

Анализа коруптивних ризика у прописима ЈЛС

Одлука о условима и начину давању у закуп пословног простора у јавној својини града Кикинде ("Сл. лист града Кикинде", бр. 9/2019 и 4/2022)

На основу **члана 20. Закона о јавној својини** („Сл. гласник РС“, број 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 - др. закон, 108/2016, 113/2017 и 95/2018), члана 6. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Сл. гласник РС“, број 16/18), члана 40 тачка 22. и члана 55. тачка 11. Статута града Кикинде („Сл. лист града Кикинде“, број 4/2019), Скупштина града Кикинде, на седници одржаној дана 05.04.2019. године, донела је

Примедба: Преамбула Одлуке не садржи позивање на члан 20 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.

Осим тога, одредба садржи погрешну упућујућу норму на члан 20 Закона о јавној својини који садржи дефиницију шта се сматра непокретностима које које користе државни органи и организације, органи и организације аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе, односно прописује њихово овлашћење да могу непосредно давати у закуп непокретности у јавној својини уместо одредбе која би правилно упућивала на одредбу члана 27. ст. 11 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) која овлашћује аутономну покрајину, односно јединицу локалне самоуправе да може одлуком ближе уредити начин, услове и поступак прибављања, располагања и управљања стварима које су у јавној својини.

Препоруке: Преамбулу Одлуке допунити позивањем на одговарајући члан Закона о локалној самоуправи и исправити грешку у упућујућој норми која реферише на погрешан члан Закона о јавној својини

Фактори ризика: Правна празнина и Мањкава одредба о упућивању

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

Члан 1.

Овом Одлуком **утврђује се начин, услови и поступак давања у закуп** пословног простора, (у даљем тексту: пословни простор), који је у јавној својини Града Кикинде, као и друга питања у вези са пословним простором.

Примедба: Члан изричито прописује шта је предмет уређења ове Одлуке, односно која питања се регулишу њеним одредбама. Недостатак одредбе се огледа у томе што прописује овлашћење - "утврђује" које, поред тога што је дефинисано употребом непрецизног израза, далеко превазилази значај и обим овлашћења прописаног чланом 27 ст. 11 Закона о јавној својини које гласи "може ближе уредити".

Препоруке: Предмет регулисања ове одлуке прецизирати и усагласити са одредбом члана 27 ст. 11 Закона о јавној својини

Фактори ризика: Сукобљене одредбе

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

Члан 2.

Пословним простором, без обзира да ли се налази у стамбено, стамбено – пословној или пословној згради, у смислу ове Одлуке, сматра се једна или више просторија намењених вршењу пословних делатности, односно складиштењу робе (магацин), које **по правилу** чине грађевинску целину и имају посебан улаз.

У закуп се може давати и пословни простор који не испуњава основне услове за коришћење као пословни простор (неусловни пословни простор).

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, пододна и подложна тумачењу, од којих нека могу бити коруптивна.

Препоруке: Прецизирати услове које непокретност мора да испуњава да би се сматрала пословним простором. Брисати непрецизан израз "по правилу".

Фактори ризика: Нејасне, непрецизне или двосмислене формулације и Непрецизан и 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 3.

Пословни простор **даје се у закуп:**

1. јавним надметањем,

2. прикупљањем понуда јавним оглашавањем.

Решење о начину давања у закуп пословног простора **доноси градоначелник** града Кикинде (у даљем тексту: градоначелник).

Поступак давања у закуп пословног простора спроводи **Комисија за пословни простор коју именује градоначелник** (у даљем тексту: Комисија).

Комисија се именује на период од четири (4) године.

Комисија се састоји од председника и четири (4) члана.

Комисија је првостепени орган у поступку доделе пословног простора у закуп.

За решавање о жалби на Одлуку Комисије надлежно је Градско веће града Кикинде (у даљем тексту: Градско веће), као другостепени орган.

Стручно – административне послове за Комисију обавља Јавно предузеће за комуналну инфраструктуру и услуге „Кикинда“.

Примедба: Ставом 1 прописана су два начина за давање у закуп пословног простора. На основу ове одредбе и њене дикције није јасно у којим случајевима ће се применити који од могућих поступака. Одредба не садржи упућујућу норму која би требало да ближе прецизира правни основ

за доношење одлуке о томе у којим случајевима ће се применити који од могућих поступака, односно да упути на одговарајуће чланове ове Одлуке или Уредбе.

Тим пре што став 2 који прописује овлашћење градоначелника да донесе решење о начину давања садржи недостатак који се огледа у одсуству било каквих критеријума којих би градоначелник морао или требао да се придржава. У тој ситуацији, одлука на који од два прописана начина ће нека непокретност бити дата у закуп препуштена је слободној и широко прописаној дискреционој оцени градоначелника јер одредба не предвиђа, као претходни корак, да је претходно неопходно да постоји одговарајући предлог или иницијатива.

Став 3 прописује да Комисију за пословни простор именује градоначелник. Мањкавост одредбе се састоји у томе што нису прописани, ни примера ради, конкретни критеријуми на основу којих градоначелник бира и одлучује ко ће, поименично и *ad personam*, бити чланови Комисије. Осим тога, на основу одредбе је нејасно да ли је пре именовање конкретних чланова неопходно да градоначелник прими предлог за њихово именовање, да ли је потребна одређена форма таквог предлога или се то може учинити усмено, као и ко је овлашћен да поднесе такав предлог. Услед тога је питање критеријума на основу којих ће градоначелник именовати чланове Комисије остало отворено и нерешено. На тај начин овај члан предвиђа најшири могући дискрециони основ за одлучивање градоначелника.

Препоруке: Прецизирати у овој и наредним одредбама у којим случајевима се примењује који од прописаних поступака тако што ће се став 1 овог члана допунити прописивањем упућујућих одредаба за сваки од могућих поступака. Потпуно и прецизно уредити поступак именовање чланова Комисије, укључујући критеријуме за њихово именовање

Фактори ризика: Неодређен, нејасан или дискрециони основ за одлучивање, Правна празнина 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 4.

Оглас о јавном надметању, односно прикупљању понуда јавним оглашавањем расписује Комисија за пословни простор, у року од 15 дана **од дана када су се за то стекли услови** (истеком рока уговора о закупу, испражњењем пословног простора, завршетком изградње или адаптације и сл.).

Оглас се објављује **у локалним новинама, а по потреби и у дневној штампи.**

Јавно надметање ће се одржати најраније осмог (8) дана од дана објављивања огласа.

Примедба: Став 1 предвиђа обавезу Комисије за пословни простор да оглас о јавном надметању објави. Мањкавост одредбе се пре свега састоји у томе што рок у коме Комисија то треба или мора да уради дефинише употребом непрецизног термина "од дана када су се за то стекли услови" који је накнадно покушала да прецизира навођењем, у загради, који су то све могући случајеви. Међутим, и приликом тог набрајања употребљен је каучук израз "и сл." према коме тренутак од када се може рачунати рок може бити било која будућа извесна или неизвесна чињеница.

Став 2 предвиђа начин на који Комисија може да изврши своју обавезу. Прва мањкавост одредбе се огледа у томе што је преуска тако да, сагласно њој, Комисија нема обавезу да оглас објави и

у других средствима јавног информисања нпр. радио и интернет портали који имају локалну покривеност већ само у локалним штампаним медијима. Други недостатак се састоји у употреби непрецизног и недефинисаног израза "у дневној штампи" који је због тога подобан и подложен тумачењу. Претпоставка је да је овај израз замена за штампане медије који се дневно дистрибуирају на територији целе Републике Србије. Тим пре што је уз тај израз употребљен подједнако непрецизан и недефинисан израз "по потреби" што сугерише да ће одлука о томе да ли ће се оглас објавити и на тај начин зависити од слободне и широко прописане дискреционе оцене онога ко одредбу примењује. Последња мањкавост одредбе се састоји у томе што није прописана обавеза објављивања на званичној веб презентацији нити на огласној табли града.

Препоруке: Прецизирати у којим средствима јавног информисања и у ком року се оглас објављује.

Фактори ризика: Правна празнина, Непостојање конкретног рока, Неодређен, нејасан или дискрециони основ за одлучивање 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 5

Оглас из члана 4 Одлуке који се објављује у средствима јавног информисања, обавезно садржи:

- назив органа и корисника непокретности која се даје у закуп у јавној својини (назив закуподавца);
- ближе податке о начину давања у закуп непокретности у јавној својини (јавно надметање или прикупљање писмених понуда);
- опис непокретности у јавној својини која се даје у закуп;
- услове под којима се непокретност у јавној својини даје у закуп (рок трајања закупа и др.);
- обавезе закупца у вези са коришћењем непокретности за одређену сврху и намену;
- за безусловни пословни простор назнаку да ли ће исти о свом трошку довести у функционално стање закуподавац или купац;
- време и место одржавања јавног надметања, односно јавног отварања приспелих понуда;
- начин, место и време за достављање пријава за учешће у поступку јавног надметања, односно писмених понуда за учешће у поступку прикупљања писмених понуда;
- почетну, односно најнижу висину закупнине по којој се непокретност у јавној својини може дати у закуп;
- висину и начин полагања депозита- јемства и трошкова лицитације;
- рок за повраћај депозита учесницима који нису успели на јавном надметању, односно у поступку прикупљања писмених понуда;
- назнаку да се у пријави, односно понуди из става 3. овог члана обавезно наводи број рачуна на који ће се извршити повраћај депозита;
- датум и време разгледања непокретности која се даје у закуп.
- напомену да је купац дужан да пре закључења уговора о закупу, на име обезбеђења уговорних обавеза, уплати троструки износ излицитиране закупнине.

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

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

Примедба: Став 3 представља покушај да се дефинише поступак у случају да постоје тзв. елиминациони услови. То је учињено комбиновањем процесних овлашћења која су регулисана без недостатака - "пријаве се одбацују" и забраном учествовања која је фактички и правно немогућа јер се нико не може спречити и ограничити да достави или пошаље понуду. Поред тога, да ли се ради о непотпуној понуду не може се знати пре отварања понуда. Уместо тога, могла се употребити уобичајена формулација "право на учешће у поступку немају". Такође, формулација је непрецизна јер почиње са лицима тј. подносиоцима који не могу учествовати а завршава са понудама које се одбацују и на којима треба да буде тежиште.

Препоруке: Прецизирати поступање по пријавама које не могу да учествују у надметању

Фактори ризика: Неприменљиве одредбе

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

Члан 8.

На јавном надметању може да учествује домаће и страно правно и физичко лице под условом:

- да је регистровано за обављање одговарајуће делатности код надлежног државног органа;
- да против њега није покренут поступак принудног поравнања, стечаја или ликвидације, односно да није престало са радом на основу судске или друге одлуке са обавезујућом снагом;

- да није у последње три године кажњавано за привредни преступ или прекршај у вези са својим пословањем, односно да му у том року није изречена правоснажна судска или управна мера забране обављања делатности;

- да је измирило доспеле порезе, доприносе и друге јавне дажбине које се односе на делатност коју обавља;

- да је приложило уредну пуномоћ за заступање;
- да је приложило доказ о уплати огласом предвиђеног износа депозита; и
- да је приложило потврду о измиреним обавезама по основу уговора о закупу пословног простора – уколико има статус закупца.

Комисија, **по потреби може да одреди и додатне услове** које учесник јавног надметања треба да испуни.

На јавном надметању може да учествује и физичко лице које нема регистровану делатност, под условом да се региструје за обављање одговарајуће делатности до дана закључења уговора о закупу пословних просторија.

Примедба: Став 2 овлашћује, сасвим непотребно и неосновано, Комисију да може да одреди и додатне услове које учесник јавног надметања треба да испуни. Поставља се питање који су то услови, за које постоји потреба да се пропишу, које може да сагледа и креира Комисија а да то није могао да учини сам законодавац који у ставу 1 таксативно наводи услове које лице које жели да учествује мора да испуњава. Тим пре што се не ради о условима које треба да испуни пријава, као одговор на расписани оглас, већ сам подносилац пријаве.

Други недостатак се огледа у томе што, као да правна неизвесност није довољна, додатно прописује да Комисија те услове може да одреди "по потреби". Тај непрецизни и недефинисан израз додатно сугерише да ће одлука о томе да ли ће се прописати још неки услов који учесник мора да испуни зависити од слободне и широко прописане дискреционе оцене Комисије.

Препоруке: Преиспитати потребу прописивања одредбе која овлашћује Комисију да предвиди додатне услове. Брисати израз "по потреби".

Фактори ризика: Неодређен, нејасан или дискрециони основ за одлучивање. Употреба недефинисаних појмова.

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

Члан 10.

У јавном надметању **не могу учествовати** председник, чланови Комисије и чланови њиховог породичног домаћинства.

Примедба: Овај члан представља још један покушај да се дефинишу тзв. елиминациони услови. То је учињено понављањем формулације из члана 5 ове одлуке која предвиђа забрану учествовања која је фактички и правно немогућа јер се нико не може спречити и ограничити да достави или пошаље понуду. Поред тога, да ли се ради о лицима која су таксативно наведена у овом члану не може се знати пре отварања понуда. Уместо тога, могла се употребити уобичајена формулација "право на учешће у поступку немају" и прописати да ће се њихове пријаве одбацити што значи да се поводом њих мора донети одговарајући управни акт који се може оспоравати одговарајућим правним леком.

Препоруке: Прецизирати поступање по пријавама које не могу да учествују у надметању

Фактори ризика: Неприменљиве одредбе и Нејасне, непрецизне и двосмислене формулације

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

Члан 13.

Јавно надметање отвара председник Комисије и **утврђује који учесници огласа испуњавају услове** за учествовање на јавном надметању, ко је од учесника присутан, да ли има уредну пуномоћ за заступање и да ли је приложен доказ о уплаћеном депозиту.

О јавном надметању води се **записник који потписују председник и чланови Комисије.**

Примедба: Ставом 1 овог члана прописано је ко и на који начин утврђује испуњеност услова за спровођење поступка. Први недостатак одредбе се огледа у томе што није јасно, односно не постоји разлог зашто и како су нека од овлашћења из овог става додељена искључиво председнику Комисије а не Комисији која је именована за спровођење поступка. Прецизније, за разлику од овлашћења да отвори јавно наметање, које је оправдано и логично, нелогично и неоправдано је председнику Комисије а не Комисији дато изузетно важно овлашћење да утврђује који учесници испуњавају услове. У тој ситуацији, непрецизан израз "утврђује" који у погледу Комисије рађа дилеме на који начин Комисија то утврђује тј. да ли треба да донесе одлуку. тј. да ли одлуку о томе доноси гласањем (тајним или јавним), да ли се захтева да одлука буде једногласна или је довољна одређена већина и која, постаје још проблематичнији јер председник Комисије није инокосан орган који може самостално да донесе одлуку.

Ставом 2 прописана је, употребом безличног израза "води се", обавеза да се о раду Комисије састави записник који морају да потпишу председник и сви чланови Комисије. Мањкавост одредбе се огледа и у пропуштању да регулише шта ће се десити у случају да не желе сви чланови Комисије да потпишу записник, односно уколико неки од њих нису сагласни са његовом садржином. Осим тога, одредба не прописује на који начин се евентуалне примедбе уносе у записник.

Препоруке: Прецизно и потпуно уредити поступање Комисије.

Фактори ризика: Употреба недефинисаних појмова, Правна празнина и Непрецизан и 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 15.

Комисија доноси одлуку о најповољнијем понуђачу и **усмено је објављује** након завршетка јавног надметања.

Сваки од учесника јавног надметања има право **да након објављивања** одлуке поднесе жалбу Градском већу на Одлуку Комисије у року од осам (8) дана.

Одлука Градског већа по жалби је коначна и **доставља се сваком учеснику** јавног надметања

Примедба: Ставом 1 овог члана прописана је обавеза и овлашћење Комисије да објави одлуку о најбољем понуђачу. Први недостатак одредбе се огледа у томе што није јасно како се то одлука усмено објављује с обзиром да се уобичајено под објављивање подразумева чињење доступним јавности неке чињенице путем средстава јавног информисања. Због тога је за ову прилику израз објављује неодговарајући већ је уместо њега требало користити уобичајени израз "саопштава".

Став 2 изричито прописује право на правни лек учесника јавног надметања. Мањкавост одредбе се огледа у начину на који је прописан рок у коме се тај правни лек може користити јер је то учињено употребом непрецизног израза након објављивања, имајући у виду примедбе горе изнете на саму формулацију усменог објављивања. Сагласно томе, поставља се питање делотворности правног лека у случају оваквог рока јер, чак и када би се отклониле све досадашње примедбе, његов подносилац неће, на основу усменог саопштавања, располагати свим релевантним чињеницама да би могао да поднесе правни лек.

Сличан недостатак тј. непостојање конкретног рока садржи и став 3 јер не предвиђа у ком року се коначна одлука Градског већа доставља учесницима јавног надметања нити рок у коме Градско веће мора одлучити о жалби.

Препоруке: Прецизирати начин објављивања одлуке о најповољнијем понуђачу. Прецизирати рок за подношење правног лека. Прописати рок за достављање.

Фактори ризика: Употреба недефинисаних појмова, Недоследна употреба термина, Непостојање конкретног рока и Непрецизан и 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 16.

Ако поступак јавног надметање не успе ни после два пута, почетна висина закупнине по којој се пословни простор даје у закуп умањиће се на 80% од почетне висине закупнине

У случају када се пословни простор у поновљеном поступку јавног оглашавања са умањеном почетном висином закупнине, на начин и под условима из става 1. овог члана, не изда у закуп, висина закупнине се умањује на 60% од почетне висине закупнине, по којој цени ће се наставити са јавним оглашавањем.

Примедба: Ставовима 1 и 2 прописани су услови тј. случајеви када се почетна висина закупнине умањује. Мањкавост одредбе се огледа у непостојању јасних и прецизних правила за понављање поступка нити механизме који могу да спрече коруптивно понашање. Сагласно овим ставовима, поступак давање у закуп се може неосновано и неоправдано, у циљу "обарања висине закупнине" поновити безуспешно два пута без јасних и прецизних разлога зашто је то тако а то доводи аутоматски до умањења закупнине.

Препоруке: Преиспитати критеријуме због којих се поступак понавља.

Фактори ризика: Правна празнина, Нејасан поступак и Непрецизан и 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 17.

Поступак јавног надметања спровешће се најкасније тридесет (30) дана пре истека уговореног рока закупа уколико је реч о пословном простору који се налази у закупу.

Закупац пословног простора, за који се спроводи поступак јавног надметања има право првенства, ако прихвати највишу понуђену цену закупнине.

Ако закупач не учествује у поступку, односно **не прихвати највишу понуђену цену** закупнине **или одбије да се изјасни, сматраће се да је одустао** од даљег закупа, а право на закључење уговора о закупу има најповољнији понуђач.

Закупац који је одустао од даљег закупа дужан је да пословни простор ослободи од лица и ствари и преда га закуподавцу у року од 15 дана од дана одржавања јавног надметања. У случају да закупач не напусти пословни простор у наведеном року за све време коришћења истог дужан је да плати закупнину у десетоструком износу од уговорене закупнине.

Ако закуподавац у року од тридесет (30) дана од дана закључења уговора о закупу не може најповољнијем понуђачу да преда у посед пословни простор слободан од лица и ствари, дужан је да врати новчани износ који му је најповољнији понуђач уплатио.

Примедба: Став 3 уређује случај када закупач пословног простора губи прописано право првенства за давање у закуп. То је учињено формулисањем претпоставке одустанка. Мањкавост одредбе се огледа у пропуштању да се прецизно и недвосмислено предвиди на који начин и у ком тренутку закупач пословног простора мора да манифестује своју вољу, односно одсуство воље да прихвата понуђену цену и да се уопште изјасни. Истовремено, недостатак се састоји и у пропуштању да се изричито наведе ко (претпоставка је Комисија), на који начин и када то треба да констатује с обзиром да од те чињенице зависи остварење веома важног права за закупца пословног простора.

Ставом 5 прописана обавеза закуподавца да врати новчани износ који му је наповољнији понуђач уплатио. Мањкавост се огледа у пропуштању да се прецизно пропише рок у коме је закуподавац дужан да изврши своју обавезу.

Препоруке: *Прецизирати услов под којим купац губи право на првенства за давање у закуп, укључујући начин утврђивања. Прописати рок за повраћај уплаћене закупнине.-*

Фактори ризика: *Правна празнина, Непостојање конкретног рока, Нејасан поступак и Непрецизан и 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.

Понуде се подnose у затвореној коверти Комисији са назнаком: „Оглас за закуп пословног простора“ и на исту се ставља датум и час пријема.

Понуђен износ закупнине мора бити изражен у динарском износу који може бити исти, или већи од почетног износа наведеног у јавном огласу.

Неблаговремене и неуредне понуде неће се разматрати.

Понуда ће се сматрати неблагоприятном у случају да је поднета по истеку рока означеног у јавном огласу за подношење понуда.

Неуредном се сматра понуда која је поднета у отвореној коверти, или код које није назначено: „Оглас за закуп пословног простора“, односно која не садржи све потребне податке и уредна документаиз члана 8. ове Одлуке, односно понуда код које износ понуђене закупнине није дат у складу са ставом 2. овог члана (изражен је у процентима, или је нижи од почетног износа закупнине и сл.).

Примедба: *Став 3 овог члана регулише део поступка, прецизније поступање Комисије (иако је употребљен безличан глагол без навођења ко) према понудама које не испуњавају услове да по њима буде одлучено. Одредба то чини употребом непрецизног и недефинисаног израза "неће се разматрати", као замену за неки од уобичајених израза "Комисија ће одбацити" или "пријаве ће бити одбачене", 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. Штавише, одредба не предвиђа, као неке друге разматране одлуке, да ће се такве пријаве констатовати у записник и одвојити у посебан коверат.*

Препоруке: *Прецизно и потпуно уредити поступак давања у закуп, нарочито поступање и одлуке које доноси Комисија о пријавама које не испуњавају прописане услове. Прописати обавезу доношења одлуке о одбацавању.*

Фактори ризика: *Употреба недефинисаних појмова, Непрецизан и недефинисан термин, Правна празнина, Непрецизан и дискрециони основ за одлучивање и Непостојање механизма за заштиту права*

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

Члан 20.

Комисија приступа отварању понуда на дан и час који је наведен у јавном огласу, и **утврђује** колико је понуда примљено, да ли су уредне и да ли су предате у одређеном року.

Отварање се спроводи без обзира на број понуда и о истом **Комисија води записник који потписују председник и чланови Комисије.**

Након отварања понуда, **Комисија утврђује** наповољнијег понуђача.

Примедба: Ставовима 1 и 3 прописао је још једно овлашћење Комисије. Недостатак одредбе се огледа у употреби непрецизног израза "утврђује" који у погледу Комисије рађа дилеме на који начин Комисија то утврђује тј. да ли треба да донесе формалну одлуку. тј. да ли одлуку о томе доноси гласањем (тајним или јавним), да ли се захтева да одлука буде једногласна или је довољна одређена већина и која.

Ставом 2 прописана је, употребом безличног израза "води се", обавеза да се о раду Комисије састави записник који морају да потпишу председник и сви чланови Комисије. Мањкавост одредбе се огледа и у пропуштању да регулише шта ће се десити у случају да не желе сви чланови Комисије да потпишу записник, односно уколико неки од њих нису сагласни са његовом садржином. Одредба не прописује на који начин се евентуалне примедбе уносе у записник.

Препоруке: Прецизирати шта се дешава уколико неко не потпише записник. Прописати начин уношења евентуалних примедби.

Фактори ризика: Употреба недефинисаних појмова, Правна празнина и Непрецизан и 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 21.

Уколико се у поступку отварања понуда утврди да две или више понуде садрже исте понуђене износе, понуђачи ће бити писмено обавештени о томе да је потребно да у року од три (3) дана од момента пријема обавештења, понуде нови већи износ од претходно понуђеног.

За понуђача који не понуди нови већи износ сматраће се да је одустао од понуде.

Након отварања новопристиглих понуда Комисија утврђује наповољнијег понуђача.

Уколико понуђачи из става 1. овог члана у року од три дана не доставе нову понуду, односно ако су понуђачи доставили нову понуду са истоветном закупнином, комисија из члана 3. став 2. ове Одлуке ће **путем жреба извршити избор најповољнијег понуђача.**

О поступку прикупљања писаних понуда води се записник.

Примедба: Став 4 предвиђа један веома необичан механизам за разрешење ситуације у којој постоје две или више понуда са истим износом закупнине. За разлику од других размотрених одлука које исту ситуацију разрешавају прописивањем да ће се поступак поновити све док једна од понуђених закупнина не буде највиша, ова одредба то чини употребом непрецизног и недефинисаног израза "жребом". Овај израз, поред тога што је због своје непрецизности подобан и подложен различитим тумачењима онога ко одредбу примењује, не гарантује не минимум правне сигурности у смислу да коначна одлука о најбољој понуди не зависи ни од једног објективног и мерљивог критеријума. То може за последицу 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.

Став 6 садржи одредбу којој, због њене садржине, односно предмета регулисања, није место у овом члану већ у члану који уређује поступак подношења пријава. Штавише, због тога што се ова одредба налази у овом а не у члану коме по својој суштини припада тај члан садржи недостатак који се огледа у фактору ризика правна празнина.

Препоруке: *Потпуно и детаљно прописати поступак за избор најбоље понуде, нарочито у погледу начина одлучивања Комисије*

Фактори ризика: *Употреба недефинисаних појмова, Неодређен, нејасан или дискрециони основ за одлучивање 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 22.

Пословни простор се издаје у закуп, **по правилу**, на одређено време и то на период од пет (5) година.

Изузетно, пословни простор се може дати у закуп и на дужи временски период, **по посебној одлуци Градског већа** у складу са овом одлуком.

Закупцу коме је истекао рок закупа, **а који је уредно извршавао уговорене обавезе из уговора о закупу пословног простора, може се, на његов захтев, продужити уговор за исти период и под истим условима.**

Закупцу се може одобрити, на његов захтев, мировање закупа у случају болести, породилског одсуства и сл. а највише до годину дана, уз обавезу плаћања закупнине и режијских трошкова за период мировања.

Примедба: *Став 1 овог члана дефинише дужину трајања закупа. Међутим, то је учињено употребом непрецизног и недефинисаног појма "по правилу" који сугерише да закуп може трајати како краће тако и дуже. Да ли ће до тога доћи и колико дуго ће закуп трајати 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.*

А став 2 разрешава неке од дилема које ствара став 1 овог члана. Међутим, то чини на начин који је мањкав. Прва дилема коју решава је да ли се израз "по правилу" тумачи као краће или дуже трајање закупа. Овај став ту дилему отклања тако што изричито прописује да закуп може трајати дуже. Такође, овим ставом отклоњена је дилема ко је тај који одлучује да ли ће закуп трајати по правилу или по изузетку. Став 2 ту дилему отклања тако што изричито прописује да је Градско веће овлашћено да донесе посебну одлуку о томе. Мањкавост одредбе се састоји у пропуштању да се пропишу критеријуми или услови у случају чијег испуњења постоје изузетни разлози који оправдавају продужење закупа. Осим тога, нејасно је да ли се за доношење такве одлуке захтева да постоји одговарајући предлог или иницијатива, да ли она треба да буде писмена или не, као и да ли се за то захтева образложење. На крају, пропуштено је да се пропише и на који начин Градско веће као колективни орган доноси ту одлуку (усмено или писмено), као и да ли је за њено доношење неопходна једногласност или се она сматра донетом и одређеном већином и којом.

Ставом 3 прописан је још један изузетак, овога пута од правила да се пословни простор даје у закуп у неком од прописаних поступака. Мањкавост се састоји у томе што је нејасно зашто се редовно извршавање уговорених обавеза, што је уобичајено и очекивано, третира као

оправдање за изузетак од правила којим се нарушава конкурентност. Имајући у виду да одредба изричито предвиђа продужење закупа под истим условима то може да нанесе штету јавним интересима нпр. у међувремену је тражишна вредност пословног простора порасла.

Препоруке: *Потпуно и прецизно прописати изузетке од правила колико дуго траје закуп, нарочито критеријуме за његово продужење, односно преиспитати основаност изузетка од правила да се пословни простор даје у закуп у посебном поступку.*

Фактори ризика: *Нејасне, непрецизне или двосмислене формулације, Правна празнина, Непостојање упућујуће одредбе, Промовисање интереса који су супротни јавном интересу, Подстицање нелојалне конкуренције и Непрецизан и 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 24

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

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

Одлуку о захтеву закупца за извођење радова из става 1 овог члана **доноси Скупштина града.**

Примедба: *Став 1 предвиђа могућност да се закупцу одобри извођење инвестиционих радова. Недостатак одредбе се огледа у употреби непрецизног израза "може" који сугерише да одлука о томе зависи од слободне и широко прописане дискреционе оцене онога ко одредбу примењује. Сагласно њој, неким закупцима ће, сасвим легално, бити одобрено извођење тих радова за чију вредност касније одредбе ове одлуке предвиђају обавезу подношења захтева за признавање трошкова док неким другим закупцима то неће бити одобрено.*

Став 3 прописује да је Скупштина града надлежна да цени у сваком конкретном случају да ли ће одобрити извођење инвестиционих радова или не. Мањкавост одредбе се састоји у пропуштању да се пропишу критеријуми или услови у случају чијег испуњења постоје разлози који оправдавају давање одобрења. Осим тога, нејасно је да ли се за доношење такве одлуке захтева да постоји одговарајући предлог или иницијатива, да ли она треба да буде писмена или не, као и да ли се за то захтева образложење. На крају, пропуштено је да се пропише и на који начин Скупштина као колективни орган доноси ту одлуку (усмено или писмено), као и да ли је за њено доношење неопходна једногласност или се она сматра донетом и одређеном већином и којом. На крају, одредба не предвиђа у ком року Скупштина града треба да се изјасни о захтеву закупца.

Препоруке: *Прецизно и потпуно уредити поступак давања одобрења за извођење инвестиционих радова, укључујући критеријуме, начин и рок одлучивања.*

Фактори ризика: *Употреба недефинисаних појмова, Правна празнина, Непостојање конкретног рока, Непостојање упућујуће одредбе и Непрецизан и 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 25

Закупац је у обавези да се током извођења радова одобрених од стране закуподавца, у поступку описаном у ставу 2. овог члана, придржава одобреног описа, предмера и предрачуна, као и да у случају одступања од одобрених радова на инвестиционом одржавању 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, у року од 30 дана од дана завршетка радова из става 1. овог члана, закупца 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 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, без могућности признавања својинских права на пословном простору по основу улагања средстава.

Укупни износ умањења закупнине из ст. 4. овог члана не може бити већи од укупног износа средстава која је закупца уложио приликом инвестиционог одржавања пословног простора.

Закупац **може бити ослобођен плаћања закупнине током периода извођења радова који имају карактер инвестиционог одржавања** закупљеног пословног простора за период док трају радови, а најдуже шест месеци, на основу посебно образложене одлуке надлежног органа носиоца права јавне својине.

Одлуку о умањењу висине закупнине по основу улагања сопствених средстава закупца у инвестиционо одржавање пословног простора, као и одлуку о ослобођању плаћања закупнине током периода извођења радова, доноси Скупштина града.

Примедба: Ставом 4 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 могућем 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 купаца могу бити стављени у бољи положај од других.

Став 6 прописује могућност да закупца може бити ослобођен од плаћања закупнине. Недостатак одредбе се састоји у томе што нису прописани било какви услови или критеријуми за то. Имајући у виду да се ослобођење, као и умање врши на основу одлуке Скупштине града то значи да је доношење одлуке о томе у ком проценту ће се умањити износ закупнине и да ли ће се закупца ослободити плаћања закупнине препуштено слободној и широкој дискреционој одлуци Скупштине града. Осим тога, нејасно је да ли се за доношење такве одлуке захтева да постоји одговарајући предлог или иницијатива, да ли она треба да буде писмена или не, као и да ли се за то захтева образложење. На крају, препуштено је да се пропише и на који начин Скупштина као колективни орган доноси ту одлуку (усмено или писмено), као и да ли је за њено доношење неопходна једногласност или се она сматра донетом и одређеном већином и којом. На крају, одредба не предвиђа у ком року Скупштина града треба да се изјасни о захтеву закупца.

Препоруке: Прецизно и потпуно уредити питање инвестиционог одржавања, нарочито у погледу преиспитивања критеријума за додатно умањење или ослобођење од плаћања износа закупнине.

Фактори ризика: Правна празнина, Дискриминаторна одредба, Правна празнина, Непостојање конкретног рока, Непостојање упућујуће одредбе и Непрецизан и 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 29.

Пословни простор у јавној својини Града може се изузетно од члана 3. ове одлуке, дати у закуп и ван поступка јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда у случајевима:

1) када закуп траже амбасаде страних држава у Републици Србији, као и трговинска и војна представништва и друге организације при дипломатско-конзуларним представништвима у Републици Србији, 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, заштите животне средине**, под условом да тај простор не користе за остваривање прихода, агенције, дирекције и друге службе и организације чији је оснивач носилац права јавне својине, а за које оснивачким актом није утврђена обавеза тих носилаца да им обезбеде пословни простор за рад;

2) када закупац престане да обавља своју делатност услед тешке болести, одласка у пензију или смрти, а доделу у закуп траже 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 - правних лица дошло до одређених статусних промена; , под условом да у року од тридесет (30) дана од дана наступања статусне промене о томе извести закуподавца;

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 пословна просторија даје у закуп за потребе одржавања спортских, културних, сајамских, научних и других сличних потреба, а рок закупа је краћи од 30 дана;

7) **када се пословна просторија не изда у закуп ни после спроведених четири и више поступака јавног оглашавања, али не испод 60% од почетне** као најниже цене закупа за исту, с тим што у том случају рок трајања закупа не може бити дужи од три године;

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

9) када један од закупца пословне просторије тражи престанак закуподавног односа, а други закупац тражи закључење уговора о закупу, као једини закупац;

10) када закупац - правно лице тражи одређивање за закупца пословне просторије друго правно лице, под условом да оно измири целокупан дуг закупца настао услед неплаћања закупнине и трошкова коришћења закупљене пословне просторије, а уколико тај дуг није могуће намирити на други начин; и

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 давање у закуп пословног простора у јавној својини Града тражи удружење које остварује сарадњу са

министарством надлежним за послове одбране у областима од значаја за одбрану или које негује традиције ослободилачких ратова Србије на основу Уредбе о критеријумима и поступку доделесредстава за учешће у финансирању програма рада удружења грађана који се заснивају на активностима од значаја за одбрану ("Службени гласник РС", бр. 100/08, 3/14 и 37/15).

Примедба: *Став 1 овог члана прописује могућност, а не обавезу да се пословни простор да у закуп таксативно наведеним категоријама лица на овај начин. Недостатак одредбе се састоји у томе што не прописује, ни примера ради, критеријуме од којих зависи да ли ће се одлука да се непокретност да у закуп на овај начин донети или не. С обзиром да употребљава израз "може" а не императивна израз "мора" или "даће се" остаје нејасно ко и на основу којих критеријума је овлашћен да донесе одлуку о томе. Мањкавост одредбе тог става у тачки 1 постоји и 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 употребљени су недовољно прецизни изрази (нпр. „парламентарне политичке странке“ може да се односи на републичку или на градску скупштину) који су због тога подобни и подложни различитим тумачењима. Осим тога, на основу одредбе се не види на који начин је обезбеђена јавност током спровођења овог поступка давања просторија у закуп.*

Тачком 5 прописан је још један изузетак од правила да се пословни простор даје у закуп надметањем или прикупљањем понуда. Мањкавост се састоји у томе што је нејасно зашто се редовно извршавање уговорених обавеза, што је уобичајено и очекивано, третира као оправдање за изузетак од правила којим се нарушава конкурентност. Имајући у виду да одредба изричито предвиђа продужење закупа под истим условима то може да нанесе штету јавним интересима нпр. у међувремену је тражишна вредност пословног простора порасла.

Тачка 7 прописује изузетак чије оправдање су претходни неуспели поступци давања у закуп. Мањкавост одредбе се огледа у непостојању јасних и прецизних правила за понављање поступка нити механизме који могу да спрече коруптивно понашање. Сагласно овим ставовима, претходни поступци се могу неосновано и неоправдано, у циљу давања у закуп непосредном погодбом поновити безуспешно четири пута без јасних и прецизних разлога зашто је то тако а то доводи аутоматски до умањења закупнине.

Препоруке: *Прецизно и потпуно уредити поступак давања у закуп непосредном погодбом, нарочито рокове и критеријуме због којих се поступак понавља. Преиспитати списак повлашћених категорија субјеката, а у погледу удружења усагласити га са одредбама Закона о удружењима.*

Фактори ризика: *Употреба недефинисаних појмова, Правна празнина, Дискриминаторна одредба, Правна празнина, Нејасан поступак, Непрецизан и дискрециони основ за одлучивање и Подстицање нелојалне конкуренције*

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

Члан 30.

Пословни простор у јавној својини Града **може се изузетно** од члана 3. ове Одлуке, дати у закуп и ван поступка јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, у случајевима:

Хуманитарним организацијама које имају за циљ помоћ оболелој деци и лицима са инвалидитетом, **удружењима грађана из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите, заштите животне средине, парламентарним политичким странкама**, 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 сертифицивања истих и вођењу посебне евиденције издатих сертификата ("Службени гласник РС", број 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.

Агенцијама, дирекцијама, службама и другим организацијама чији је оснивач носилац права јавне својине, може се дати у закуп пословни простор, ради обављања послова из њиховог делокруга рада, на основу образложене одлуке надлежног органа носиоца права јавне својине, уз обавезу плаћања закупнине у висини од 30% а највише до 50% од процењене тржишне висине закупнине.

Примедба: *Став 1 прописује могућност, а не и обавезу да се пословни простор да у закуп непосредном погодбом. Употреба непрецизног израза "може" омогућава да доношење одлуке у сваком конкретном случају зависи од слободне и прешироко постављене дискреционе оцене онога ко одредбу примењује.*

Став 2 таксативно набраја категорије лица која на овај начин могу добити пословни простор у закуп. 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 су на исти начин употребљени недовољно прецизни изрази (нпр. „парламентарне политичке странке“ може да се односи на републичку или на градску скупштину) који су због тога подобни и подложни различитим тумачењима.

Препоруке: *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).*

Фактори ризика: *Употреба недефинисаних појмова, Дискриминаторна одредба, Правна празнина, Нејасан поступак и Непрецизан и 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 31.

О закупу пословног простора непосредном погодбом по почетној цени у случајевима из члана 29 и члана 30 ове Одлуке **решењем одлучује градоначелник**.

Решење градоначелника је коначно.

Примедба: *Став 1 изричито прописује овлашћење и дужност градоначелника да донесе решење о давању пословног простора непосредном погодбом. Недостатак одредбе се састоји у томе што нису прописани било какви услови или критеријуми за то што значи да је доношење одлуке о томе препуштено слободној и широкој дискреционој одлуци градоначелника. Осим тога, нејасно је да ли се за доношење такве одлуке захтева да постоји одговарајући предлог или иницијатива, да ли она треба да буде писмена или не, као и да ли се за то захтева образложење.*

Препоруке: *Прецизно и потпуно уредити доношење одлуке о давању у закуп непосредном погодбом, нарочито у погледу критеријума.*

Фактори ризика: *Правна празнина, Нејасан поступак и Непрецизан и 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 42.

Најповољнији понуђач је дужан да у року од осам (8) дана од дана коначности Одлуке Комисије о додели пословног простора у закуп унапред уплати, у корист закуподавца, три месечне закупнине у износу постигнутом у поступку давања у закуп пословног простора.

У случају престанка, раскида или отказа уговора о закупу, уплаћена средства на име обезбеђања, закуподавац може обрачунати и коначно наплатити, на име неплаћене закупнине и електричне енергије, као и за накнаду других трошкова и штете проузроковане кривицом закупца.

По престанку уговора, у случају уредног извршења уговорних обавеза, уплаћена средства на име обезбеђења закуподавац је дужан да уплати закупцу у року од 8 (осам) дана по извршеној примопредаји пословног простора

Депозит уплаћен пре почетка поступка давања у закуп пословног простора не враћа се најповољнијем понуђачу већ остаје као средство обезбеђења за измиривање обавеза на име закупнине и осталих трошкова (комуналије), а осталим учесницима **враћа се одмах** после одржавања јавног надметања, односно отварања писаних понуда.

Примедба: *Став 4 прописује обавезу повраћаја депозита уплаћеног пре почетка поступка и рок за њено извршење. Недостатак одредбе се састоји у томе што је рок дефинисан употребом непрецизног израза "одмах" који је подобан и подложен различитим тумачењима. Тим пре што је тренутак од када се рок рачуна прописан алтернативно одржавање јавног надметања што није исто што и отварање писаних понуда*

Препоруке: *Прецизирати рок за повраћај уплаћеног депозита.*

Фактори ризика: *Непостојање конкретног рока*

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

Члан 50.

Уговор о закупу пословног простора закуподавац може отказати у следећим случајевима:

- када купац у року од 90 дана од дана закључења уговора о закупу не отпочне са обављањем делатности;

- када купац у току трајања закупа престане са обављањем делатности у закупљеном пословном простору дуже од три (3) месеца без обзира на уредно плаћање закупнине;

- када купац не измирује остале обавезе које произилазе из коришћења пословног простора дуже од два (2) месеца;

- када купац изврши инвестиционо улагање без сагласности закуподавца; и

- **у другим случајевима утврђеним Законом.**

Закупац може отказати уговор о закупу пословног простора када исти не жели даље да користи.

Уколико купац откаже уговор о закупу пре истека прве године закупа, губи право на повраћај депозита.

Отказни рок је 15 дана од дана достављања писменог отказа.

Примедба: *Став 1 таксативно наводи у којим случајевима закуподавац може да откаже уговор о закупу. Недостатак одредбе се састоји у употреби тзв. каучук норме приликом набрајања последњег случаја "у другим случајевима утврђеним Законом". Иако се то не би могло очекивати, с обзиром да је израз написан великим почетним словом што се уобичајено користи као скраћеница на тачно одређени закон који је у претходним одредбама прецизно наведен, овде то није случај. Напротив, у одсуству других одредби које би прецизирале на који закон се мисли, ова упућујућа одредба упућује на сходну примену закона који није могуће са сигурношћу идентификовати.*

Препоруке: *Прецизирати правни пропис који уређује друге случајеве за отказ уговора о закупу.*

Фактори ризика: *Мањкава одредба о упућивању*

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