

На основу члана 16. тачка 2. Одлуке о оснивању друштва са ограниченом одговорношћу за управљање Пројектом Истраживање и развој у јавном сектору („Службени гласник РС“, број 51/10, 72/2013 и 24/2014), а у вези са Закључком Владе Републике Србије 05 Број: 021-7081/2013-1 од 25.августа 2013. године и Одлуком Министарства просвете, науке и технолошког развоја Републике Србије о распореду коришћења објеката НТ Парка „Звездара“ бр. 361-01-135/201 од 31.12.2013. године, директор ЈУП Истраживање и развој д.о.о. Београду ул. Немањина 22-26, доноси

О Д Л У К У

о начину, условима и поступку давања у закуп и коришћења објеката Научно-технолошког парка „Звездара“

Члан 1.

Овом одлуком уређују се начин, услови и поступак давања у закуп и коришћења пословног простора у Научно-технолошком парку „Звездара“ (у даљем тексту: НТ Парк „Звездара“).

Овом одлуком се уређује и начин утврђивања висине закупнине за коришћење пословног простора из става 1. ове одлуке, начин утврђивања некомерцијалног коришћења, као и друга питања у вези са привременим управљањем пословним простором у оквиру НТ Парка „Звездара“ од стране „ЈУП Истраживање и развој“ д.о.о. Београд (у даљем тексту: закуподавац).

Члан 2.

Пословним простором у смислу ове одлуке сматра се:

- Пословни простор намењен за некомерцијалне кориснике;
- Пословни простор намењен за комерцијалне кориснике;
- Заједнички простор парка намењен за одржавање семинара, курсева, обука и сл.,
- Простор парка намењен за сталне поставке домаћих научно-технолошких достигнућа и
- Магацински простор.

Гаражним простором у смислу ове одлуке сматра се:

- Гаражна места у затвореним гаражама објеката и
- Паркинг места на отвореном простору парка.

Заједнички простор у објектима парка (везни ходници, нус просторије и др.) који служи за све кориснике парка није предмет закупа.

Везни ходници на спратовима објеката наплаћују се у висини од 50% од уговорене цене закупа, сразмерно површини везних ходника у односу на број закупаца на односном спрату, у случају када спрат користи више од два закупца, а 100% када спрат користе до два закупца.

Члан 3.

Поступак давања у закуп комерцијалног пословног простора и гаражних места у затвореним гаражама објеката парка спроводи Комисија, коју чини председник и четири члана, коју решењем образује директор закуподавца.

Пословни простор се даје у закуп у складу са прописима којима је регулисано давање у закуп непокретности у јавној својини, и то:

- јавним надметањем,
- прикупљањем писмених понуда,
- изузетно непосредном погодом

Директор закуподавца доноси одлуку о покретању поступка давања у закуп пословног простора, којом се прецизира пословни простор који се даје у закуп и одређује процењена тржишна висина закупнине на основу општих аката општине Звездара. У случају да општина Звездара није донела општи акт којим се одређује процењена тржишна висине закупнине, тржишну вредност закупнине утврђује надлежни порески орган.

Члан 4.

Некомерцијални корисници НТ Парка „Звездара“ одређују се у складу са одлукама које доносе надлежни органи Републике Србије, као носиоца права јавне својине на објектима парка.

Некомерцијални корисници одређени су и Закључком Владе Републике Србије 05 Број: 021-7081/2013-1 од 25. августа 2013. године, као и Одлуком Министарства просвете, науке и технолошког развоја Републике Србије о распореду коришћења објеката НТ Парка „Звездара“ бр. 361-01-135/201 од 31.12.2013. године.

Права и обавезе некомерцијалних корисника уређују се закључењем уговора о коришћењу између закуподавца и корисника, на који сагласност даје министарство надлежно за научно-истраживачку и иновациону делатност.

Члан 5.

Избор најповољнијег понуђача врши се применом критеријума висине понуђене закупнине.

Комисија из члана 3. ове одлуке објављује оглас о спровођењу поступка јавног надметања или прикупљања писмених понуда за давање у закуп пословног простора, који се објављује на сајту закуподавца и у средствима јавног информисања и који обавезно садржи следеће податке:

- назив закуподавца и корисника непокретности која се даје у закуп;
- ближе податке о начину давања у закуп (јавно надметања или прикупљање писмених понуда);
- опис пословног простора,
- услове давања у закуп непокретности (рок трајања закупа и др.);
- обавезе закупца у вези са коришћењем непокретности за одређену сврху и намену;
- време и место одржавања јавног надметања, односно разматрања писмених понуда;

- начин, место и време за достављање пријава за учешће у поступку јавног надметања, односно писмених понуда за учешће у поступку прикупљања писмених понуда;
- место и време увида у документацију у вези са непокретностима које се дају у закуп;
- почетну, односно најнижу висину закупнине по којој се непоретност у јавној својини може дати у закуп;
- висину и начин полагања депозита чију висину одређује комисија закуподавца;
- рок за повраћај депозита учесницима који нису успели на јавном надметању, односно у поступку прикупљања писмених понуда.

Члан 6.

Комисија из члана 3. ове одлуке води записник о поступку отварања писмених понуда, односно о јавном надметању, који садржи нарочито: датум седнице, односно јавног надметања, имена присутних чланова комисије, имена присутних понуђача, датум подношења понуда, висину понуђене цене, као и податке о начину гласања, односно јавног надметања.

Комисија по спроведеном поступку сачињава извештај којим проглашава закупца/е и предлаже директору закључење предговора и уговора о закупу са понуђачем/има који је/су понудио/ли најповољнију цену.

Члан 7.

Поступак јавног надметања сматра се успешним и у случају достављања једне исправне пријаве за учешће којом се подносилац пријаве региструје и присуствује јавном надметању и проглашава закупцем, ако прихвати почетну висину закупнине по којој се полсовни простор може дати у закуп.

Уколико подносилац пријаве не прихвати почетну висину закупнине, губи право на враћање депозита.

Поступак прикупљања писмених понуда спроводи се ако се пријави најмање један учесник.

Члан 8.

Заједнички простор парка за одржавање семинара, курсева, обука и сл. и простор намењен за сталне поставке домаћих научно-технолошких достигнућа издаје се у закуп непосредном погодобом одлуком директора закуподавца, на образложени предлог сталне комисије, која се образује решењем директора.

Ценовник услуга за издавање у закуп заједничког простора из става 1. овог члана доноси директор.

Члан 9.

Гаражна места у затвореним гаражама објеката НТ Парка „Звездара“ издају се у закуп на начин предвиђен за издавање у закуп пословног простора.

Приоритет код давања у закуп гаражног места имају првенствено закупци пословног простора у објекту у којем се налази гаражно место, после њих закупци из суседних објеката НТ Парка „Звездара“, и једни и други под условом прихватања најповољније цене закупа постигнутој на јавном надметању, односно прикупљању писмених понуда за давање у закуп. Закупци пословног простора у објекту у којем се налази гаражно место могу да закупе највише два, а закупци из суседних објеката НТ Парка „Звездара“ највише једно гаражно место.

Уговор о закупу гаражног места се закључује за период важења уговора о закупу пословног простора .

Паркинг места на отвореном паркингу НТ Парка „Звездара“ се не издају у закуп. Одлуком директора закуподавца одређују се корисници паркинг места на отвореном паркингу НТ Парка „Звездара“, према броју паркинг места у односу на број запослених код корисника, односно закупаца парка.

Члан 10.

Уговор о закупу пословног простора, заједничког простора и гаражних места закључује се у писаном облику на одређено време од најмање једне године, са могућношћу продужења уколико се закуподавац и купац сагласе, али не дуже од 10 година.

Уговором о закупу закуподавац и купац регулишу закупоправни однос у складу са прописима којима је регулисана предметна материја.

Уговор о закупу обавезно садржи следеће:

- ознаку уговорних страна (назив правног или физичког лица, седишта, улице и броја, законског заступника, матичног броја и ПИБ-а),
- податке о пословном простору који се даје у закуп;
- делатност која ће се обављати у пословном простору;
- одредбу о коришћењу заједничког простора и уређаја и просторија у згради, те заједничких услуга и начин и рок њихове наплате;
- рок предаје пословног простора закупу;
- време на које је уговор закључен;
- износ закупнине и депозита за отклањање недостатка приликом испражњења пословног простора;
- одредбе о отказу уговора, посебно о разлозима за отказ и отказним роковима;
- место и време закључења уговора;
- одредбу да купац узима у закуп пословни простор у виђеном стању, као и који део је дужан да уреди и да приведе уговореној намени о сопственом трошку;
- одредбу да купац не може без сагласности закуподавца да врши адаптацију пословног простора;
- одредбу о обавези купца на текуће одржавање пословног простора;
- одредбу о поштовању кућног реда,
- одредбу о забрани издавања пословног простора у подзакуп;
- друге елементе потребне за регулисање односа између закуподавца и купца.

Члан 11.

Закуподавац организује 24 часовно физичко-техничко обезбеђење пословног простора, као и простора НТ Парка „Звездара“ у целини, службу одржавања система и портирску службу на улазу у главни хол парка.

Приликом увођења купца у посед пословног простора уговорне стране ће сачинити записник о примопредаји који ће садржати детаљан опис стања у коме се пословни простор налази. Записник чини саставни део уговора о закупу.

Члан 12.

Закупац је дужан да поред месечне закупнине, редовно подмирује све заједничке трошкове које испоручиоци услуга фактуришу закуподавцу, а односе се на електричну енергију, грејање, воду и остале комуналне трошкове, као и комуналне трошкове у вези са заједничким деловима објекта којима се служе закупци.

Висину трошкова за услуге наведене у претходном ставу које закуподавац исплати вршиоцима услуга за рачун закупца, закуподавац ће месечно обрачунавати и фактурисати закупцу, и то на следећи начин:

1. комуналне трошкове према утрошку, а
2. трошкове који се не наплаћују према утрошку, сразмерно површини пословног простора у односу на остале кориснике.

Члан 13.

Закуподавац инвестиционо одржава пословни простор, под којим се нарочито подразумевају оне поправке које се односе на прокишњавање и било какав продор спољне воде у унутрашњост пословног простора, померање или оштећење конструкције зграде (зидови, подови, међуспратне конструкције, кров и сл.), поправке лифтова, поправке постојеће цевне инсталације водовода и канализације објекта у коме се налази пословни простор, машинских и електро система, противпожарних система, поправка олука и спољних инсталација за снабдевање пословног простора електричном енергијом, грејањем, пијаћом водом и водом за хидрантску мрежу, громобранских и канализационих инсталација спољних одвода.

Члан 14.

Закупац је дужан да врши текуће одржавање пословног простора, односно да одржава предметни простор у исправном стању, под којим се подразумевају поправке које су неопходне да би се отклонила штета проузрокована свакодневним коришћењем пословног простора, као и да сноси трошкове овог одржавања.

Члан 15.

Закупац је дужан да хигијенски одржава пословни простор и заједничке делове у функцији пословног простора, уколико се закуподавац и купац другачије не споразумеју.

Члан 16.

Закупац може само уз претходну писану сагласност закуподавца да врши адаптацију или друге радове на пословном простору и то на начин да се омогући несметано обављање делатности других корисника објекта НТ Парка „Звездара“ и несметан физички приступ машинским инсталацијама, ПТТ орману као и разводном електро-ормару са електричним бројилом и другим инсталацијама које се налазе у пословном простору.

Након престанка коришћења пословног простора по било ком основу, купац је дужан да из пословног простора изнесе сву опрему коју је уградио о сопственом трошку приликом адаптације пословног простора.

Након престанка коришћења пословног простора по било ком основу, уколико се закуподавац и купац не договоре другачије, купац је обавезан да коришћени простор врати у првобитно стање односно стање констатовано записником о примопредаји.

Члан 17.

Закуподавац ће једнострано раскинути уговор о закупу у случају да посебна комисија закуподавца образована решењем директора за координацију попуњавања НТ Парка „Звездара“ и праћење развоја нових производа и услуга од стране закупаца, утврди да се купац не бави развојем нових производа и услуга заснованих на новим/информационим технологијама, као и у другим случајевима предвиђеним законом и уговором о закупу.

Члан 18.

Ова одлука ступа на снагу даном доношења.

Директор
Проф. др Александар Симоновић
22.20
* БЕОГРАД *

