

ЈП „Национални парк Тара“
40 Број: 890/1
Датум: 05.06.2023. године
Бајина Башта

Комисија за спровођење поступка издавања у закуп непокретности у јавној својини образована решењем директора број: 890 од 02.06.2023., на основу Одлуке о издавању објеката у јавној својини у закуп број: 733/1, коју је донео Надзорни одбор ЈП „Национални парк Тара“ Бајина Башта, дана 11.05.2023. и Решења Републичке дирекције за имовину Републике Србије 04 број: 464-1432/2023 од 22.05.2023. о давању начелне сагласности на предметну одлуку, расписује:

ЈАВНИ ОГЛАС ЗА ИЗДАВАЊЕ У ЗАКУП НЕПОКРЕТНОСТИ - ОБЈЕКТА ПУТЕМ ПРИКУПЉАЊА ПИСМЕНИХ ПОНУДА

І ПРЕДМЕТ ОГЛАСА

1

Расписује се оглас за издавање у закуп непокретности - објекта, **прикупљањем писмених понуда** и то:

- објекат број: 1, спратности По+Пр+Пк, корисна површина етажне подрум је 9,90 m², док је бруто површина 17,20 m²; корисна површина приземља је 61,78 m², док је бруто површина 76,33 m²; корисна површина поткровља је 40,22 m², док је бруто површина 58,80 m²; укупна површина објекта износи 111,90 m², док је укупна бруто површина 152,33 m²; висина објекта мерено од нивоа пода приземља до слемена објекта је 6,70 m²; постојећег на катастарској парцели 2386, К.О. Јагошница, објекат у јавној својини Републике Србије, а на истом ЈП „Национални парк Тара“ има право коришћења.

2

Закуп предметног објекта подразумева употребу истог, на одређено време, **на временски период до 21.05.2033. године, са наменом боравка деце ометене у развоју.**

3

Почетна цена за издавање у закуп објекта из тачке 1 је: 249,00 динара са ПДВ-ом по m².

4

Оглас ће спровести Комисија за спровођење поступка издавања у закуп непокретности у јавној својини образована решењем директора број: 890 од 02.06.2023. по поступку прикупљања писмених понуда путем јавног оглашавања који ће бити **објављен на званичној интернет страници и огласној табли ЈП „Национални парк Тара“ Бајина Башта и на информативном порталу Западне Србије и Подриња – интернет порталу „Дрина инфо“.**

Право учествовања на огласу, имају сва заинтересована **правна лица односно удружења или установе**, која остварују циљеве у вези са или се баве боравком деце ометене у развоју.

Поступак прикупљања писмених понуда спровешће се и **уколико пристигне једна понуда.**

Приоритет за добијање права дугорочног закупа, по овом огласу, имаће онај понуђач који понуди **већу цену по 1 m², у односу на почетну цену из јавног огласа**, тј. избор најповољнијег понуђача врши се **применом критеријума висине понуђене закупнине за**

укупну површину објекта од 111,90 m². Уколико у поступку два или више понуђача понуде исти износ Комисија ће их позвати 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,** а које понуде ће комисија отворити и утврдити најповољнијег понуђача. Уколико, пак, исти понуђачи не доставе нову понуду, односно ако доставе нову понуду са истоветном закупнином, комисија ће **путем жреба извршити избор најповољнијег понуђача.**

5

Учесници на огласу су дужни да уплате **депозит у износу од 3 (три) почетне месечне закупнине,** што износи **83.589,30 динара са ПДВ-ом** на рачун ЈП „Национални парк Тара“ Бајина Башта бр. **160-119628-92** код Банка Интеса АД Београд.

По отварању понуда, учесник који понуди најповољнији износ проглашава се **најповољнијим понуђачем.** Уколико подносилац писмене понуде не прихвати почетну висину закупнине или буде изабран за најповољнијег понуђача, а не закључи уговор о закупу, **губи право на враћање депозита,** а непокретност - објекат се **додељује у закуп следећем најповољнијем понуђачу.**

Уговор о закупу **мора бити потписан у року од четрнаест дана од проглашења најповољнијег понуђача.** Закупац ступа у **посед непокретности** - објекта по закључењу уговора о закупу. Закупнина ће се обрачунавати на месечном нивоу.

Уплаћен депозит биће враћен осталим учесницима огласа, **у року од 3 дана** од дана закључења уговора о закупу са најповољнијим понуђачем.

Комисија доставља свим понуђачима **писмено обавештење о резултатима огласа.**

6

На целокупан поступак давања у закуп непокретности - објекта по овом огласу примењиваће се одредбе Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда ("Службени гласник РС", бр. 16/2018), а у случају адаптације и инветиционог улагања у непокретност - објекат аналогно одговарајући чланови Уредбе који се односе на пословни простор, те при одређивању почетне висине закупнине и локацији одговарајуће одредбе о Критеријумима и мерилима за утврђивање закупнине - Одлуке о прибављању, располагању и управљању стварима у јавној својини општине Бајина Башта (Сл. Лист општине 6/19).

II ОБАВЕЗНА САДРЖИНА ПОНУДЕ

Понуда која се доставља **обавезно садржи:** доказ о уплати депозита, износ закупнине која се нуди, назив и седиште правног лица односно удружења или установе, копију решења о упису у регистар код надлежног органа, као и пуномоћје за лице које заступа подносиоца пријаве.

Сви понуђачи су у обавези да у понуди наведу **број рачуна на који ће се извршити повраћај депозита.**

Подносиоци **неблаговремене или непотпуне понуде** не могу учествовати у поступку прикупљања писмених понуда, а непотпуне и неблаговремене понуде се одбацују.

III НАЧИН ПОДНОШЕЊА ПОНУДА

Понуде се **ДОСТАВЉАЈУ у ЗАТВОРЕНОЈ и ЗАПЕЧАЋЕНОЈ** коверти са **назнаком – ПОНУДА ЗА ЗАКУП НЕПОКРЕТНОСТИ - ОБЈЕКТА ПО ОГЛАСУ ОД 05.06.2023. - НЕ ОТВАРАЈ,** на следећу адресу:

- **ЈП „НАЦИОНАЛНИ ПАРК ТАРА“ БАЈИНА БАШТА**
Комисија за спровођење поступка издавања
у закуп непокретности у јавној својини
Ул. Миленка Топаловића бр. 3,
31250 БАЈИНА БАШТА

IV РОК ЗА ДОСТАВЉАЊЕ ПОНУДЕ

Рок за ДОСТАВЉАЊЕ понуда је од дана јавног оглашавања **05.06.2023.** закључно са даном **12.06.2023.** до **15:00 часова.**

V ВРЕМЕ И МЕСТО ОТВАРАЊА ПОНУДА

Отварање понуда по овом огласу биће извршено у **уторак 13.06.2023. у 12:00 часова** у просторијама ЈП „Национални парк Тара“ Бајина Башта у Бајиној Башти, Миленка Топаловића бр. 3.

VI ПРЕГЛЕД НЕПОКРЕТНОСТИ - ОБЈЕКТА

Преглед непокретности - објекта који је предмет овог огласа може се извршити, уз претходну најаву, **сваког радног дана унутар огласног рока од 09:00 до 14:00 часова.**

Све **ближе информације о непокретности - објекту** који је предмет овог огласа, могу се добити код особе за контакт:

- **Ранко Милановић, моб.тел. 064/8475-386.**

Комисија за
спровођење поступка издавања
у закуп непокретности у јавној својини

ПРИЛОГ

Ради детаљнијег разумевања, наводимо и одредбе чланова 13. и 14. Уредбе и модел уговора:

Члан 13.

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

Сви трошкови адаптације закупљене непокретности извршене у складу са ставом 1. овог члана падају на терет закупца.

Члан 14.

Закупадавац 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 закупадавац закључује уговор о пословној сарадњи, с тим да трошкове израде ове документације сноси закупцац.

Закупац је у обавези да се током извођења радова одобрених од стране закупадавца, 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 закупадавца 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 закупадавца на начин и у поступку описаном у овом члану, у року од 30 дана од дана завршетка радова из става 1. овог члана, закупцац је у обавези да закупадавцу 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 закупадавца.

Закупац који је уз сагласност закупадавца 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.

Изузетно од става 6. овог члана, а на основу посебно образложене одлуке надлежног органа носиоца права јавне својине, износ закупнине може бити умањен и за већи проценат.

Укупни износ умањења закупнине из ст. 6. и 7. овог члана не може бити већи од укупног износа средстава која је закупцац 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.

ЈП „Национални парк Тара“
40 Број: _____
Датум: _____, 2023. године
Бајина Башта

УГОВОР О ЗАКУПУ НЕПОКРЕТНОСТИ - ОБЈЕКТА

Уговорне стране:

1. ЈП „Национални парк Тара“ Бајина Башта, ул. Миленка Топаловића бр. 3, са матичним бројем 07360355 и ПИБ-ом 100760669 које заступа директор Драгић Караклић, дипл.инж.шумарства, као закупавац (у даљем тексту: Закупавац) с једне стране, и

2. _____,
_____, као закупац (у даљем тексту: Закупац) с
друге стране

сагласиле су се, да дана _____, 2023. године закључе овај уговор како следи:

Члан 1.

Закупавац, уз начелну сагласност Републичке дирекције за имовину Републике Србије дате Решењем 04 број: 464-1432/2023 од 22.05.2023. даје у закуп Закупцу непокретност - објекат број: 1, спратности По+Пр+Пк, корисна површина етаже подрум је 9,90 m², док је бруто површина 17,20 m²; корисна површина приземља је 61,78 m², док је бруто површина 76,33 m²; корисна површина поткровља је 40,22 m², док је бруто површина 58,80 m²; укупна површина објекта износи 111,90 m², док је укупна бруто површина 152,33 m²; висина објекта мерено од нивоа пода приземља до слемена објекта је 6,70 m²; постојећег на катастарској парцели 2386, К.О. Јагоштица, објекат у јавној својини Републике Србије, на коришћењу код Закупаваца, са свим припадајућим просторијама и садржајима.

Објекат из става 1. овог члана издаје се у виђеном стању.

Члан 2.

Закупац ће непокретност - објекат из члана 1. овог уговора користити искључиво са наменом у сврху остваривања циља и бављењем - боравак деце ометене у развоју.

Начин коришћења непокретности - објекта представља битан елеменат уговора и супротно поступање повлачи аутоматски раскид уговора о закупу с отказним роком од 30 дана од дана почетка ненаменског коришћења објекта, односно од дана када Закупац престане са бављењем односно остваривањем циља из става 1. овог члана.

Закупац не може закупљену непокретност - објекат или његов део дати другоме у подзакуп.

Члан 3.

Закуп по овом уговору тече од _____ године.

Уговор се закључује на одређено време на временски период до 21.05.2033. године, сходно начелној сагласности Републичке дирекције за имовину Републике Србије дате Решењем 04 број: 464-1432/2023 од 22.05.2023. године.

Закупавац се обавезује да 60 дана пре истека рока из претходног става поднесе захтев за нову начелну сагласност Републичке дирекције за имовину Републике Србије за издавање објекта из члана 1. овог уговора, од које одлуке ће, поред осталог, зависити продужетак закупа.

Члан 4.

Закупац се обавезује да плаћа закупнину за закуп непокретности - објекта из члана 1. става 1. овог уговора, у месечном износу од _____ динара (словима: _____) динара по 1 m², односно _____ динара месечно.

Закупнина се плаћа месечно, најкасније до десетог у месецу за претходни месец на текући рачун Закуподавца, почев од _____ године, а на основу фактуре Закуподавца.

Депозит који је Закупац платио Закуподавцу дана _____ године у износу од 87.282,00 динара са ПДВ-ом, урачунаће се у износ закупнине за прва три месеца закупа.

Закуподавац задржава право да усклађује закупнину утврђену овим уговором, имајући у виду тржишну вредност закупнине за предметну локацију. Цена закупа утврђује се на месечном нивоу и усклађује се са променом курса евра у односу на дан потписивања уговора.

У случају да Закупац не плати закупнину у уговореном року, Закуподавац има право да раскине овај уговор о закупу с отказним роком од 30 дана на штету Закупца.

Члан 5.

Закупац се обавезује да уредно плаћа све трошкове који се односе на коришћење непокретности - објекта, као што су: електрична енергија, вода, телефон, централно грејање, заједнички трошкови објекта, грађевинско земљиште, ПДВ, таксе и сл., као и све накнадне трошкове који се односе на уговорени период, а стигну након његовог истека, сразмерно величини објекта који користи.

Осигурање опреме или робе Закупца у закупљеној непокретности - објекту није обухваћено овим уговором и иста представља обавезу Закупца.

Члан 6.

Закупац не може вршити адаптацију објекта без претходне писмене сагласности Закуподавца.

Сви трошкови адаптације закупљене непокретности извршене у складу са ставом 1. овог члана падају на терет закупца.

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

У случају из претходног става, у целости ће се примењивати одредбе члана 14. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“, бр. 16/2018), што би било регулисано анексом уговора.

Закупац који је уз сагласност закуподавца у инвестиционо одржавање у објекат, 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 непокретности - објекту по основу улагања средстава.

Изузетно од претходног става, а на основу посебно образложене одлуке надлежног органа носиоца права јавне својине, износ закупнине може бити умањен и за већи проценат.

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

Члан 7.

Закупац сноси трошкове текућег одржавања закупљене непокретности - објекта, као и трошкове поправки у објекту чију је потребу сам проузроковао и трошкове поправки и адаптације које врши по одобрењу Закуподавца.

Закупац је дужан да одржава објекат у стању у ком их је примио, а нарочито је дужан да објекат одржава у исправном стању за време трајања закупа и ради тога о свом трошку врши потребно одржавање и поправке.

Члан 8.

По престанку закупа, Закупац је дужан предати Закуподавцу непокретност - објекат у стању у ком их је примио, узимајући у обзир промене до којих је дошло услед редовне употребе објекта и намештаја у њима, што ће се утврдити посебним записником који ће се сачинити на дан испражњења непокретности - објекта, а који ће обе уговорне стране потписати.

Члан 9.

Обе уговорне стране могу одустати од овог уговора у свако време, а по истеку рока на који је закључен.

Овај уговор о закупу може се отказати и пре истека уговореног рока због следећих разлога:

- неплаћања закупнине на начин предвиђен у члану 4. овог уговора;
- некоришћења непокретности - објекта из члана 1. овог уговора у складу с његовом наменом;
- оштећења уређаја, средстава, опреме и оштећења непокретности - објекта;
- неизвршења обавеза, које произлазе из коришћења објекта, предвиђених у члану 5. овог уговора;
- непоштовања других одредби овог уговора и Закона о облигационим односима.

Уговорна страна која отказује уговор мора поштовати отказни рок од 30 дана.

У случају отказа или раскида уговора у првој години закупа, унапред плаћена закупнина се не враћа закупцу.

Члан 10.

Уговорне стране су сагласне да се на односе који нису уређени овим уговором примењују одредбе Закона о облигационим односима које уређују материју закупа, као и важећа позитивно-правна правила из других правних извора која регулишу материју закупа.

Члан 11.

Уговорне стране су сагласне да ће евентуалне спорове решавати мирним путем, а уколико то није могуће, спор ће се решити пред надлежним Привредним судом у Ужицу.

Члан 12.

Овај уговор је сачињен у шест истоветних примерака од којих по три за сваку уговорну страну.

Члан 13.

Овај уговор ступа на снагу даном потписивања обе уговорне стране.

Уговорне стране сагласно изјављују да све горе наведене одредбе овог уговора одговарају њиховој правој вољи па га у знак тога потписују.

Закуподавац

Директор, Драгић Караклић
дипл.инг.шумарства

Закупац
