

Анализа коруптивних ризика у прописима ЈЛС

Одлука о давању у закуп пословног простора и гаража ("Сл. лист града Бора", бр. 40/2022)

На основу члана 27. Закона о јавној својини ("Службени гласник РС", бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16 – др. закон, 108/16, 113/17, 95/18 и 153/20), и члана 40. Статута града Бора ("Службени лист града Бора", бр. 3/19), Скупштина града Бора, на седници одржаној 25. новембра 2022. године, донела је

Примедба: Преамбула Одлуке не садржи позивање на члан 20 ст. 1 тачка 13. Закона о локалној самоуправи ("Сл. гласник РС", бр. 129/2007, 83/2014 - други закон, 101/2016 - други закон, 47/2018 и 11/20121 – други закон) који је једнако битан правни основ за доношење ове Одлуке јер прописује овлашћење управљања општинском имовином.

Препоруке: Преамбулу Одлуке допунити позивањем на одговарајући члан Закона о локалној самоуправи

Фактори ризика: Правна празнина

Ризици од корупције: Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)

Члан 4.

Пословни простор и гараже **дају се у закуп у поступку: јавног надметања, прикупљања писмених понуда и непосредном погодбом.**

Пословни простор и гараже дају се у закуп на период до 6 година

Примедба: На основу ове одредбе није јасно у којим случајевима ће се применити који од набројаних поступака. Одредба не упућује ни на неку другу одредбу ове Одлуке која прецизно и недвосмислено предвиђа када ће се применити који од могућих поступака нпр. давање у закуп јавним надметањем у складу са чл. 9 ове Одлуке, прикупљањем писмених понуда у складу са чл. 11 ове Одлуке и непосредном погодбом у складу са чл. 23 ове Одлуке.

Препоруке: Прецизирати у којим случајевима се примењује који од набројаних поступака или прописати упућујуће одредбе за сваки од могућих поступака.

Фактори ризика: Правна празнина, Неодређен, нејасан или дискрециони основ за одлучивање и Непостојање упућујуће одредбе

Ризици од корупције: Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)

Члан 5.

Одлуку о покретању поступка давања у закуп пословног простора и гаража **доноси Градоначелник** града Бора (у даљем тексту Градоначелник).

Предлог Одлуке из става 1. овог члана и **текст огласа припрема и објављује ЈКП** за стамбене услуге "Бор" (у даљем тексту: Јавно предузеће).

Одлука из става 1. овог члана садржи текст огласа.

Примедба: *Ставом 1 овог члана предвиђено је да се поступак давања у закуп покреће одлуком градоначелника. Мањкавост одредбе се састоји у томе што не прописује да ли наведену одлуку градоначелник доноси по службеној дужности тј. на сопствену иницијативу или је неопходно да му пре тога буде достављен одговарајући предлог за доношење одлуке тј. покретање поступка. Тим пре што став 2 помиње само предлог одлуке а не и предлог за њено доношење. За оба случаја је заједничко то што недостају критеријуми или услови који треба да буду испуњени да би поступак морао или могао да се покрене нпр. информација органа надлежног за евиденцију о томе да постоји слободан пословни простор који може да се да у закуп. То за последицу може да има да доношење одлуке о покретању поступка, и уопште целог механизма за давање у закуп, буде препуштено слободној и дискреционој оцени ЈКП, у складу са потребама и интересима запослених у њему, као и потребама и интересима њима блиских лица, који могу бити супротни јавним интересима.*

Одредба предвиђа још једну обавезу ЈКП, поред обавезе да припреми предлог одлуке, - да припреми и објави текст огласа. Мањкавост одредбе се огледа у пропуштању да прецизира у ком тренутку је ЈКП дужна да изврши своју обавезу објављивања. Осим тога, одредба не прописује на који начин се оглас објављује нпр. у средствима јавног информисања која имају локалну покривеност или националну покривеност, штампани или електронски медији нити предвиђа обавезу објављивања на званичној интернет презентацији нити на огласној табли града и/или ЈКП.

Препоруке: *Прецизно и потпуно прописати критеријуме за доношење одлуке о покретању поступка давања у закуп. Прописати ко је овлашћен да градоначелнику поднесе предлог за доношење одлуке о покретању поступка давања у закуп, као и форму тог предлога. Прописати начин и рок у којем се оглас објављује*

Фактори ризика: *Неодређен, нејасан или дискрециони основ за одлучивање, Правна празнина, Нејасан управни поступак, Непостојање конкретног рока и Недовољна транспарентност органа власти*

Ризици од корупције: *Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)*

Члан 6.

Поступак давања у закуп пословног простора и гаража **спроводи Комисија за давање пословног простора и гаража у закуп** (у даљем тексту: Комисија), коју **именује градоначелник**.

Чланови Комисије су **председник, заменик председника, 4 члана и њихови заменици**. Комисија пуноважно одлучује уколико на седници присуствује најмање 4 члана.

Стручне, административне и техничке послове за потребе Комисије врши Јавно предузеће.

Комисија учествује у изради предлога Одлуке из члана 5. став 2. и текста огласа.

Примедба: *Ставом 1 прописано је да Комисију за давање пословног простора и гаража у закуп именује градоначелник. Мањкавост одредбе се састоји у томе што нису прописани, ни примера ради, критеријуми на основу којих градоначелник бира и одлучује кога ће именовати за чланове Комисије и њихове заменике. Услед тога је питање критеријума на основу којих ће градоначелник именовати чланове Комисије и њихове заменике остало отворено и нерешено. На тај начин овај став предвиђа најшири могући дискрециони основ за одлучивање градоначелника. Осим тога, на основу одредбе је нејасно да ли је неопходно да пре самог именовања постоји предлог за њихово именовање и чији. Такође, не може се поуздано закључити да ли се за тај предлог захтева одређена форма или се то може учинити усмено.*

Мањкавост одредбе се састоји и у пропуштању да се пропише тренутак у коме је, нпр. посматрано у односу на доношење одлуке о покретању поступка, градоначелник дужан да изврши своју обавезу.

Препоруке: *Прецизно и потпуно прописати критеријуме за именовање чланова Комисије за давање пословног простора и гаража у закуп. Прописати рок за именовање Комисије за давање пословног простора и гаража у закуп.*

Фактори ризика: *Правне празнине, Непостојање конкретног рока и Неодређен, нејасан или дискрециони основ за одлучивање*

Ризици од корупције: *Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)*

Члан 7.

Комисија у току поступка води записник и по окончаном поступку сачињава предлог Одлуке о давању у закуп пословног простора и гаража лицу које је остварило право закупа.

Одлуку о давању у закуп пословног простора и гаража **доноси градоначелник на образложени предлог Комисије**.

На основу одлуке Градоначелника о давању пословног простора и гаража у закуп **Јавно предузеће израђује нацрт уговора** који **доставља на претходну сагласност Правобранилаштва** града Бора (у даљем тексту: Правобранилаштво).

По добијању претходне сагласности Правобранилаштва, **Јавно предузеће закључује уговор са закупцем**.

Правобранилаштво је **дужно да сагласност из става 3. овог члана да у року од 30 дана од дана пријема захтева.**

Примедба: Ставом 1 прописана је обавеза Комисије да води записник о току поступка и сачини предлог Одлуке о давању у закуп. Дикција члана је таква да се не може недвосмислено закључити, иако би то једино било логично, да ли се предлог Одлуке сачињава на основу налаза из записника или не. Мањкавост одредбе се огледа и у пропуштању да регулише да ли сви чланови Комисије морају да потпишу записник, односно да се сагласе са предлогом Одлуке и шта ће се десити у случају да не желе сви чланови Комисије да потпишу записник, односно уколико неки од њих нису сагласни са предлогом Одлуке. Такође, одредба не прописује како се евентуалне примедбе уносе у записник. Недостатак се огледа и у пропуштању да се пропише рок у коме Комисија треба или мора да испуни своју обавезу сачињавања предлога Одлуке.

Ставом 2 предвиђено је овлашћење градоначелника да донесе Одлуку о давању у закуп на основу образложеног предлога Комисије. Недостатак одредбе се састоји у пропуштању да пропише конкретан рок у коме је градоначелник дужан да изврши своју обавезу након што прими наведени предлог.

Исти недостатак постоји и у ставу 3 који прописује две обавезе Јавног предузећа. Одредба не прописује рок у коме је Јавно предузеће дужно да изради нацрт уговора о давању у закуп након што прими одлуку градоначелника нити прописује рок у коме је Јавно предузеће дужно да нацрт уговора достави на сагласност Правобранилаштву.

Став 4 предвиђа овлашћење Јавног предузећа да закључи уговор са закупцем након добијања претходне сагласности Правобранилаштва. Одредба међутим не прописује конкретан рок у коме је Јавно предузеће дужно да закључи уговор након што прими сагласност Правобранилаштва.

Истовремено, став 5 предвиђа шта Правобранилаштво треба да ради након што прими нацрт уговора ради давања сагласности. Недостатак се огледа у употреби израза "дужно да сагласност да у року од 30 дана". На основу дикције ове одредбе може да се закључи да је Правобранилаштво увек дужно да да сагласност, и то у прецизно прописаном року, када му нацрт уговора буде достављен. Сагласно том тумачењу, достављање нацрта уговора на сагласност је непотребно и про форме јер одредба не омогућава Правобранилаштву да у сваком конкретном случају цени да ли нацрт уговора има или може имати штетне последице по права и интересе града. Осим тога, мањкавост одредбе се састоји и у пропуштању да регулише шта уколико Правобранилаштво не да сагласност у прописаном року од 30 дана.

Недостатак се састоји и у пропуштању да се изричито пропише обавеза објављивања одлуке и уговора о давању у закуп на званичној интернет презентацији и огласној табли града.

Препоруке: Потпуно и прецизно уредити вођење записника, укључујући потписивање од стране свих чланова Комисије и начин уношења евентуалних примедби. Прописати рок за сачињавање предлога Одлуке и доношење Одлуке. Прописати рок за израду нацрта уговора и његово достављање Правобранилаштву. Прописати рок за закључење уговора. Прецизирати обавезу Правобранилаштва у погледу давања сагласности. Прописати правне последице пропуштања

да се сагласност да или да у прописаном року. Прописати обавезу објављивања одлуке и уговора о давању у закуп.

Фактори ризика: *Правна празнина, Непостојање конкретног рока, Неодређен, нејасан или дискрециони основ за одлучивање, Нејасне, непрецизне и двосмислене формулације, Недовољна транспарентност органа јавне власти и Непостојање јасне одговорности за повреде*

Ризици од корупције: *Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)*

Члан 9.

Оглас за давање у закуп пословног простора и гаража јавним надметањем, **Јавно предузеће објављује** у дневном листу који се дистрибуира на целој територији Републике Србије и на званичним сајтовима и огласним таблама Јавног предузећа и Градске управе.

Оглас садржи:

- назив органа и корисника непокретности које се даје у закуп (назив закуподавца),
- ближе податке о начину давања у закуп непокретности,
- опис непокретности која се даје у закуп,
- услове под којима се непокретност даје у закуп (намена, врста делатности која се може обављати, а у складу са важећим прописима и у складу са одлукама о кућном реду прописаним одлуком Града, уколико се пословни простор налази у згради),
- обавезе закупца у вези са коришћењем непокретности за одређену сврху и намену,
- рок трајања закупа,
- почетни износ закупнине одређен у складу са овом Одлуком,
- рок за подношење пријава за јавно надметање
- начин, место и време за достављање пријава;
- место и време одржавања јавног надметања,
- висину и начин полагања депозита,
- рок за повраћај депозита учесницима који нису остварили право закупа на јавном надметању, са назнаком да се у пријави обавезно наводи број рачуна на које ће се извршити повраћај депозита.

-назнаку да се уз пријаву доставља фотокопија банковне картице односно други доказ о броју текућег/жиро рачуна на који ће се извршити повраћај депозита,

-датум и време разгледања непокретности која се даје у закуп.

Висина депозита за учешће у поступку јавног надметања је почетни износ закупнине.

Право учешћа на јавном надметању имају физичка лица, предузетници и правна лица.

Уплаћени депозит учесницима који су остварили право закупа на јавном надметању урачунаће се у износ прве месечне закупнине.

Учесници који нису остварили право закупа имају право на повраћај депозита у року од 15 дана од дана окончаног јавног надметања.

Лица која по било ком основу **имају неизмирена дуговања према буџету града** Бора и **дуговања према Јавном предузећу по основу уговора о закупу** пословног простора и гаража **не могу учествовати** на јавном надметању.

Пријаве се подносе предајом писмене пријаве у затвореној коверти са видљивом назнаком ко је подносилац пријаве непосредно на писарници градске управе или препорученом пошиљком. Пријаве се подносе на адресу Ул. Николе Пашића бр. 14, Комисији за давање у закуп пословног простора и гаража са назнаком "за оглас".

Износ за који се може повећати претходно понуђени износ (лицитациони корак) не може бити нижи од 10% од претходно понуђеног износа.

Избор најповољнијег учесника врши се применом критеријума висине понуђене закупнине.

Примедба: *Став 1 предвиђа обавезу Јавног предузећа да оглас за давање у закуп пословног простора и гаража јавним надметањем објави на тачно прописан начин. Мањкавост одредбе се састоји у томе што не предвиђа рок у коме оглас мора да буде објављен.*

Став 7 представља покушај да се уреди поступање по пријавама које поднесу лица којима из оправданих разлога не треба омогућити учествовање у поступку јавног надметања јер испуњавају тзв. елиминационе услове. Ова одредба садржи два недостатка. Први се огледа у њеној дикцији јер прописује нешто што суштински није могуће урадити – немогуће је спречити и ограничити било кога да достави или пошаље понуду. Ако ни због чега другог онда због тога што се пре отварања понуда и не може знати да ли се ради о лицима која се налазе у ситуацији за коју одредба предвиђа немогућност учествовања у поступку. Уместо тога, могуће је и потребно је нагласити, као у неким другим анализираним одлукама, да та лица немају право учешћа у поступку а да ће се њихове пријаве одбацити што значи да се поводом њих мора донети одговарајући управни акт који се може оспоравати одговарајућим правним леком. Друга мањкавост се огледа у томе што је круг лица којима није омогућено да учествују у поступку прописан превише уско, односно одредба није обухватила и неке друге ситуације које оправдавају такав приступ нпр. уколико понуду достави лице коме је претходно по било ком основу дат

отказ уговора о закупу. Штавише, поставља се питање да ли такав приступ треба применити и према онима који представљају "са њима повезана лица".

Препоруке: *Прописати рок за објављивање огласа. Прописати да се неблаговремене и непотпуне пријаве одбацују.*

Фактори ризика: *Правне празнине, Непостојање конкретног рока и Неприменљиве одредбе*

Ризици од корупције: *Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)*

Члан 12.

Избор најповољнијег понуђача врши се применом критеријума висине понуђене закупнине.

Уколико у поступку два или више понуђача понуде исти износ закупнине Комисија ће позвати понуђаче 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.

Понуде из става 2. овог члана Комисија ће отворити и утврдити најповољнијег понуђача.

Уколико понуђачи из става 2. овог члана у року од 3 дана не доставе нову понуду или ако су понуђачи доставили нову понуду са истим износом закупнине Комисија ће **путем жреба извршити избор** најповољнијег понуђача.

Поступак прикупљања писмених понуда спорешће се и уколико пристигне само једна уредна понуда.

Рок за подношење писмених понуда је 10 дана од дана објављивања огласа.

Примедба: *Став 4 предвиђа један веома необичан механизам за разрешење ситуације у којој постоје две или више понуда са истим износом понуде. За разлику од других размотрених одлука које исту ситуацију разрешавају прописивањем да ће се поступак поновити све док један од понуђених износа не буде највиши, ова одредба то чини употребом непрецизног и недефинисаног израза "жребом". Овај израз, поред тога што је због своје непрецизности подобан различитим тумачењима онога ко одредбу примењује, не гарантује ни минимум правне сигурности која би обезбедила да коначна одлука о најбољој понуди зависи од једног објективног и мерљивог критеријума. То за последицу може да има да се жребом, онаквим каквим га замисле и спроведу они који ће норму примењивати, одабере понуда која је најбоља у приватном а не јавном интересу.*

Препоруке: *Потпуно и прецизно прописати начин одлучивања Комисије у ситуацији када постоје две или више понуда са истим износом.*

Фактори ризика: *Употреба недефинисаних појмова и Надлежности успостављене на начин који омогућава изузетке и злоупотребу у тумачењу*

Ризици од корупције: *Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)*

Члан 13.

Пријава, односно понуда која се доставља, обавезно садржи доказ о уплати депозита и изјаву учесника јавног оглашавања да прихвата услове из огласа.

Поред доказа из става 1. овог члана, потребно је :

1. За физичка лица:

-име и презиме,

-адреса,

-број личне карте,

-јединствени матични број грађана;

2. За предузетнике:

-име и презиме предузетника,

-адреса,

-број личне карте,

-јединствени матични број грађана,

-извод из регистра надлежног органа,

-назив радње,

-матични број радње,

3. За правна лица:

-назив и седиште правног лица,

-копија решења о упису правног лица у регистар код надлежног органа,

-копију решења о додељеном ПИБ- у;

Уколико подносиоца пријаве или понуде заступа пуномоћник уз пријаву односно понуду, прилаже се и пуномоћје оверено у прописаној форми:

Поред напред наведених доказа пријава/понуда садржи и:

- у случају прикупљања писаних понуда износ закупнине без ПДВ-а;
- назнаку непокретности за коју се понуда/пријава подносе;
- делатност која ће се обављати.
- изјаву да ће пословни простор и гараже узети у виђеном стању и привести намени сопственим средствима без права потраживања од закуподавца, осим у случају извођења радова описаних у члану 29. ове Одлуке.
- изјаву да ће доставити средство финансијског обезбеђења за редовно испуњење обавеза;
- доказ о измиреним обавезама према буџету Града и према Јавном предузећу по основу уговора о закупу пословног простора и гаража .
- друге елементе у складу са огласом.

Подносиоци неблаговремене или непотпуне пријаве, односно понуде не могу учествовати у поступку јавног надметања или прикупљања писмених понуда, а непотпуне или неблаговремене пријаве, односно понуде се одбацују.

Подносиоци пријаве, односно понуде који имају дуг према буџету Града и према Јавном предузећу по основу уговора о закупу пословног простора и гаража не могу учествовати у поступку јавног надметања или прикупљања писмених понуда, а њихове пријаве односно понуде се одбацују.

Решење о одбацавању пријава/понуда доноси Јавно предузеће на образложен предлог Комисије.

Против решења из претходног става, подносилац понуде/пријаве, има право жалбе у року од 8 дана од дана пријема решења.

О жалби одлучује Градско веће.

Примедба: Став 2 таксативно наводи који докази морају да буду достављени уз понуду. Том приликом је за формулисање два доказа које морају да доставе физичка лица и предузетници употребљен недовољно прецизни израз "адреса" који нема своје прецизно значење. Последица тога може да буде да уз пријаву буде достављен податак о било којој адреси а не податак који је потребан и у вези је са понудом - о адреси пребивалишта физичког лица, односно адреси седишта радње за предузетнике.

Ставови 5 и 6 представљају покушај да се уреди поступање по пријавама које не испуњавају прописане услове, односно поднесу лица којима из оправданих разлога не треба омогућити учествовање у поступку јавног надметања јер испуњавају тзв. елиминационе услове. Недостатак ових одредби се огледа у њиховој дикцији јер прописују нешто што суштински није могуће урадити – немогуће је спречити и ограничити било кога да достави или пошаље понуду. Ако ни због чега другог онда због тога што се пре отварања понуда и не може знати да ли се ради о лицима која се налазе у ситуацији за коју одредба предвиђа немогућност учествовања у поступку или пријави која је непотпуна. Уместо тога, могуће је и потребно је нагласити, као у неким другим анализираним одлукама, да та лица немају право учешћа у поступку.

Став 7 изричито прописује овлашћење Јавног предузећа да донесе решење о одбацивању наведених пријава на образложени предлог Комисије. Први недостатак се огледа у томе што је ова одредба директно супротстављена одредбама чланова 6 и 7 ове одлуке који предвиђају да је Комисија једино и искључиво овлашћена да спроведе поступак давања у закуп, што обухвата и доношења одлука о пријавама које не могу да учествују у поступку, као и да нпр. сачини за градоначелника предлог одлуке о давању у закуп, што је далеко одговорније и значајније овлашћење од састављању предлога решења о одбацивању пријава. Друга мањкавост се састоји у томе што се на тај начин, потпуно непотребно, ствара преклапање надлежности које може да доведе до тога да Комисија и Јавно предузеће истовремено тврде да су надлежни за поступање у конкретној ствари или да се истовремено огласе ненадлежним.

Препоруке: Прецизирати податке које свака пријава мора да садржи. Детаљно и прецизно прописати надлежности за поступање по пријавама које не могу да учествују у надметању

Фактори ризика: Употреба недефинисаних појмова, Сукобљене одредбе, Неприменљиве одредбе и Преклапање надлежности

Ризици од корупције: Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)

Члан 15.

На **предлог Комисије Градоначелник, доноси решење о давању** у закуп пословног простора и гаража.

Решење **се доставља** свим учесницима поступка.

На решење Градоначелника може се изјавити жалба Градском већу у року од 8 дана од дана пријема решења

Примедба: Став 1 прописује овлашћење градоначелника да донесе решење о давању у закуп на предлог Комисије. Први недостатак одредбе се огледа у употреби непрецизног израза "предлог" на основу кога се не може поуздано закључити да ли је реч о предлогу или предлогу одлуке. Уколико се под тим изразом подразумева само предлог, мањкавост одредбе се састоји у томе што одредба не предвиђа изричито, а требало би, да предлог мора бити у писменој форми и образложен. Осим тога, одредба не прописује рок до када градоначелник треба да изврши своју обавезу након што прими предлог Комисије. Штавише, недостатак представља и пропуштање

да се прецизира начин на који Комисија, као колективни орган, доноси предлог или усваја предлог одлуке тј. јавним или тајним гласањем, једногласно или одређеном већином и којом, нити садржи норму која би упућивала на сходну примену неке друге одредбе ове одлуке.

Истовремено, ставом 2 прописана је обавеза достављања решења свим учесницима поступка. Мањкавост одредбе се састоји у томе што не предвиђа рок у коме наведено решење мора или треба да буде достављено. Недостатак одредбе се огледа и у томе што не предвиђа обавезу објављивања решења на званичној интернет презентацији и огласној табли града.

Препоруке: Обезбедити употребу прецизних и јасних формулација. Прецизирати да предлог одлуке мора да буде образложен. Прописати рок за достављање решења учесницима поступка. Прописати обавезу објављивања решења на званичној интернет презентацији и огласној табли града.

Фактори ризика: Правна празнина, Непостојање конкретног рока, Нејасне, непрецизне и двосмислене формулације и Непостојање или недовољна транспарентност органа јавне власти

Ризици од корупције: Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)

Члан 17.

Лице које је остварило право закупа, а које није регистровано за обављање делатности за коју је пословни простор дат у закуп, у обавези је да до дана закључења уговора о закупу, достави Јавном предузећу доказ (извод из одговарајућег регистра) да се регистровало за обављање ове делатности.

Уколико лице које је остварило право закупа не изврши обавезу из претходног става, Градоначелник ће **решење о давању у закуп ставити ван снаге** на образложени предлог Комисије.

Примедба: Став 2 предвиђа обавезу градоначелника да поништи решење о давању у закуп на образложени предлог Комисије. Недостатак одредбе се огледа у томе што не прописује рок у коме градоначелник треба или мора да испуни ову обавезу. Осим тога, одредба је пропустила да регулише евентуална права и обавезе Комисије, односно права и обавезе учесника у поступку након што градоначелник стави ван снаге првобитно решење. Због тога остаје нејасно каква су права другопласираног учесника у поступку и обавезе Комисије нпр. да предложи доношење одлуке о давању у закуп њему или да понови цео поступак.

Недостатак одредбе се састоји и у пропуштању да се пропише обавеза објављивања решења на званичној интернет презентацији и огласној табли града.

Препоруке: Детаљно и прецизно прописати правне последице доношења решења о стављању ван снаге решења о давању у закуп. Прописати рок за доношење решења о стављању ван снаге решења о давању у закуп. Прописати обавезу објављивања решења на званичној интернет страници и огласној табли града

Фактори ризика: *Правна празнина, Непостојање конкретног рока, Непостојање или недовољна транспарентност органа јавне власти и Неодређен, нејасан или дискрециони основ за одлучивање*

Ризици од корупције: *Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)*

Члан 18.

Уколико најповољнији понуђач/подносилац пријаве не закључи уговор о закупу у року из члана 16. ове Одлуке, сматраће се да је одустао од закључења уговора и губи право на повраћај депозита.

У случају из става 1. овог члана **Градоначелник ће ставити ван снаге решење о давању у закуп пословног простора или гараже** на образложени предлог Комисије

Примедба:

Примедба: *Став 2 предвиђа обавезу градоначелника да поништи решење о давању у закуп на образложени предлог Комисије. Недостатак одредбе се огледа у томе што не прописује рок у коме градоначелник треба или мора да испуни ову обавезу. Осим тога, одредба је пропустила да регулише евентуална права и обавезе Комисије, односно права и обавезе учесника у поступку након што градоначелник стави ван снаге првобитно решење. Због тога остаје нејасно каква су права другопласираног учесника у поступку и обавезе Комисије нпр. да предложи доношење одлуке о давању у закуп њему или да понови цео поступак.*

Недостатак одредбе се састоји и у пропуштању да се пропише обавеза објављивања решења на званичној интернет презентацији и огласној табли града.

Препоруке: *Детаљно и прецизно прописати правне последице доношења решења о стављању ван снаге решења о давању у закуп. Прописати рок за доношење решења о стављању ван снаге решења о давању у закуп. Прописати обавезу објављивања решења на званичној интернет страници и огласној табли града*

Фактори ризика: *Правна празнина, Непостојање конкретног рока, Непостојање или недовољна транспарентност органа јавне власти и Неодређен, нејасан или дискрециони основ за одлучивање*

Ризици од корупције: *Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)*

Члан 19.

Закупац ће предати Јавном предузећу, до дана закључења уговора о закупу бланко сопствену меницу са меничним овлашћењем или банкарску гаранцију као инструмент обезбеђења плаћања закупнине и стварних трошкова (струја, вода, грејање).

У случају да купац не плати 2 узастопне рате месечне закупнине или 3 рате у току године, односно уколико не измири стварне трошкове за два месеца узастопно односно за 3 месеца у току године, куподавац ће наплатити доспела потраживања активирањем средстава обезбеђења из претходног става.

У случају активирања средстава обезбеђења куподавац ће обавестити купца да, уколико жели да настави коришћење закупљеног простора, мора **да достави нову меницу или банкарску гаранцију** као инструмент обезбеђења плаћања закупнине и стварних трошкова.

Уколико купац не доставу нову меницу или банкарску гаранцију Јавно предузеће ће једнострано раскинути уговор о закупу пословног простора или гараже. Престанак уговора о закупу

Примедба: *Став 3 изричито прописује обавезу купца да достави нова средства обезбеђења након што првобитно дата средства обезбеђења буду реализована ради наплате доспелог дуга. Мањкавост одредбе се састоји у томе што не предвиђа рок до када купац мора да достави нова средства обезбеђења након што прими обавештење куподавца.*

Препорука: *Прописати рок за достављање нових средстава обезбеђења*

Фактори ризика: *Непостојање конкретног рока*

Допринос настанку ризика од корупције: *Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)*

Члан 22.

Купац може отказати уговор о закупу уколико:

-купац престане да обавља уговорену делатност

-код купца наступе околности због којих купац није више у могућности да користи пословни простор или гаражу.

По престанку закупа купац је дужан **да измири све обавезе** по основу закупа **и пословни простор или гаражу празне од лица и ствари у исправном функционалном стању преда Јавном предузећу** о чему се **сачињава записник**.

Уколико купац по престанку закупа не изврши обавезе из претходног става Јавно предузеће ће покренути поступак принудног извршења пред надлежним судом.

Примедба: *Став 2 изричито прописује обавезу купца да измири све обавезе по основу закупа и пословни простор празан и у исправном функционалном стању преда јавном предузећу. Мањкавост одредбе се огледа у пропуштању да се пропише рок у коме купац мора да испуни своје обавезе. У ту сврху одредба користи непрецизан израз "по престанку закупа" који је подложен различитим тумачењима. Осим тога, одредба не прописује обавезу потписивања записника нити на који начин се у записник уносе евентуалне примедбе.*

Препоруке: Прецизитати рок за измирења обавеза по основу закупа и предају испразњеног пословног простора. Прописати обавезу потписивања записника и начин уношења евентуалних примедби.

Фактори ризика: Недефинисан појам, Непостојање конкретног рока, Правна празнина и Непрецизан и дискрециони основ за одлучивање

Допринос настанку ризика од корупције: Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)

Члан 23.

Пословни простор и гараже **могу се изузетно** дати у закуп у поступку непосредне погодбе у случајевима:

1. када закуп траже амбасаде страних држава у Републици Србији, као и трговинска и војна представништва и друге организације при дипломатскоконзуларним представништвима у Републици Србији, међународне организације за помоћ и сарадњу са земљама ЕУ, 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, заштите животне средине**, под условом да тај простор не користе за остваривање прихода, агенције, дирекције, и друге службе и организације чији је оснивач Град Бор, а за које оснивачким актом није утврђена обавеза Града да им обезбеди пословни простор за рад;

2. 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 (чланови породичног домаћинства), под условом да настави са обављањем исте делатности;

3. 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;

4. када закупац- физичко лице тражи одређивање за закупца правно лице чији је оснивач или када оснивач правног лица, због брисања истог из регистра надлежног органа, тражи да буде одређен за закупца, као физичко лице;

5. 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;

6. када се непокретност даје за потребе одржавања спортских, културних, сајамских, научних и других сличних потреба, а рок закупа је краћи од 30 дана;

7. **када се непокретност не изда у закуп ни после спроведених 4 и више поступка јавног оглашавања, али не испод 60 % од тржишне висине закупнине за ту непокретност,** чији износ умањења утврђује Градоначелник на основу образложеног предлога Комисије према кретању висине закупнине на тржишту с тим што у том случају рок трајања закупа не може бити дужи од 3 године;

8. када давање у закуп тражи физичко лице којем је та непокретност одузета национализацијом, односно његови наследници, под условом да је покренут поступак за враћање одузете имовине пред надлежним органом;

9. када један од закупаца исте непокретности тражи престанак закуподавног односа, а други купац тражи закључење уговора о закупу, као једини купац;

10. када купац- правно лице затражи одређивање за купца непокретности друго правно лице, под условом да оно измири целокупан дуг купца настао услед неплаћања закупнине и трошкова коришћења купљене непокретности, а уколико тај дуг није могуће намирити на други начин;

11. када је то потребно 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;

12. када закључење уговора о закупу гараже тражи власник стана или купац стана где је гаража саставни део стана или са станом чини једну целину, односно има вертикалну комуникацију са станом.

13. када се непокретност која је у јавној својини одн. која ће до дана примопредаје бити стечена у јавну својину даје у закуп у циљу реализације инвестиционог пројекта којим се у року од највише 3 године од дана стицања права закупа отпочне индустријска производња и обезбеди уз обавезу одржавања броја запослених у периоду од 5 година након достизања пуне запослености најмање 1000 нових радних места на неодређено време повезаних са инвестиционим пројектом у граду Бору.

Поступак давања у закуп пословне просторије /гараже непосредном погодбом спроводи Комисија у складу са одредбама ове Одлуке и Уредбе.

На образложени предлог Комисије Градоначелник доноси решење о давању у закуп пословне просторије /гараже непосредном погодбом.

На решење Градоначелника **може се изјавити жалба** Градском већу у року од 8 дана од дана пријема решења.

На основу решења о давању у закуп непосредном погодбом закључује се уговор између купца и Јавног предузећа.

Примедба: Став 1 прописује могућност, а не обавезу, да се пословни простор да у закуп таксативно наведеним категоријама лица непосредном погодбом. Први недостатак одредбе се

састоји у употреби непрецизног израза "могу се" који сугерише да је одлука да ли ће се пословни простор дати у закуп на овај начин или не препуштена слободној и широкој дискреционој оцени онога ко одредбу примењује. Тим пре што одредба изричито предвиђа да ће се овај начин давања у закуп применити "изузетно" што је подложно различитим тумачењима.

Мањкавост одредбе из тачке 1 постоји у погледу критеријума 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. У истој тачки употребљен је недовољно прецизан израз. „парламентарне политичке странке“ који може да се односи како на политичке странке заступљене у републичкој тако и на оне присутне у градској скупштини.

Тачком 7 прописан је још један услов када се непокретност може дати у закуп непосредном погодбом. Мањкавост одредбе се огледа у непостојању јасних и прецизних правила за понављање поступка нити механизма који могу да спрече коруптивно понашање. Сагласно овим ставовима, поступак давање у закуп се може неосновано и неоправдано, у циљу добијања у закуп непосредном погодбом и "обарања износа закупнине", поновити безуспешно четири пута без јасних и прецизних разлога зашто је то тако иако то аутоматски доводи до умањења закупнине.

Став 3 овлашћује градоначелника да донесе решење о давању у закуп на образложени предлог Комисије. Недостатак се огледа у пропуштању да се пропише конкретан рок у коме је градоначелник дужан да изврши своју обавезу. Исти недостатак садржи и став 5 у погледу обавезе закључења уговора.

На основу одредбе се не може закључити на који начин је обезбеђена јавност током спровођења овог поступка с обзиром да није прописана обавеза објављивања решења нити уговора о давању у закуп на званичној интернет страници и огласној табли града.

С тим у вези је и питање на који начин ће, када јавност поступка није обезбеђена, бити могуће остварење права на жалбу из става 4 овог члана које је изричито дозвољено само против решења о давању у закуп!

Препоруке: Давање пословног простора непосредном погодбом у закуп наведеним категоријама лица прописати као обавезу. 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). Прописати контролни механизам који ће спречити коруптивно понављање поступка давања у закуп. Прописати рок за доношење решења и закључење уговора. Прописати обавезу објављивања решења и уговора о давању у закуп на званичној интернет страници и огласној табли града.

Фактори ризика: Употреба недефинисаних појмова, Дискриминаторна одредба, Недовољна транспарентност органа власти, Непостојање конкретног рока и Надлежности успостављене на начин који омогућава изузетке и злоупотребу у тумачењу

Допринос настанку ризика од корупције: Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)

Члан 26.

Почетни износ закупнине у поступку јавног оглашавања одређује се у висини, на начин описан у овом члану и члану 25. ове одлуке.

У случају када се непокретност не изда у закуп после 2 узастопно спроведена поступка јавног оглашавања, почетна висина закупнине по којој се непокретност даје у закуп умањиће се на 80% од почетне тржишне висине закупнине утврђене на начин и под условима прописаним у члану 25. ове Одлуке.

У случају да се непокретност не изда у закуп на начин и под условима из претходног става овог члана после 2 узастопно спроведена поступка јавног оглашавања, почетна висина закупнине се умањује на 60% од почетне тржишне висине закупнине по којој цени ће се наставити са јавним оглашавањем, до истека рока од 6 месеци од дана првог јавног оглашавања за ову непокретност.

Закуподавац задржава право да сваке године увећа закупнину утврђену уговором о закупу имајући у виду тржишну висину закупнине за одређену локацију на основу налаза и мишљења овлашћеног проценитеља или судског вештака економске струке, без закључења анекса уговора са закупцем, а купац ће о томе бити обавештен путем рачуна.

Закуподавац **може** закупцу који обавезу плаћања закупнине **измирује у року** утврђеном уговором о закупу а протеком половине уговореног периода закупа износ закупнине **умањити до 10% на основу образложеног захтева купца.**

Хуманитарним организацијама које имају за циљ помоћ оболелој деци и лицима са инвалидитетом, **удружењима грађана из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечје заштите, заштите животне средине, парламентарним политичким странкама**, а који пословни простор не користе за стицање прихода, добровољним организацијама које учествују у спасилачким акцијама, лицима која обављају делатност старих заната, уметничких заната и послова домаће радиности одређених Правилником о одређивању послова који се сматрају старим и уметничким занатима, односно пословима домаће радиности, начину сертификавања истих и вођењу посебне евиденције издатих сертификата ("Сл.гласник РС", бр.56/12), као и удружењима која остварују сарадњу са Министарством надлежним за послове одбране у областима од значаја за одбрану или која негују традиције ослободилачких ратова Србије, **може се** дати у закуп пословни простор, уз обавезу плаћања закупнине **у висини од 20% од процењене** тржишне висине закупнине.

Захев заинтересованог лица, из претходног става мора садржати оправдане разлоге и потребе за коришћење простора.

Агенцијама, дирекцијама, службама, и другим организацијама чији је оснивач Град, може се дати у закуп пословни простор, ради обављања послова из делокруга рада Града, на основу образложене одлуке градоначелника уз обавезу плаћања закупнине у висини од 30%, а највише до 50% од процењене тржишне висине закупнине.

За пословне просторе који су без струје, без мокрог чвора, у коме не постоји инсталација централног грејања или иста није у функцији или који имају заједнички мокри чвор, може да се утврди мањи број бодова у односу на број бодова утврђен на основу ове одлуке и то:

1. до - 30% за пословни простор без исправне инсталације за електричну енергију и без плаћеног прикључка предузећу за дистрибуцију електричне енергије (које је трајно без струје и такав се издаје)
2. до - 30% за пословни простор без мокрог чвора и инсталације грејања
3. до - 20% за пословни простор без мокрог чвора или са заједничким мокрим чвором
4. до - 10% за пословни простор без инсталација грејања.

За пословни простор који се налази у поткровљима умањује се број бодова до - 50% закупцима – уметницима који имају академско звање, уколико у закупљени простор користе као атеље.

Начин на који је утврђена висина закупнине у поступцима давања у закуп пословног простора/гаража, приказује се на Образцу структуре цене који Јавно предузеће доставља Комисији пре доношења Одлуке о покретнању поступка.

Примедба: Ставовима 2 и 3 прописани су случајеви када се почетна износ закупнине умањује. Мањкавост одредбе се огледа у непостојању јасних и прецизних правила за понављање поступка нити механизма који могу да спрече коруптивно понашање. Сагласно овим ставовима, поступак давање у закуп се може неосновано и неоправдано, у циљу "обарања износа закупнине" поновити безуспешно више пута без јасних и прецизних разлога зашто је то тако иако то аутоматски доводи до умањења закупнине.

Став 5 прописује још једну могућност умањења почетног износа закупнине. Мањкавост одредбе се састоји у томе што као правни основ и образложење за умањење почетног износа закупнине предвиђа уобичајено и очекивано редовно извршење уговорних обавеза закупца - "измирује у року". Осим тога, одредба употребљава израз "може" што сугерише да је одлука о томе да ли ће почетни износ закупнине бити умањен или не препуштена слободној и широкој дискреционој оцени закуподавца.

Иста недостатак постоји и у ставу 6 који употребом израза "може" предвиђа могућност да се таксативно набројаним категоријама почетни износ закупнине умањи. Мањкавост и ове одредбе постоји у погледу критеријума 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. И овде је на исти начин употребљен недовољно прецизан израз. „парламентарне политичке странке“ који може да се односи како на политичке странке заступљене у републичкој тако и на оне присутне у градској скупштини.

Препоруке: Прописати умањење почетног износа закупнине као обавезу. 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). Прописати контролни механизам који ће спречити коруптивно понављање поступака давања у закуп.

Фактори ризика: Употреба недефинисаних појмова, Дискриминаторна одредба и Надлежности успостављене на начин који омогућава изузетке и злоупотребу у тумачењу

Допринос настанку ризика од корупције: Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)

Члан 27.

Закупац **може да буде ослобођен од обавезе плаћања закупнине** током периода извођења радова **који имају карактер инвестиционог одржавања** закупљеног пословног простора, најдуже шест месеци, као и у случају када се изводе радови на инфраструктурној мрежи или други радови где је инвеститор Град, услед чега купац **не може да обавља делатност или је отежано обавља** за период док трају радови.

Одлуку о ослобађању закупца од обавезе плаћања закупнине из става 1. овог члана доноси Градоначелник, на предлог Комисије чији је саставни део извештај Комисије за трајна улагања у пословни простор.

Задатак Комисије за трајна улагања је да **утврди основаност захтева** закупца пословних просторија **за признавање трошкова инвестиционог одржавања** пословног простора као трајног улагања у исти.

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

Закупац је у обавези да се током извођења радова одобрених од стране закуподавца, у поступку описаном у ставу 2. овог члана, придржава одобреног описа, премера и предрачуна, као и да у случају одступања од одобрених радова на инвестиционом одржавању пословног простора у сваком појединачном случају од закуподавца тражи одобрење за то одступање.

Радови на инвестиционом одржавању извршени супротно ставу 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, купац је у обавези у року од 30 дана од дана завршетка радова закуподавцу поднесе захтев за признавање трошкова инвестиционог одржавања пословног простора, уз који се као доказ достављају рачуни, с тим да износ уложених средстава мора бити верификован од стране овлашћеног вештака, односно организације, која ће проценити вредност, квалитет и стандард изведених радова и укупног стања непокретности, у односу на извештај о постојећем стању, опис, предмер и предрачун планираних радова одобрених од стране закуподавца.

Закупац који је уз сагласност закуподавца у инвестиционо одржавање у пословни простор, 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, а најдуже до истека рока трајања закупа без могућности признавања својинских права на пословном простору по основу улагања средстава.

Изузетно од става 8. овог члана, а на основу посебно образложене одлуке Градоначелника, износ закупнине може бити умањен и за већи проценат.

Укупни износ умањења закупнине из става 8. и 9. овог члана не може бити већи од укупног износа средстава које је закупач уложио приликом инвестиционог одржавања пословног простора.

Уколико закупач изведе радове без претходне сагласности закуподавца, трошкови изведених радова неће бити признати, а закуподавац може тражити повраћај у претходно стање. Давање у закуп гаража

Примедба: Став 1 дефинише под којим условима закупач може бити ослобођен од плаћања закупнине. Услови су прописани кумулативно: да се у пословном простору изводе инвестициони радови и да због тога закупач не може да обавља своју делатност или је отежано обавља. Први недостатак одредбе се огледа у употреби непрецизног израза "може" који сугерише да је одлука о томе да ли ће закупач бити ослобођен од плаћања закупнине или не препуштено слободној и широкој дискреционој оцени онога ко одредбу примењује. Друга мањкавост се састоји у употреби непрецизних израза "не може да обавља или је отежано обавља" који су подложни тумачењу онога ко одредбу примењује. На основу одредбе није јасно ко је овлашћен да утврђује испуњеност овога услова а нарочито на који начин ће се његово испуњење проверавати и доказивати.

Став 2 овлашћује градоначелника да донесе одлуку о ослобађању закупца од обавезе плаћања закупнине на предлог Комисије. Први недостатак се огледа у пропуштању да се пропише рок у коме је градоначелник дужан да изврши своју обавезу. Мањкавост одредбе се огледа и у пропуштању да се изричито пропише да предлог мора бити у писменој форми и образложен.

Ставом 3 прописано је овлашћење Комисије за трајна улагања, још једног новог субјекта у овом поступку кога уводне одредбе уопште не помињу, да утврди основаност захтева закупца за признавање трошкова инвестиционог одржавања. Недостатак ове одредбе се састоји у томе што пре свега није јасно на који начин и у ком поступку ће Комисија утврдити основаност захтева с обзиром да одредба користи безличан и непрецизан израз "утврди" као замену за одлучују о захтеву или усваја захтев. Друга мањкавост одредбе огледа се у томе што не прописује на који начин Комисија, као и свако други колективни орган, одлучује о томе тј. јавно или тајно, једногласно или одређеном већином и којом.

Ставом 8 предвиђен је максимални проценат до кога се закупцу може умањити закупнина на име инвестиционог одржавања. Недостатак одредбе се састоји у томе што не садржи прецизне критеријуме од којих зависи колики ће проценат умањења бити у сваком конкретном случају. Због тога је питање критеријума и начина на који ће се тачно утврдити проценат умањења препуштено слободној и широко прописаној дискреционој оцени онога ко одредбу примењује, а захваљујући чему неки од закупца могу бити стављени у бољи положај од других.

Став 9 предвиђа изузетак од правила до ког процента се закупцу који је извршио инвестиционо одржавање може умањити износ закупнине тако што омогућава умањење у већем проценту од процента прописаног ставом 8. Мањкавост одредбе се састоји у томе што не прецизира нити наводи, примера ради, који случајеви и разлози оправдавају изузетност у поступању. Имајући у виду да се додатно умањење врши на основу образложене одлуке градоначелника то значи да је доношење одлуке о томе да ли ће се износ закупнине умањити и у ком проценту препуштено његовој слободној и широкој дискреционој одлуци.

Препоруке: *Прецизно и потпуно уредити плаћање закупнине за време извођења инвестиционог одржавања, нарочито у погледу органа и критеријума за утврђење да ли купац не може да обавља или отежано обавља своју делатност. Прописати рок за доношење одлуке градоначелника. Прописати обавезу да сви предлози за доношење одлука морају бити у писменој форми и образложени. Прецизно и потпуно прописати критеријуме за додатно умањење износа закупнине.*

Фактори ризика: *Употреба недефинисаних појмова, Правна празнина, Непостојање конкретног рока, Нејасан поступак и Непрецизан и дискрециони основ за одлучивање*

Допринос настанку ризика од корупције: *Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)*