

Надлежности успостављене на начин који омогућава изузетке и злоупотребу у тумачењу

**Допринос настанку ризика од корупције:**

Дискреционо одлучивање може да се штетно одрази на приходе и расходе Града и да доведе до неједнаког поступања у суштински једнаким ситуацијама.

**Препоруке:**

Утврдити критеријуме за давање сагласности.

**Члан 31**

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

Овако сачињен извештај са предлогом потребних радова стручно лице, односно организација

из претходног става доставља Градском Већу Града Вршца.

Закупац је у обавези да се током извођења радова одобрених од стране закуподавца, у поступку описаном у ставу 1. овог члана, 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 затражи одобрење за то одступање**.

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

**Примедба:**

*Став 3 прописује изузетак од правила тако што предвиђа поступак за случај да постоји потреба за одступањем од одобрених радова. Формулација коју том приликом користи није граматички исправна јер сагласно њој закуподавац треба да тражи одобрење за одступање не у тренутку када наступи потреба за одступањем већ када је одступање већ учињено тј. након што је одступљено. није јасно да ли се одобрење*

*Осим тога, став 4 регулишу случајеве када су одступања већа од уобичајеног. Одредба то чини употребом непрецизног и недефинисаног израза "превазилазе" који нема своје уобичајено значење због чега је подложен тумачењу оног ко одредбу примењује. Штавише, није прецизирано ко је или би могао бити овлашћен да процењује да ли одступање превазилазе уобичајене стандарде.*

**Фактори ризика**

*Правне празнине, Нејасан поступак, Непостојање субјекта на кога се одредба односи  
Надлежности успостављене на начин који омогућава изузетке и злоупотребу у тумачењу*

**Допринос настанку ризика од корупције:**

*Дискреционо одлучивање може да се штетно одрази на приходе и расходе Града и да доведе до неједнаког поступања у суштински једнаким ситуацијама.*

**Препоруке:**

*Утврдити критеријуме за давање и ускраћивање одобрења*

## Члан 32

Начелник Градске управе Града Вршца одређује надзорни орган, односно **може ангажовати** лице одговарајуће струке ради вршења надзора над извођењем одобрених радова.

**Примедба:**

*Члан истовремено прописује овлашћење начелника Градске управе да одреди надзорни орган и могућност да за потребе надзора ангажује неко друго лице. Недостатак се огледа у томе што нису прописани критеријуми или услови који треба или морају да буду испуњени да би начелник уместо овлашћења прибегло могућности. Тим пре што члан користи непрецизан и недефинисан израз "може" који сугерише да начелник градске управе одлуку о томе може донети по својој слободној оцени. Осим тога, нејасно је да ли је за тако нешто потребно донети одговарајући управни акт, као и одговарајући предлог за његово доношење, који би требали да буду образложени.*

**Фактори ризика**

*Правне празнине, Нејасан поступак, Непрецизан и дискрециони основ за одлучивање  
Надлежности успостављене на начин који омогућава изузетке и злоупотребу у тумачењу*

**Допринос настанку ризика од корупције:**

*Дискреционо одлучивање може да се штетно одрази на приходе и расходе Града и да доведе до неједнаког поступања у суштински једнаким ситуацијама.*

**Препоруке:**

Утврдити критеријуме за давање и ускраћивање одобрења

### Члан 33

**Након извођења радова** уз сагласност закуподавца на начин и у поступку описаном у члану 30. ове одлуке, 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 на извештај о постојећем стању, опис, предмер и предрачун планираних радова сачињен приликом добијање сагласности за извођење радова.

**Примедба:**

*Овај члан изричито прописује обавезу купаца у погледу подношења захтева за признавање трошкова. У ту сврху одредба користи непрецизан и недефинисан израз "након извођења радова" који нема своје општеприхваћено значење. С обзиром да због тога није могуће са сигурношћу закључити у ком тренутку се захтев мора предати одредба је подложна тумачењу онога ко одредбу примењује.-*

**Фактори ризика**

*Недефинисан појам, Правне празнине, Непрецизан и дискрециони основ за одлучивање Непостојање конкретних рокова*

**Допринос настанку ризика од корупције:**

*Давања и примање мита, Злоупотреба службеног положаја, Трговина утицајем*

**Препоруке:**

*Прецизирати роко за уплату износа обезбеђења*

### Члан 34

Градско Веће Града Вршца, по добијеном извештају од вештака или организације, доноси одлуку којом утврђује коначну вредност изведених радова.

Градско Веће, може купцу, на основу његовог захтева, умањити закупнину до 50% од месечне закупнине а на име уложених средстава за инвестиционо одржавање пословног простора и то за период који одговара висини уложених средстава, без могућности признавања својинских права на пословном простору по основу улагања средстава.

Изузетно од претходног става, а на основу посебно образложене одлуке Градског већа, износ закупнине може бити умањен и за већи проценат.

Градско веће може ослободити купаца плаћања закупнине током периода извођења радова који имају карактер инвестиционог одржавања пословног простора и то за период док трају радови, а најдуже 6 (шест) месеци.

**Примедба:**

*У четвртој ставу је прописана могућност да Градско Веће ослободи купаца плаћања закупнине за време радова, али не и критеријуми за одлучивање тог органа.*

**Фактори ризика**

*Правне празнине*

*Надлежности успостављене на начин који омогућава изузетке и злоупотребу у тумачењу*

**Допринос настанку ризика од корупције:**

*Дискреционо одлучивање може да се штетно одрази на приходе и расходе Града и да доведе до неједнаког поступања у суштински једнаким ситуацијама.*

**Препоруке:**

*Утврдити критеријуме за ослобађање од плаћања закупнине.*

**Члан 35**

На основу одлуке Градског већа из претходног члана, Начелник Градске управе закључује одговарајући анекс уговора о закупу којим се регулише период за који купац стиче право за ослобађање од плаћања закупнине у износу од 50% од уговором утврђене висине месечне закупнине са обавезом плаћања пореза на додатну вредност а све док се не оправдају уложена средства за изведене и признате радове.

На основу признатих изведених радова (уложених средстава) закупцу се може продужити време трајања закупа дуже од уговореног.

О продужењу времена трајања закупа дуже од уговореног, одлуку доноси Градско веће Града Вршца.

**Примедба:**

*У другом ставу је прописана могућност да Градско Веће продужи време трајања закупа, али не и критеријуми за одлучивање тог органа.*

**Фактори ризика**

*Правне празнине*

*Надлежности успостављене на начин који омогућава изузетке и злоупотребу у тумачењу*

**Допринос настанку ризика од корупције:**

*Дискреционо одлучивање може да се штетно одрази на приходе Града и да доведе до неједнаког поступања у суштински једнаким ситуацијама.*

**Препоруке:**

*Утврдити критеријуме за продужење трајања уговора или обавезу да се продужи време трајања уговора.*

**Члан 36**

Код радова за које је, **у складу са законом**, неопходно прибавити грађевинску дозволу, признаће се и трошкови њеног прибављања.

Код извођења радова за које је **у складу са законом**, неопходно прибавити услове о предузимању техничке заштите које издаје Завод за заштиту споменика културе, признаће се и трошкови њиховог прибављања.

**Примедба:**

*Овим чланом прописани су услови у случају чијег испуњења се признају одређени трошкови купца. Одредба у ту сврху користи мањкаву упућујућу норму употребом израза "у складу са законом" на основу које није могуће идентификовати на који пропис се тачно мисли.-*

**Фактори ризика**

*Непостојање упућујуће одредбе*

**Допринос настанку ризика од корупције:**

*Давања и примање мита, Злоупотреба службеног положаја, Трговина утицајем*

**Препоруке:**

*Прописати правилну упућујућу одредбу*

**Члан 37**

Радови који се обавезно признају у целокупном износу уложених средстава (100%) у смислу ове



одлуке су радови који се изводе у циљу побољшања стабилности објекта и то:

- подбетонирање темеља зидова,
- ојачавања носећих зидова АБ серклажама,
- замена дотрајалих носећих зидова од набоја зидом од чврстог материјала са изведеном хидроизолацијом зида,
- измена дотрајалих међуспратних конструкција армираном бетонском плочом,
- измена дотрајалих кровних елемената (рогови, летве, цреп),
- измена дотрајалих подова,
- увођење нове електроинсталације,
- израда нове водоводне и канализационе инсталације и прикључака.

### Члан 38

**Не признају се разни "племенити" материјали коришћени за обраду зидова и/или плафона.**

**Не признаје се вредност изведених радова која прелази стандардни квалитет радова.**

Вредност радова на уређењу ентеријера као и вредност покретне опрема за ентеријер се не признају.

За изведене радове признаје се вредност **материјала стандардног квалитета** домаће производње.

#### **Примедба:**

*Недостатак ове одредбе састоји се у томе што овај члан садржи, употребом израза "не признају се" деклараторне одредбе којима није место у прописима. Осим тога, у њему су употребљени непрецизни и недефинисани изрази "стандардни квалитет радова" и "разни племенити" који су подложни тумачењу онога ко одредбу примењује. Штавише, на основу дикције овог члана не може се са сигурношћу закључити ко је овлашћен да процењује да ли одређени квалитет прелази уобичајени стандард, односно шта се сматра племенитим металом.*

#### **Фактори ризика**

*Недефинисан појам, Правне празнине, Непрецизан и дискрециони основ за одлучивање*

#### **Допринос настанку ризика од корупције:**

*Давања и примање мита, Злоупотреба службеног положаја, Трговина утицајем*

#### **Препоруке:**

*Прецизирати критеријуме за процену стандарда радова и квалитета материјала, као и субјект који је овлашћен да о томе донесе оцену*

### Члан 39

Када купац, коме су одобрена улагања у смислу ове одлуке, враћа пословни простор куподавцу, дужан је да га преда у стању у ком је простор био након завршетка радова на адаптацији, санацији, реконструкцији и/или инвестиционом одржавању, узимајући у обзир амортизацију простора за период који је протекао од дана завршетка радова до дана предаје простора куподавцу, под условом да је закупљени пословни простор коришћен на начин који се сматра уобичајеним за врсту делатности која је у њему обављана.

Уколико се обрадом ентеријера нарушио основни изглед закупљеног простора, купац може да демонтира делове ентеријера под условом да то не остави оштећења на пословном простору.

Приликом примопредаје закупљеног пословног простора обавезно се сачињава записник који потписују лица која присуствују примопредаји.



## VII ОБАВЕЗЕ ЗАКУПЦА

### Члан 40

Закупац има обавезу да редовно одржава закупљени пословни простор и одговоран је за погоршања која на њему настану за време трајања закупа.

Закупац је обавезан да о свом трошку изведе поправке ради довођења простора у стање у коме је био у време пријема у закуп, односно у стање након инвестиционог улагања.

Када купац, у току трајања закупа, промени пребивалиште-седиште, промени назив фирме, изврши регистрацију или пререгистрацију, односно промени број текућег рачуна или други податак везан за пословање фирме, дужан је да о томе писмено обавести Јавно предузеће у року 15 дана од дана настанка промене.

**По престанку закупа, купац је дужан да преда** закупљени простор у стању у каквом је био пре пријема у закуп, односно у стању након извршеног инвестиционог улагања, о чему се сачињава записник о примпопредији. У записнику се обавезно наводе и сва евентуална оштећења пословног простора настала домаћинским понашањем закупца за време трајања закупа.

Закупац је **дужан да надокнади штету** из претходног става.

#### **Примедба:**

*Став 4 изричито прописује обавезу закупца у погледу предаје тј. враћања пословног простора у стање пре закупа. У ту сврху одредба користи непрецизан и недефинисан израз "по престанку закупа" који нема своје општеприхваћено значење. С обзиром да због тога није могуће са сигурношћу закључити у ком тренутку се пословни простор мора вратити у стање пре закуша одредба је подложна тумачењу онога ко одредбу примењује.-*

#### **Фактори ризика**

*Недефинисан појам, Правне празнине, Непрецизан и дискрециони основ за одлучивање Непостојање конкретних рокова*

#### **Допринос настанку ризика од корупције:**

*Давања и примање мита, Злоупотреба службеног положаја, Трговина утицајем*

#### **Препоруке:**

*Прецизирати роко за уплату износа обезбеђења*

### Члан 41

Закупац је дужан да закупљени простор користи за обављање делатности за коју је регистрован код надлежног органа.

Закупац нема право да закупљену гаражу користи за обављање пословне делатности.

### Члан 42

Закупац нема право да закупљени простор или његов део изда у подзакуп трећем лицу.

## VIII УГОВОР О ЗАКУПУ ПОСЛОВНОГ ПРОСТОРА

### Члан 43

Права и обавезе закуподавца и закупца регулишу се уговором о закупу који закључује Начелник Градске управе који такође закључује и све анексе уговора о закупу и то у писменој форми, а у складу са Законом о облигационим односима.

### Члан 44

Уговор о закупу садржи нарочито:

1. податке о пословном простору;
2. време трајања закупа;
3. датум почетка закупа;
4. висину закупнине;
5. одредбу да купац не може закупљени простор односно његов део дати у подзакуп трећем лицу;
6. одредбу да купац не може гаражу користити за обављање пословне делатности;
7. одредбу да је купац поред закупнине дужан да плаћа трошкове коришћења заједничких уређаја у згради, накнаду за коришћење грађевинског земљишта, трошкове електричне енергије, трошкове комуналних услуга (потрошња воде, грејање, изношење смећа и сл.)
8. одредбу да након закључења уговора о закупу купац сноси трошкове текућег одржавања и поправки у закупљеном простору;
9. одредбу да купац не може вршити било какве радове у смислу адаптације, реконструкције или инвестиционог одржавања без писмене сагласности куподавца и
10. одредбу да је купац дужан да, уколико не напусти простор након престанка уговора о закупу односно по истеку отказног рока, плаћа месечну накнаду за пословни простор у висини двоструке месечне закупнине за сваки започети месец за све време до предаје пословног простора куподавцу.

#### Члан 45

**Приликом закључења** уговора купац је дужан да уплати износ у висини једне месечне закупнине као обезбеђење измирења текућих обавеза насталих по основу коришћења пословног простора.

**Примедба:**

*Став 1 изричито прописује обавезу купца у погледу уплате износа обезбеђења. У ту сврху одредба користи непрецизан и недефинисан израз "приликом закључења" који нема своје општеприхваћено значење. С обзиром да због тога није могуће са сигурношћу закључити да ли је наведени износ потребно уплатити пре или после закључења уговора, и у ком року, одредба је подложна тумачењу онога ко одредбу примењује.-*

**Фактори ризика**

*Недефинисан појам, Правне празнине, Непрецизан и дискрециони основ за одлучивање Непостојање конкретних рокова*

**Допринос настанку ризика од корупције:**

*Давања и примање мита, Злоупотреба службеног положаја, Трговина утицајем*

**Препоруке:**

*Прецизирати роко за уплату износа обезбеђења*

#### IX ПРЕСТАНАК УГОВОРА О ЗАКУПУ

##### Члан 46

Уговор о закупу престаје:

1. ако купац не плати или плати само део фактуром утврђеног износа закупнине, два месеца узастопно или три месеца са прекидима у току календарске године,
2. ако купац не плати, тј. плати само део накнаде за коришћење заједничких уређаја у згради, трошкове електричне енергије, трошкове комуналних услуга (потрошња воде, грејање, изношење смећа и сл.) два месеца узастопно или три месеца у току календарске године,

3. ако закупац закупљени простор или његов део изда у подзакуп трећем лицу,
4. када закупац не достави средстава обезбеђење из члана 21. ове одлуке,
5. у другим случајевима предвиђеним Законом о облигационим односима.

#### **Члан 47**

Одлуку о отказу уговора о закупу **доноси** Градоначелник или лице које он овласти.

Уговор о закупу може престати писаним отказом од стране закуподавца или закупца **без навођења посебног разлога** са отказним роком од 15 дана.

У случају неуспеле доставе отказа уговора о закупу, уредном доставом сматраће се прибијање отказа на врата закупљеног простора.

#### **Примедба:**

*На основу ове одредбе се може закључити да је потребна одлука Градоначелника или лица које он овласти да би уговор престао и када су испуњени услови из члана 46. Међутим, није прописан рок у којем ће Градоначелник донети ову одлуку, након што буде утврђено да су услови испуњени. Осим тога, одредба става 2 изричито прописује да није потребно навести било какав разлог за отказ уговора иако члан 46 таксативно наводи разлоге за отказ уговора, а не садржи ни упућујућу одредбу која би упућивала на примену тог члана. Последица примене ове одредбе јесте да, сагласно овом члану, одлука о отказу уговора не мора бити образложена.*

#### **Фактори ризика**

*Правне празнине, Непрецизан и дискрециони основ за одлучивање  
Непостојање конкретних рокова*

#### **Допринос настанку ризика од корупције:**

*Непостојање рокова отвара простор да у пракси, и поред тога што су испуњени услови за раскид уговора, Град не покрене поступак који би водио ка том исходу и да тако Град претрпи штету, а несавесни закупац оствари неоправдану корист.*

#### **Препоруке:**

*Прецизирати рокове за поступање и обавезу образложења одлуке о отказу уговора о закупу.*

### **X ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

#### **Члан 48**

Постојећи уговори о закупу пословних простора ускладиће са одредбама ове одлуке у року од 90 дана од дана њеног ступања на снагу и то закључењем анекса уговора са Начелником Градске управе.

Закупци из става 1. овог члана су у обавези да до закључења уговора односно анекса уговора о закупу, измире све доспеле обавезе по основу постојећег/их уговора о закупу и да доставе средстава обезбеђења из члана 21. ове одлуке.

#### **Члан 49**

Ступањем на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о условима и начину давања у закуп пословних просторија број 011-035/2014-II-01 од 27.05.2014. год.

Измене и допуне Одлуке о давању пословног простора у закуп вршиће се на начин и по поступку предвиђеним за њено доношење.

#### **Члан 50**

Ова Одлука ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Вршца".