



СЛУЖБЕНИ ГЛАСНИК

ГОДИНА XXXVI БРОЈ 57
8. новембар 2016.

„ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ“ АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО

„ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ“ АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО

**Одлука Скупштине
„Железнице Србије“ ад
(од 8.11.2016. године)
Број: 10-4/2016-181-52**

На основу члана 25. тачка 3) Статута „Железнице Србије“ акционарско друштво („Службени гласник Железнице Србије“, број 16/15-пречишћен текст), Скупштина „Железнице Србије“ акционарско друштво је на седници одржаној 8.11.2016. године, донела

О Д Л У К У

**о усвајању Извештаја о степену усклађености
планираних и реализованих активности из
Програма пословања „Железнице Србије“ ад
за период јануар-септембар 2016. године**

1. Усваја се Извештај о степену усклађености планираних и реализованих активности из Програма пословања „Железнице Србије“ ад за период јануар-септембар 2016. године
2. Одлуку доставити Министарству привреде Републике Србије.
3. Одлуку објавити у Службеном гласнику „Железнице Србије“.



ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ

Зоран Анђелковић

**Одлука Одбора директора
„Железнице Србије“ ад
(од 4.11.2016. године)
Број: 1930/2016-409-91**

На основу члана 36. Статута „Железнице Србије“ акционарско друштво (Службени гласник „Железнице Србије“, бр. 16/15-пречишћен текст), Одбор директора „Железнице Србије“ акционарско друштво је на седници одржаној 4.11.2016. године, донео

О Д Л У К У

1. Доноси се Правилник о давању у закуп пословног простора „Железнице Србије“ акционарско друштво.
2. Правилник из тачке 1. ове одлуке објавити у Службеном гласнику „Железнице Србије“.
3. Правилник из тачке 1. ове одлуке ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном гласнику „Железнице Србије“.
4. Ступањем на снагу овог Правилника престаје да важи Правилник о давању у закуп пословног и рекламног простора „Железнице Србије“ ад (Службени гласник „Железнице Србије“, бр.15/16).

О б р а з л о ж е њ е

Сходно Закону о јавној својини („Службени гласник РС“, бр.72/11) и Уредби о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давања у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“, бр.24/12), а у циљу регулисања права располагања стварима у јавној својини од стране „Железнице Србије“ ад, донета је Одлука као у диспозитиву.



**Одлука Одбора директора
„Железнице Србије“ ад
(од 4.11.2016. године)
Број: 1930/2016-409-91**

На основу члана 36. Статута „Железнице Србије“ акционарско друштво („Службени гласник Железнице Србије“, бр. 16/15-пречишћен текст), Одбор директора „Железнице Србије“ акционарско друштво је на седници одржаној 4.11.2016. године, донео

П РА В И Л Н И К о давању у закуп пословног простора „Железнице Србије“ акционарско друштво

Члан 1.

Овим правилником ближе се уређују услови давања у закуп пословног простора на којем су носилац права коришћења „Железнице Србије“ ад (у даљем тексту: Друштво) и поступак јавног надметања или прикупљања писмених понуда путем јавног оглашавања, а изузетно непосредном погодбом у случајевима утврђеним Законом о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 83/13 и 105/14) и Уредбом о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом, давањем у закуп ствари у јавној својини и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“, бр.24/12).

Члан 2.

Пословним простором, у смислу овог правилника, сматра се: канцеларијски простор, локал, ресторан, хотел, амбуланта, дом здравља, магацински простор, хала, хангар, подрум, таван, шупа и други простор и објекти, гаража у склопу стамбене зграде (гаража, гаражно место и гаражни бокс), рекламне ознаке и витрине.

Члан 3.

Давање у закуп пословног простора из члана 2. овог правилника, покреће, организује и контролише руководиоца Пројекта за подршку и управљању имовином и попис, уз претходну добијену сагласност помоћника генералног директора за правне, персоналне послове и имовину, а спроводи Комисија за давање у закуп пословног простора (у даљем тексту: Комисија) у поступку који је прописан овим правилником.

Комисију из претходног става овог члана образује Одбор директора „Железнице Србије“ акционарско друштво (у даљем тексту: надлежни орган у Друштву), на предлог помоћника генералног директора за правне, персоналне послове и имовину.

Комисија има непаран број чланова, од којих су најмање два члана по занимању дипломирани правник и дипломирани економиста.

Комисија објављује оглас о спровођењу поступка јавног надметања или прикупљања писмених понуда за давање у закуп пословног простора из члана 2. овог правилника уз претходно добијену сагласност руководиоца Пројекта за подршку у управљању имовином и попис.

Члан 4.

Пословни простор даје се у закуп у поступку јавног надметања или прикупљања писмених понуда.

У изузетним случајевима пословни простор се даје у закуп и непосредном погодбом, уколико је то од непосредног интереса за функционисање Друштва, на основу одлуке надлежног органа.

Пословни простор даје се у закуп на основу одлуке надлежног органа, уз претходно прибављену начелну сагласност републичке Дирекције за имовину Републике Србије (у даљем тексту: Дирекција).

Пословни простор се може дати у закуп без накнаде само на основу одлуке надлежног органа.

Члан 5.

Пословни простор, на којем је Друштво носилац права коришћења, даје се у закуп ради стицања прихода, полазећи од

процењене тржишне висине закупнине утврђене на основу општих аката јединица локалне самоуправе (општина, градова, града Београда) којима се уређује закупнина за пословни простор, а према локацији пословног простора, како у погледу утврђивања почетне закупнине, тако и у погледу разврставања локација по зонама и делатностима.

У случају да није донет општи акт јединице локалне самоуправе из став 1. овог члана, процену тржишне вредности закупнине утврдиће надлежни порески орган.

Члан 6.

Промену намене пословног простора може иницирати закупца који не дугује закупнину закуподавцу.

Промена намене пословног простора који се даје у закуп, а налази се у станичним објектима или у непосредној близини објеката од виталног значаја за безбедно одвијање железничког саобраћаја, спроводи се на основу одлуке надлежног органа уз претходно прибављену сагласност Дирекције.

Члан 7.

Комисија објављује оглас у средствима јавног информисања, који обавезно садржи:

- назив корисника пословног простора који се даје у закуп (назив закуподавца);
- опис пословног простора који се даје у закуп;
- услове под којима се пословни простор даје у закуп (рок трајања закупа и др.);
- обавезе закупца у вези за коришћењем пословног простора за одређену сврху и намену;
- време и место одржавања јавног надметања, односно разматрања 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 метру квадратном по којој се пословни простор даје у закуп;
- висину и начин полагања депозита;
- рок за повраћај депозита учесницима који нису успели у јавном надметању, односно у поступку прикупљања писмених понуда;
- 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 власника радње са адресом пребивалишта, назив радње, матични број, копију решења о додељеном ПИБ-у, копију потврде о извршеном евидентирању за ПДВ, уколико је у систему ПДВ-а, копију уговора о отварању и вођењу рачуна код пословне банке;
- за правна лица: назив и седиште, копију решења о упису правног лица у регистар код надлежног органа, копију извода из регистра Републичког завода за статистику, копију решења о додељеном ПИБ-у, копију потврде о извршеном евидентирању за ПДВ, уколико је у систему ПДВ-а, копију уговора о отварању и вођењу рачуна код пословне банке);
- пуномоћје за лице које заступа подносиоца пријаве, односно понуде;
- делатност која ће се у пословном простору обављати;
- доказ да је подносилац пријаве, односно понуде, измирио закупнину (уколико је већ закупца пословног простора).

Члан 8.

Задатак Комисије је да у складу са одлуком надлежног органа објави оглас о спровођењу поступка јавног надметања,

односно прикупљања писмених понуда, спроведе поступак јавног надметања, односно отварања понуда, прогласи закупца, односно изабере најповољнијег понуђача за давање у закуп пословног простора.

Комисија о свом раду води записник, који садржи:

- датум јавног надметања, односно разматрања понуде, имена присутних чланова комисије, податке о учесницима у поступку за доделу пословног простора, податке о пословном простору који је предмет доделе, проглашење закупца, односно предлог одлуке о избору закупца пословног простора, као и податке о начину гласања и одлучивања;
- примедбе присутних чланова комисије у поступку за доделу пословног простора на рад комисије.

Одлуку комисије из става 1. овог члана, доноси се већином гласова укупног броја чланова комисије.

Члан 9.

Комисија ће најкасније у року од 7 дана, од дана доношења одлуке о избору најповољније понуде, обавестити сва лица која су доставила понуду о донетој одлуци, а изабраног понуђача ће обавестити о року у којем је обавезан да се јави председнику комисије ради потписивања уговора.

Руководилац Пројекта за подршку у управљању имовином и попис као предлагач, након прибављене сагласности помоћника генералног директора за економске послове и помоћника генералног директора за правне, персоналне послове и имовину, сачињава предлог Уговора о закупу и доставља га генералном директору Друштва на потпис.

Члан 10.

Благовремена пријава, односно понуда је она која је поднета у року одређеном у огласу за достављање.

Потпуна пријава, односно понуда је она која садржи све услове наведене у огласу.

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

Члан 11.

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 пословни простор може дати у закуп.

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

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

Члан 12.

Избор најповољнијег понуђача врши се применом критеријума највишег износа понуђене закупнине.

Уколико у поступку два или више понуђача понуде исти износ закупнине, комисија задржава право да избор најповољнијег понуђача изврши по слободном уверењу.

Члан 13.

Пословни простор може се дати у закуп и ван поступка јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, о чему одлуку доноси надлежни орган, у случајевима:

- када купац – физичко лице – предузетник престане да обавља своју делатност, услед тешке болести, одласка у пензију или смрти, а доделу у закуп тражи брачни друг, дете или родитељ закупца (чланови породичног домаћинства), под условом да настави са обављањем исте делатности;

- када купац – правно лице тражи одређивање за закупца друго правно лице чији је оснивач или када купац – правно лице тражи одређивање за закупца друго правно лице, а оба правна лица имају истог оснивача, односно када је код закупца – правног лица дошло до одређених статусних промена;

- када купац – 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;

- када купац који је уредно измирио обавезу плаћања закупнине, тражи продужење уговора о закупу, закљученог на одређено време, најраније три месеца, а најкасније месец дана пре истека уговора о закупу;

- када се пословни простор даје за потребе одржавања спортских, културних, сајамских, научних и других сличних потреба, а роккупа је краћи од 30 дана;

- када се пословни простор не изда у закуп после спроведеног једног поступка јавног оглашавања, али не испод тржишне висине закупнине за ту непокретност;

- када купац – правно лице затражи одређивање за закупца пословног простора друго правно лице, под условом да оно измири целокупан дуг закупца настао услед неплаћања закупнине и трошкова коришћења закупљеног пословног простора, а уколико тај дуг није могуће намирити на други начин;

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

Одлуку о давању у закуп непокретности из става 1. овог члана доноси надлежни орган, на образложен предлог комисије.

Члан 14.

Потпуна понуда, тј. захтев за закуп гараже је понуда која садржи:

- за физичка лица: име и презиме, фотокопија личне карте са читаним подацима, копија саобраћајне дозволе, доказ о својини на стану, односно праву коришћења на стану;

- за предузетнике: име и презиме власника радње са адресом пребивалишта и копијом личне карте са читаним подацима, назив радње, матични број, копију решења о додељеном ПИБ-у, копију потврде о извршеном евидентирању за ПДВ, уколико је у систему ПДВ-а, копију уговора о отварању и вођењу рачуна код пословне банке, копија саобраћајне дозволе, доказ о обављању пословне делатности у стану, односно пословној просторији у згради, доказ о ликвидности на текућем рачуну;

- за правна лица: назив и седиште, копију решења о упису правног лица у регистар код надлежног органа, копију извода из регистра Републичког завода за статистику, копију решења о додељеном ПИБ-у, копију потврде о извршеном евидентирању за ПДВ, уколико је у систему ПДВ-а, копију уговора о отварању и вођењу рачуна код пословне банке, копија саобраћајне дозволе, доказ о обављању пословне делатности у стану, односно пословној просторији у згради, доказ о ликвидности на текућем рачуну);

- пуномоћје за лице које заступа подносиоца понуде;

- доказ да је подносилац понуде измирио закупнину (уколико је већ запукан пословног или рекламног простора Друштва).

Члан 15.

Приоритет код давања у закуп гараже у саставу стамбене зграде има власник стана, односно члан породичног домаћинства (брачни друг, дете или родитељ власника стана

односно брачног друга), који у стану станује, закупца стана који у стану станује или обавља пословну делатност, власник или закупца пословног простора који има регистровано возило.

Уколико се на оглас јави више заинтересованих понуђача из става 1. овог члана, критеријум за избор најповољнијег понуђача је висина понуђене закупнине, уз испуњеност других услова из огласа.

Ако у тој згради нема заинтересованих лица за закуп гараже, таква гаража може се дати у закуп власнику стана, односно члану породичног домаћинства (брачни друг, дете или родитељ власника стана односно брачног друга), који у стану станује, закупцу стана који у стану станује или обавља пословну делатност, власнику или закупцу пословног простора који има регистровано возило, а који пословни простор односно стан је у стамбеној згради у саставу стамбеног блока или насеља.

Гаража у посебном објекту у саставу стамбеног блока или стамбеног насеља може се дати у закуп лицу које станује у згради која припада том стамбеном блоку, односно стамбеном насељу и које има регистровано возило.

Са закупцем стана који у стану станује или обавља пословну делатност и закупцем пословног простора, који те непокретности користе по основу уговора о закупу закљученог на одређено време, уговор о закупу гараже закључиће се на период који покрива трајање уговора о закупу стана, односно пословног простора.

Члан 16.

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

Сви трошкови адаптације закупљеног пословног простора извршене у складу са ставом 1. овог члана падају на терет закупца.

Члан 17.

Закупадавац може по захтеву закупца одобрити извођење радова који имају карактер инвестиционог одржавања на закупљеној непокретности, према уобичајеним стандардима и важећим прописима у области грађевинарства.

Извештај о постојећем стању непокретности, са описом, предмером и предрачуном планираних радова, треба да изradi овлашћени судски вештак одговарајуће струке, односно овлашћена организација, са којим закупадавац треба да закључи уговор о пословној сарадњи, с тим да трошкове израде ове документације сноси закупца.

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 инвестиционо одржавању пословног простора у сваком појединачном случају од закупадавца тражи одобрење за то одступање.

Радови на инвестиционо 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, закупца 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.

Члан 18.

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.

Члан 19.

Уговори о закупу пословног простора закључени пре доношења овог правилника, остају на снази до истека времена на које су закључени, односно до отказа уговора.

Члан 20.

Поступци за давање у закуп пословног простора започети пре ступања на снагу овог Правилника, спровећиће се у складу са одредбама Правилника о давању у закуп пословног и рекламног простора „Железнице Србије“ ад (Службени гласник „Железнице Србије“, бр.15/16).

Члан 21.

Ступањем на снагу овог Правилника престаје да важи Правилник о давању у закуп пословног и рекламног простора „Железнице Србије“ ад (Службени гласник „Железнице Србије“, бр.15/16).

Члан 22.

Овај Правилник ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном гласнику „Железнице Србије“.



С а д р ж а ј

“Железнице Србије” акционарско друштво

Одлука о усвајању Извештаја о степену усклађености планираних и реализованих активности из Програма пословања „Железнице Србије“ ад за период јануар-септембар 2016. године	1
Правилник о давању у закуп пословног простора „Железнице Србије“ акционарско друштво	2

СЛУЖБЕНИ ГЛАСНИК

Издаје: “Железнице Србије” акционарско друштво
 Уредник службених гласила: Весна Гојић Вучићевић
 Уредништво: Медија центар “Железнице Србије”, Немањина 6, Београд
 Телефон: 011/3618-344, ЖАТ: 369 и 13-69

Штампа: д.о.о. “КОМАЗЕЦ”, Инђија