

На основу члана 34. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016-др.закон, 108/2016, 113/2017, 95/2018, 153/2020 и 94/2024), чланова 13. и 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“, број 16/2018 и 79/2023), члана 63. став 1. тачка 14. Статута града Краљева („Службени лист града Краљева“, број 6/2019-пречишћен текст) и члана 50. Одлуке о прибављању, располагању и управљању стварима и другим имовинским правима у јавној својини града Краљева („Службени лист града Краљева“, број 22/2018),

Градско веће града Краљева, на Сто петнаестој (ванредној) седници одржаној дана 24. априла 2026. године, донело је

РЕШЕЊЕ

I

ПРИЗНАЈУ СЕ трошкови уложених средстава закупцу пословног простора у Улици Милоша Великог број 2 у Краљеву, на катастарској парцели број 1054/2 КО Краљево, укупне површине 57м², који је јавна својина града Краљева и то Слободанки Дејановић ПР „БРЗА ХРАНА ГАЛИЈА 2014“ из Краљева, у износу од 3.307.159,60 динара (без ПДВ-а), изведеним у односу на извештај о уложеним средствима у инвестиционо одржавање, одобрених од стране закуподавца решењем Градског већа града Краљева број 011-144/2025-I од 19.05.2025. године.

II

УСВАЈА СЕ захтев закупца, који је уз сагласност закуподавца уложио сопствена средства у инвестиционо одржавање закупљеног пословног простора, за умањење закупнине у износу од 50% од месечне закупнине, за период који одговара висини уложених средстава, без могућности признавања својинских права на пословном простору по основу улагања средстава.

III

Градоначелник града Краљева, након правноснажности овог решења, закључиће анекс уговора о давању у закуп пословног простора, који је јавна својина града Краљева, којим ће се ближе дефинисати права и обавезе закупца.

IV

Ово решење ступа на снагу даном доношења и исто доставити подносиоцу захтева Слободанки Дејановић ПР „БРЗА ХРАНА ГАЛИЈА 2014“ из Краљева, Градском правобранилаштву града Краљева, Одељењу за управљање имовином, Јавном предузећу „Градско стамбено“ Краљево и уз материјал седнице.

Образложење

Закупац пословног простора у Улици Милоша Великог број 2 из Краљева, на основу Уговора бр. 3417/18 од 25.09.2018. године, поднела је захтев Градском већу града Краљева, за признавање трошкова инвестиционог одржавања закупљеног пословног простора који је јавна својина града Краљева и захтев за умањење закупнине по основу улагања у закупљени пословни простор.

Уз захтев је као доказ доставила рачуне и извештај о уложеним средствима у инвестиционо одржавање овлашћене организације ЈП „Градско стамбено“ Краљево са којим је град закључио уговор, којим је процењена вредност, квалитет и стандард изведених радова за укупно стање непокретности, у односу на извештај о постојећем стању, опису, предмеру и предрачуна планираних радова одобрених од стране закуподавца.

Јавно предузеће „Градско стамбено“ Краљево је у напред наведеном поступку доставило изјашњење број 653/1 од 01.04.2026. године са мишљењем да се признају улагања која имају карактер инвестиционог карактера, односно да је њиховим извођењем увећања вредност имовине у јавној својини града Краљева да се трошкови њиховог извођења по достављеном рачуну могу признати кроз смањење умањење закупнине.

Надзорни орган овлашћене организације је доставио мишљење да сви изведени грађевинско, занатски, машински и електро радови имају карактер инвестиционог одржавања и да се трошкови њиховог извођења могу признати кроз сразмерно умањење закупнине, како је достављено у рачунима, који су приложени, све у складу са стручно техничким надзором.

Чланом 34. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016- др.закон, 108/2016, 113/17, 95/18, 153/20 и 94/24) прописано је да се ствари у јавној својини могу дати у закуп.

Члан 13. 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“, број 16/18 и 79/23) прописује да купац не може вршити адаптацију пословног простора без претходне сагласности закуподавца. Сви трошкови адаптације закупљене непокретности извршене са ставом 1. овог члана падају на терет купца.

Чланом 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“, број 16/18 и 79/23) и чланом 50. Одлуке о прибављању, располагању и управљању стварима и другим имовинским правима у јавној својини града Краљева („Службени лист града Краљева“, број 22/18) прописано је да закуподавац може по захтеву купца 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, израђује овлашћени судски вештак одговарајуће струке или овлашћена организација са којом је град закључио уговор. Купац је у обавези да се током извођења радова одобрених од стране закуподавца придржава одобреног описа, премера 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. Након извођења радова, купац 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.

Члан 63. став 1. тачка 12. Статута града Краљева („Службени лист града Краљева“, број 6/19-пречишћен текст) прописује да о давању у закуп непокретних ствари у јавној својини града одлучује Градско веће града Краљева.

Члан 63. став 1. тачка 14. Статута града Краљева („Службени лист града Краљева“, број 6/19-пречишћен текст) прописано је да Градско веће града Краљева даје сагласност за реконструкцију објеката који су у јавној својини града, а који су дати у закуп, као и друге сагласности за извођење грађевинских радова, у складу са законом.

Ово решење је коначно.

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ: Против овог решења се не може изјавити жалба већ се може покренути управни спор, подношењем тужбе Управном суду, у року од 30 дана од дана његовог достављања.

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА КРАЉЕВА
Број: 011-111/2026-I; Дана: 24. 4. 2026. године

ПРЕДСЕДНИК ГРАДСКОГ ВЕЋА
Градоначелник града Краљева

Др Предраг Терзић, виши научни сарадник