

На основу чл. 43 Статута ЈКП „Градска топлана“ Ниш бр. 2145/3 од 22.03.2017. године, а у вези Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп страви у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Сл. гласник РС“, бр. 16/2018), Одлуке о прибављању, располагању и управљању стварима у јавној својини Града Ниша („Сл. лист Града Ниша“, бр. 5/2018 – пречишћен текст і 26/2018), доносим

**ПРАВИЛА О ПОСТУПКУ ДАВАЊА У ЗАКУП НЕПОКРЕТНОСТИ КОЈЕ  
ЈКП „ГРАДСКА ТОПЛАНА“ НИШ КОРИСТИ ЗА ОБАВЉАЊЕ СВОЈЕ  
РЕГИСТРОВАНЕ ДЕЛАТНОСТИ**

**Члан 1.**

Овим документом регулише се поступак издавања у закуп непокретности које ЈКП „Градска топлана“ Ниш користи за обављање своје регистроване делатности - службене зграде, делови зграда и пословне просторије, магацини, резервоари и сл. (даљем тексту: „непокретности“).

**Члан 2.**

Непокретностима из члана 1. сматрају се непокретности у јавној својини, а на којима ЈКП „Градска топлана“ Ниш има право коришћења сходно одредбама закона о јавној својини.

**Члан 3.**

Непокретности се могу дати у закуп у поступку јавног надметања или у поступку прикупљања писаних понуда путем јавног оглашавања.

Изузетно, под условима и на начин дефинисан овим Правилима, непокретности се могу дати у закуп и путем непосредне погодбе.

**Члан 4.**

Одлуку о покретању поступка давања у закуп непокретности доноси директор предузећа.

Одлука из претходног става садржи следеће елементе: одлуку о начину давања у закуп непокретности (јавно надметање, прикупљање писаних понуда или непосредном погодбом), ближи опис непокретности која се даје у закуп (адреса, површина и сл.), рок за окончање поступка издавања у закуп, односно рок за закључење уговора о закупу, именовање комисије за спровођење поступка давања непокретности у закуп (у даљем тексту: Комисија) и друге потребне елементе.

## **ЗАЈЕДНИЧКЕ ОДРЕДБЕ ЗА ПОСТУПАК ЈАВНОГ НАДМЕТАЊА И ПРИКУПЉАЊА ПИСАНИХ ПОНУДА**

### ***Комисија за спровођење поступка давања непокретности у закуп***

#### **Члан 5.**

Комисија из чл.4 ових Правила, се састоји од председника, заменика председника, два члана и њихових заменика.

Заменик председника односно заменик члана учествује у раду Комисије само у одсутности председника, односно члана Комисије.

Комисија доноси одлуке већином гласова.

### ***Почетна цена закупа - закупнина***

#### **Члан 6.**

Почетну цену закупа утврђује Комисија, уз стручну помоћ надлежних служби ЈКП „Градска топлана“ Ниш, водећи се општим критеријумима и мерилима за одређивање висине закупнине и упоредним прегледом цене закупа за непокретности исте или сличне намене на слободном тржишту.

### ***Понуђена закупнина и критеријум за избор најповољнијег понуђача***

#### **Члан 7.**

Понуђена цена закупа мора бити изражена у динарском износу који је исти или већи од почетне цене закупа која је наведена у огласу о спровођењу поступка јавног надметања, односно прикупљању писаних понуда.

За најповољнијег понуђача биће изабран онај понуђач чија понуда, уз испуњење услова из огласа, садржи и највишу понуђену цену закупа.

Понуде са варијантама нису дозвољене.

### ***Депозит***

#### **Члан 8.**

Ради учествовања у поступку јавног надметања, односно поступку прикупљања писаних понуда, подносилац пријаве, односно понуде мора уплатити депозит на рачун ЈКП „Градска топлана“ Ниш.

Висину депозита утврђује Комисија у огласу о спровођењу поступка јавног надметања, односно поступку прикупљања писаних понуда, с тим да висина депозита не може бити нижа од две почетне месечне цене закупа.

#### **Члан 9.**

Подносиоци пријава, односно писаних понуда који нису изабрани за најповољнијег понуђача имају право на повраћај положеног депозита у року који је предвиђен огласом, а који не може бити краћи од 15 дана од дана спровођења поступка јавног надметања, односно отварања писаних понуда.

#### Члан 10.

Подносилац пријаве, односно писане понуде који је изабран за најповољнијег понуђача нема право на повраћај депозита, већ ће износ положеног депозита бити урачунат у утврђену цену закупа.

Уколико подносилац пријаве, односно писане понуде не прихвати почетну цену закупа или ако буде изабран за најповољнијег понуђача, а не закључи уговор о закупу, губи право на повраћај депозита.

#### ***Оглас о спровођењу поступка јавног надметања, односно прикупљању писаних понуда***

#### Члан 11.

По доношењу одлуке о покретању поступка давања у закуп непокретности, Комисија објављује оглас о спровођењу поступка јавног надметања, односно прикупљању писаних понуда за давање у закуп непокретности (у даљем тексту: оглас)

Оглас из става 1. овог члана обавезно садржи:

- назнаку да се покреће поступак јавног надметања за давање у закуп непокретности
- опис непокретности која се даје у закуп
- услове под којима се непокретност даје у закуп (трајање закупа, начин и рокови плаћања цене закупа, обавеза достављања средства обезбеђења, ограничења права коришћења непокретности дате у закуп, право на раскид уговора, време и начин увођења закупца у посед непокретности и сл.)
- време и место одржавања јавног надметања, односно јавног отварања писаних понуда
- обавезну садржину пријаве за учешће у поступку јавног надметања, односно писаних понуда, као и исправе које је потребно приложити уз исте
- начин, место и рок за достављање пријава за учешће у поступку јавног надметања, односно писаних понуда
- рок за регистрацију учесника (код поступка јавног надметања)
- почетну цену закупа
- лицитациони корак (код поступка јавног надметања)
- критеријум за избор најповољнијег понуђача
- рок за закључивање уговора о закупу са изабраним понуђачем
- висину и начин полагања депозита
- рок за повраћај депозита учесницима који нису изабрани за најповољнијег понуђача
- назнаку да се у пријави, односно писаној понуди обавезно наведе број рачуна на који ће се извршити повраћај депозита
- датум и време разгледања непокретности која се даје у закуп
- овлашћено лице за контакт
- обавештење да подносиоци неблаговремене, односно неисправне пријаве неће моћи да учествују у поступку јавног надметања, односно поступку прикупљања писаних понуда.

Оглас се објављује на интернет страници ЈКП „Градска топлана“ Ниш. Комисија може донети одлуку и да се оглас објави и у неком од средстава јавног информисања који се дистрибуира на територији РС.

### *Пријава за учешће у поступку јавног надметања, односно писана понуда*

#### Члан 12.

Образац пријаве за учешће у поступку јавног надметања, односно писане понуде (у даљем тексту: „образац пријаве“) сачињава Комисија.

Образац пријаве садржи:

- податке о подносиоцу:
- за физичка лица: име и презиме подносиоца, адреса, копију личне карте, број текућег рачуна
- за предузетнике: име и презиме предузетника, адресу, копију личне карте, назив радње, матични број радње, ПИБ (уколико је у систему ПДВ-а), број текућег рачуна, оригинални извод из регистра привредних субјеката односно потврду да је предузетник уписан у одговарајући регистар, не старије од 30 дана
- за правна лица: назив и седиште правног лица, матични број, ПИБ, број текућег рачуна, извод из регистра о уписаним подацима правног лица не старији од 30 дана, као и пуномоћје за лице које заступа подносиоца пријаве
- доказ о уплати депозита
- понуђену цену закупа (код поступка прикупљања писаних понуда)
- друге елементе у складу са објављеним огласом.

#### Члан 13.

Образац пријаве из чл.12 ових Правила се подноси Комисији у затвореној коверти са видљивом назнаком „не отворати – пријава за јавно надметање“, односно „не отворати – понуда на оглас“ и са основним подацима о подносиоцу.

Приспеле пријаве, односно понуде се евидентирају у писарници ЈКП „Градска топлана“ Ниш, тако што се на примљеним ковертама назначује редни број, датум и време пријема.

Приспеле пријаве, односно понуде се по евидентирању прослеђују задуженом члану Комисије на чување, до отварања.

#### Члан 14.

Пријава, односно понуда се сматра неблагоприятном уколико није поднета у року који је дефинисан огласом, без обзира на који начин је упућена.

Неблаговремена пријава, односно понуда се неће разматрати и враћа се подносиоцу, неотворена, са напоменом да је поднета неблагоприятно.

Неисправном ће се сматрати пријава, односно понуда која је:

- поднета у отвореној коверти или без видљиве назнаке из члана 13. став 1 ових Правила,

- која не садржи податке и уредна документа дефинисана у огласу о спровођењу поступка јавног надметања, односно прикупљања писаних понуда или

- ако депозит није уплаћен у тачном износу наведеном у огласу о спровођењу поступка јавног надметања односно прикупљања писаних понуда.

Неисправна пријава се одбацује, што ће Комисија констатовати у записнику о отварању приспелих пријава, односно понуда.

### ***Јавност поступка јавног надметања, односно отварања писаних понуда***

#### **Члан 15.**

Поступак јавног надметања, односно отварања писаних понуда је јаван и могу присуствовати сва заинтересована пунолетна лица, али без права на учешће.

Комисија може из оправданих разлога (недостатак пословног простора, бројност учесника и заинтересованих лица и сл.) да ограничи број лица која присуствују јавном надметању, односно може одлучити да истој могу присуствовати само лица која су поднела пријаву за јавно надметање, односно писану понуду, у ком случају је дужна да одлуку о томе саопшти пре објављивања почетка јавног надметања, односно отварања понуда.

### ***Одржавање реда***

#### **Члан 16.**

Комисија се стара о реду и дисциплини у току поступка јавног надметања, односно отварања понуда и овлашћена је да присутним лицима и учесницима јавног надметања, односно понуђачима која нарушавају ред и дисциплину (шетају се или излазе из просторије где се јавно надметање, односно отварање понуда одржава, галаме, ометају другог учесника и сл.) изрекне меру удаљења са јавног надметања, односно отварања понуда.

Учесник, односно понуђач коме је у смислу претходног става изречена мера удаљења, губи право на даље учешће у поступку јавног надметања, односно сматраће се да је одустао од своје понуде.

#### **Члан 17.**

По окончању поступка јавног надметања, односно отварања писаних понуда, Комисија доноси одлуку о избору најповољнијег понуђача.

Уговор о закупу са најповољнијим понуђачем се закључује у року не дужем од 8 дана од дана одржавања јавног надметања, односно од отварања писаних понуда.

#### **Члан 18.**

Уколико најповољнији понуђач не закључи уговор о закупу у остављеном року из чл.17/2 ових Правила, сматраће се да је одустао од закључења уговора и губи право на повраћај депозита.

Уколико се у периоду од доношења одлуке о избору најповољнијег понуђача до закључења уговора о закупу утврди да је рачун најповољнијег понуђача блокиран због принудне наплате по било ком основу, без обзира на време трајања блокаде рачуна, сматраће се да је понуђач одустао од закључења уговора и губи право на повраћај депозита.

У случају из става 1 и 2 овог члана уговор о закупу се може закључити са првим следећим најповољнијим подносиоцем пријаве, односно понуде. У супротном, покренуће се нови поступак давања непокретности у закуп, у складу са одредбама ових Правила.

## ПОСЕБНЕ ОДРЕДБЕ О ПОСТУПКУ ЈАВНОГ НАДМЕТАЊА

### *Лицитациони корак*

#### Члан 19.

Лицитациони корак утврђује Комисија и представља износ изражен у динарима који је дефинисан огласом о спровођењу поступка јавног надметања, а који представља повећање понуђене цене закупа у односу на претходно понуђену цену, почевши од почетне цене закупа наведене у огласу.

Лицитациони корак не може бити нижи од 10% од једне почетне месечне закупнине из чл. 6 Ових Правила.

### *Регистрација учесника јавног надметања*

#### Члан 20

Комисија врши регистрацију учесника јавног надметања на месту и у дан одржавања јавног надметања, а у време које је за то одређено у огласу о спровођењу поступка јавног надметања.

Поступак регистрације учесника јавног надметања обухвата:

- утврђивање идентитета подносиоца пријаве, односно његовог законског заступника или пуномоћника

- проверу веродостојности овлашћења пуномоћника.

Уколико Комисија утврди да неко од подносилаца пријаве није доказао свој идентитет или да нема уредно пуномоћје, неће одобрити његову регистрацију, што ће се записнички констатовати.

Уколико подносилац пријаве не приступи регистрацији за јавно надметање, сматраће се да је одустао од пријаве.

Сматраће се да су испуњени услови за спровођење јавног надметања ако је најмање један подносилац пријаве регистрован као учесник јавног надметања. У супротном, јавно надметање се проглашава неуспелим, што се такође уноси у записник.

### *Ток поступка јавног надметања*

#### Члан 21.

По истеку рока за регистрацију учесника у јавном надметању, Комисија ће спровести поступак јавног надметања, на месту и у време одређено огласом о спровођењу поступка јавног надметања.

Само регистровани учесници у смислу чл. 20 ових Правила могу учествовати на јавном надметању.

#### Члан 22.

Уколико су испуњени сви услови за спровођење јавног надметања, председник Комисије или лице које он овласти проглашава јавно надметање отвореним и:

- упознаје учеснике са правилима јавног надметања
- гласно чита опис непокретности која је предмет закупа
- објављује почетну цену закупа
- објављује висину лицитационог корака

- саопштава колико пријава је примљено, као и да ли је било неблаговремених пријава, што се записнички констатује; неблаговремене пријаве се неотворене враћају подносиоцима
- утврђује ко се од подносиоца благовремено поднетих пријава регистровао и тиме стекао својство учесника у јавном надметању
- по редоследу приспећа јавно отвара благовремено пристигле пријаве регистрованих учесника и чита цео текст пријаве, уз констатацију која документација је достављена уз пријаву
- уколико утврди да је пријава неисправна Комисија је одбацује као такву, што се и записнички констатује, као и чињеница да подносилац овакве пријаве не може учествовати у даљем поступку јавног надметања
- председавајући оглашава почетну цену закупа и позива учеснике да прихвате почетну цену
- ако се и на трећи позив нико од учесника не јави да прихвата почетну цену закупа, поступак јавног надметања се оглашава неуспешним због непостојања заинтересованих понуђача
- уколико више учесника прихвати почетну цену закупа, отвара се нови круг надметања и учесници питају ко нуди цену увећању за први лицитациони корак, на шта се учесници изјашњавају
- свако наредно увећање цене је дефинисано лицитационим кораком и позивањем да учесници истакну понуду
- поступак јавног надметања се понавља све док има два или више учесника који нуде већи износ од последње понуђене цене закупа
- уколико ниједан од учесника и после трећег позива не понуди вишу цену закупа од последње понуђене цене, поступак јавног надметања се оглашава завршеним а за најповољнијег понуђача се проглашава учесник који је први понудио највишу цену закупа.

### ***Јавно надметање са једним учесником***

#### **Члан 23.**

Поступак јавног надметања сматра се успешним и у случају достављања једне исправне пријаве за учешће, уколико се подносилац пријаве региструје и присуствује јавном надметању и уколико прихвати почетну цену закупа.

### ***Записник о поступку јавног надметања***

#### **Члан 24.**

Комисија о току поступка јавног надметања саставља записник, који нарочито садржи:

- место, датум и време почетка јавног надметања
- податке о непокретности која је предмет закупа
- име и презиме чланова Комисије и записничара
- почетну цену закупнине
- висину лицитационог корака
- списак регистрованих и присутних учесника јавног надметања
- списак пристиглих пријава за јавно надметање

- ток јавног надметања
- износ највише понуђене цене и податке о најбољем понуђачу
- евентуалне примедбе учесника на ток јавног надметања
- евентуално изречене мере удаљења учесницима или присутним лицима
- потписе чланова Комисије и записничара
- потписе присутних учесника јавног надметања
- време завршетка јавног надметања

Записник о поступку јавног надметања се сачињава у потребном броју примерака и то за сваког учесника, један примерак за Комисију и један за архиву предузећа.

## **ПОСЕБНЕ ОДРЕДБЕ О ПОСТУПКУ ПРИКУПЉАЊА ПИСАНИХ ПОНУДА ПУТЕМ ЈАВНОГ ОГЛАШАВАЊА**

### *Критеријум за избор најбољег понуђача*

#### Члан 25.

Избор најбољег понуђача у поступку прикупљања писаних понуда врши се применом критеријума висине понуђене цене закупа.

Уколико највишу цену закупа у истом износу понуде два или више понуђача, Комисија ће за избор најповољенијег понуђача применити додатни критеријум и изабрати оног понуђача чија је понуда прва пристигла.

#### Члан 26.

Поступак прикупљања писаних понуда спровешће се и уколико пристигне једна понуда.

#### Члан 27.

Поступак отварања понуда спроводи Комисија на месту и у време одређено огласом.

У поступку отварања понуда Комисија констатује:

- присуство понуђача и других лица
- број поднетих понуда
- благовременост и исправност понуда
- садржину сваке благовремено поднете понуде
- понуде које се одбацују као неисправне и
- друге значајне чињенице.

О самом току поступка отварања понуда, као и резултатима избора најбољег понуђача Комисија сачињава записник.

Записник из претходног става садржи све елементе утврђене чл. 24 ових Правила, осим елемената који су по својој природи својствени само поступку јавног надметања.

#### Члан 28.

Комисија је дужна да све понуђаче који су доставили понуду, а који нису присуствовали отварању понуда обавести о резултатима поступка најкасније у року од седам дана од дана отварања понуда.



## ДАВАЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ У ЗАКУП НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ

### Члан 29.

Изузетно, непокретност се може дати у закуп и непосредном погодбом, ако је конкретном случају претходио најмање један неуспешан поступак јавног надметања, односно прикупљања писаних понуда или ако то представља једино могуће решење, уз посебно образложење разлога оправданости и целисходности за давање у закуп непокретности непосредном погодбом и разлога због којих се давање у закуп не би могло реализовати у поступку јавног надметања, односно поступку прикупљања писаних понуда.

Непокретност се у поступку непосредне погодбе може дати у закуп по цени која не може бити нижа од утврђене почетне цене закупа из члана 6. ових Правила,

### Члан 30.

Одлуку о давању непокретности у закуп непосредном погодбом доноси директор.

### Члан 31.

Поступак непосредне погодбе спроводи Комисија из члана 5. ових Правила.

### Члан 32.

У поступку непосредне погодбе сходно се примењују одредбе ових Правила у вези са начином и садржином огласа – јавног позива за достављање понуда, полагања депозита и права на повраћај депозита, као и начина подношења, садржине и исправности понуда.

### Члан 33.

Пре отпочињања преговора Комисија отвара све понуде које су поднете у предвиђеном року, утврђује идентитет понуђача и формалну исправност сваке понуде.

Са понуђачима чије су понуде формално исправне у смислу одредби ових Правила, Комисија ступа у преговоре.

Предмет преговарања може бити осим цене закупа, рок исплате закупнине, висина будућих улагања у предмет закупа, авансно плаћање закупнине што ће бити саставни део и одлуке из чл.30 ових Правила.

### Члан 34.

У току преговора са свим понуђачима мора се поступати на равноправним основама и сви морају имати исти третман.

Комисија преговора о свим елементима понуде.

У преговорима ће свим понуђачима бити омогућено да побољшају елементе своје понуде.

### Члан 35.

Уколико у преговорима учествује више од једног понуђача, поступак преговарања ће се организовати у више кругова, где ће се на крају сваког круга преговора понуђачи позвати да учине своје коначне понуде.

Након сваког круга преговора Комисија ће извршити вредновање коначних понуда, што ће представљати основ за даље кругове преговора са одређеним понуђачима.

#### Члан 36.

Комисија је дужна да о целокупном току поступка непосредне погодбе води записник.

Комисија ће након окончања поступка непосредне погодбе, а најкасније у року од три радна дана од окончања поступка преговора, доставити предлог одлуке о избору најповољнијег понуђача директору предузећа.

Одлуку по предлогу Комисије из претходног става о избору понуђача доноси директор.

#### Члан 37.

Уколико изабрани понуђач не потпише уговор о закупу о року одређеном огласом – јавним позивом за доставу понуда, или не обезбеди тражено средство обезбеђења, сматраће се да је одустао од закључивања уговора о закупу и губи право на повраћај положеног депозита.

У случају из претходног става, Комисија може дати предлог о прихватању понуде следећег најповољнијег понуђача.

#### Члан 38.

Комисија ће све учеснике преговора, а који нису изабрани за најповољнијег понуђача, обавестити писаним путем о склопљеном уговору о закупу у року од 5 радних дана од дана потписивања уговора о закупу.

### ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

#### *Нерешена питања*

#### Члан 39.

Питања која нису регулисана овим Правилима, а која се појаве у току спровођења поступка јавног надметања, односно прикупљања писаних понуда, Комисија ће решити посебним закључком.

#### Члан 40.

Ова Правила ступају на снагу даном доношења.

Правила се објављују и на интернет страници ЈКП „Градска топлана“ Ниш.

Правила ће се објављивати и на месту одржавања јавног надметања, односно отварања прикупљених понуда, сваки пут непосредно пред почетак ових поступака.



ДИРЕКТОР

Предраг Милачић, дипл. инж. ел.