



Датум: 09.07.2015

Број: 2/282-15-1

На основу основу члана 66. Одлуке о давању закуп пословног простора којим управља ЈКП „Простор“ Сомбор („Сл. Лист Града Сомбора“ бр. 5/15), Надзорни Одбор ЈКП „Простор“ Сомбор доноси:

## ПРАВИЛНИК ЗА ИНВЕСТИЦИОНО УЛАГАЊЕ

### Члан 1

Овим Правилником утврђују се услови и поступак под којима се закупцу одобрава да сопственим средствима изведе радове на инвестиционом одржавању пословног простора, магацинског простора и гараже кроз инвестиционо улагање по Одлуци о давању у закуп пословног простора којим управља ЈКП „ПРОСТОР“ Сомбор ("Службени лист града Сомбора", бр 5/15). и прецизира се врста и вредност радова и материјала, на основу којих закупац стиче право на признавање улагања по основу висине уложених средстава за наведене радове и могућност признавања одобрених средстава кроз закупницу на начин да се иста компензују са делом износа месечне закупнице у висини до 50% месечне уговорене закупнице, до одобреног износа за време трајања уговора. Изузетно, ако је одобрени износ по основи улагања толики да се неће моћи компензовати за време трајања уговора, Градско веће може одредити и већи износ од 50% износа месечне закупнице за компензовање.

### Члан 2

Закупац може да изведе радове на инвестиционом одржавању пословног простора, магацинског простора и гараже (у даљем тексту пословни простор) који подразумевају извођење, односно финансирање грађевинских, занатских и других радова у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације (замена и поправка крова, увођење, односно замена инсталација, замена дотрајалих подних облога, санација влажних зидова, санација плафонске конструкције и другим интервенцијама у пословни простор кроз инвестиционо улагање само на основу претходне писмене сагласности Градског већа града Сомбора (у даљем тексту: Градског већа).

Сагласност из претходног става Градско веће града Сомбора даје на предлог ЈКП „Сомбор“.

### Члан 3

Сагласност за извођење радова на инвестиционом одржавању са правом надокнаде за утрошена сопствена средства , може се дати закупцу:

1. за пословни простор за који је записником о примопредаји утврђено да не испуњава минималне техничке и друге услове за обављање уговорене делатности
2. за пословни простор у којем у задњих петнаест година није изведена иста врста радова
3. ако је за радове на које се примењују прописи о заштити споменика културе прибављена одговарајућа документација надлежних органа и институција.
4. и у другим оправданим случајевима прописаним Одлуком о давању у закуп пословног простора.

Изузетно, закупац може тражити сагласност за извођење радова са правом надокнаде за утрошена средства увек у случају тзв. хитних интервенција, односно извођења радова којима се отклања учињена штета или спречава даљње настајање штете.

### Члан 4

Закупац пословног простора из члана 2. овог Правилника је у обавези да радове на инвестиционом одржавању и другим интервенцијама у пословни простор, изврши у року најдуже од 6 месеци од дана добијања сагласности Градског већа.

Под завршетком рока за извођење радова, сматра се дан потписивања записника о изведеним радовима од стране Комисије за инвестиционо улагање и признавање улагања у пословни простор ( у даљем тексту: Комисија) за које се не врши технички пријем, односно дан прибављања решења о техничком пријему објекта од надлежних Органа.

### Члан 5

По закљученом уговору о закупу, закупац подноси захтев ЈКП "Простор "Сомбор" за добијање сагласности за извођење радова на инвестиционом одржавању пословног простора, са назнаком за „Комисију за инвестиционо улагање и признавање улагања у пословни простор“.

Комисија се састоји од три члана и три заменика члана, које именује директор ЈКП "Простор" Сомбор два члана и заменика из редова запослених и једног члана и заменика из запослених у Градској управи Града Сомбора.

Захтев за добијање сагласности за извођење радова треба да садржи:

- технички опис, врсту и обим радова које закупац жели да изведе,
- скицу - технички цртеж, уколико врста радова који се изводе то захтева,
- предмет и предрачуна радова који се изводе ради контроле цена радова и материјала од овлашћеног извођача радова,
- другу документацију неопходну за потврду оправданости захтева.

Захтеви који не садрже потребну документацију, неће се узимати у разматрање.

Закупац не сме да отпочне са радовима пре добијања сагласности Градског већа.

## Члан 6

У поступку по поднетом захтеву, Комисија ће ценити да ли захтев закупца садржи сву потребну документацију, те уколико је захтев оправдан и комплетан, Комисија ће изаћи на лице места ради провере стања објекта.

Уколико су радови започети или извршени без сагласности за извођење радова на инвестиционом улагању Комисија ће сматрати да су радови изведени о сопственом трошку закупца без могућности признавања уложених средстава од стране закупца.

## Члан 7

Уколико Комисија сматра да је захтев оправдан и да је поднета документација уредна, извршиће контролу врсте радова, јединичних цена материјала и радова и сачиниће извештај са фото документацијом и предлогом ЈКП "Простор", којим се даје сагласност на врсту и вредност радова које ће закупац извести својим средствима уз прецизирања рока у којем је дужан да изведе одобрене радове.

ЈКП „Простор“ предлаже Градском већу давање сагласности закупцу да изврши радове на инвестиционом одржавању пословног простора.

## Члан 8

Закупац може да отпочне са извођењем радова након достављања Закључка Градског већа.

## Члан 9

Надзор над извођењем радова, врше најмање два члана Комисије.

За радове који неће бити видљиви по завршетку њихова извођења , закупац је дужан током обављања истих позвати Комисију, како би се уверила на лицу места да су предметни радови изведени.

Закупац је дужан да обавести Комисију о завршетку радова и да јој достави документацију о врсти, количини, квалитету и коначном обрачуну вредности изведених радова, потписан и оверен од стране одговорног извођача радова.

Након завршетка радова, Комисија ће записнички констатовати врсту и вредност изведених радова, као и рок у коме су исти изведени.

## Члан 10

Након изведених радова, закупац подноси захтев за пријем изведених радова и признавање висине уложених средстава Комисији.

Комисија ће утврдити вредност изведених радова на основу стварно изведених радова у складу са рачунима, и јединичним ценама рада и материјала из прихваћеног предмета и предрачуна, с доказом о плаћању истих и сачинити Извештај Надзорном одбору ЈКП "Простор", којим се закупцу утврђује висина уложених средстава, а која не могу бити већа од вредности утврђене Закључком Градског већа којим је дата сагласност за извођење истих.

## Члан 11

Након достављеног извештаја Комисије Надзорном одбору ЈКП "Простор" Сомбор, Надзорни одбор ЈКП "Простор" Сомбор доноси закључак којим Закуподавац закључује Уговор о инвестиционом улагању са закупцем, у којем се регулише период закупа са правом на умањење обавеза плаћања закупнине.

Закупац је дужан да до момента закључења Уговора о инвестиционом улагању из претходног става овог члана плаћа пун износ закупнине и сноси остале обавезе предвиђене уговором о закупу, сем у случају, ако је Закупац ослобођен плаћања месечне закупнине у складу са чланом 4 став 1 овог Правилника.

## Члан 12

Радови на инвестиционом одржавању пословног простора обухватају реконструкцију, поправку и замену у смислу следећих радова :

- грађевински,
- грађевинско- занатски,
- радови на инсталацијама водовода и канализације,
- на електроинсталацији осим расветних тела
- машинској инсталацији и
- прикључци на инфраструктуру.

Радови из претходног става могу се признати у целокупном износу уложених средстава (100%).

Код радова за које се утврди да треба прибавити грађевинску дозволу, у складу са законом признају се трошкови прибављања исте од надлежног органа.

Код радова за које се утврди да треба прибавити услове о предузимању мера техничке заштите од Завода за заштиту споменика културе Нови Сад, признају се трошкови издатих услова.

## Члан 13

Грађевински радови који се могу признати у целокупном износу уложених средстава (100% износу) у смислу овог правилника су:

1. Радови који се изводе у циљу побољшања стабилности објекта;
  - подбетонирање темеља зидова,
  - ојачавање носећих зидова АБ серклажама,
  - замена дотрајалих носећих зидова од набоја зидом од чврстог материјала (опека или блок) са изведеном хидроизолацијом зида,
  - измена дотрајалих међуспратних конструкција армираном бетонском конструкцијом,
  - измена дотрајалих конструктивних елемената кровне конструкције (рогови, летве...)
  - замена кровног покривача и других елемената крова (димањаци, громобранске инсталације,...)

- измена дотрајалих подова са новим бетонским подовима обложеним керамичким плочицама или храстовим паркетом I класе.

## 2. Радови на изолацији објекта;

- израда хидроизолације (хоризонталне и евентуално вертикалне),
- радови на побољшању енергетске ефикасности пословног простора (термоизолација спољних зидова, таванице, спуштени плафони од гипс-картонских плоча за просторије вишље од 3м)

## 3. Зидарски радови;

- санација и малтерисање влажних унутрашњих и фасадних зидова паропропусним санационим малтером
- малтерисање сувих зидова продужним малтером
- израда преградних зидова од чврстог материјала за санитарни чвор уним објектима где исти није постојао.

## Члан 14

Лимарски радови који се могу признати у целокупном износу уложених средстава (100% износу), у смислу овог правилника су:

- замена дотрајалих олучних вертикалa од поцинкованог лима,
- замена дотрајалих олучних хоризонтала од поцинкованог лима,
- потребни опшиви од поцинкованог лима.

## Члан 15

У целокупном износу уложених средстава признају се столарски радови и набавка материјала ради поправке дотрајале столарије и замене дотрајалих делова столаријом стандардном израдом.

Уколико поправка дотрајале столарије и замена дотрајалих делова није сврсисходна врши се потпуна замена, односно замена дотрајале столарије новом, и то столаријом стандардне израде - дрво и термолан стакло 4+12+4 mm.

У случају из претходног става признаје се целокупна вредност уложених средстава.

Уколико је уместо столарије браварија признаје се целокупна вредност уложених средстава у браварију стандардне фабричке израде – челични или ПВЦ профили и термолан стакло 4+12+4 mm.

## Члан 16

Керамичарски радови су радови на постављању керамичких плочица, а средства уложена у ову врсту радова одобравају се код реконструкције подова и када обављање делатности у пословном простору захтева такве облоге.

У смислу претходног члана, у целокупном уложеном износу (100% износу) могу се признати трошкови набавке и уградње керамичких плочица стандардног квалитета I класе

домаће производње, изведено квалитетно, у складу са техничким условима и нормативима.

#### Члан 17

Радови на бојењу зидова и плафона полуодисперзивном бојом уз претходно глетовање површине могу се признати у проценту од 100%. Само ако су део реконструкције пословног простора.

Код радова бојења фасаде признаје се бојење зидова фасаде дисперзивном бојом у проценту од 100%.

Не признају се разни "племенити" материјали примењени на завршној обради зидове и плафоне.

#### Члан 18

Радови на увођењу инсталације водовода и канализације, као и извођење радова на унутрашњој инсталацији водовода и канализације могу се признати у целокупном износу уложених средстава (у висини од 100%) у случају када пословни и магацински простор ову инсталацију нема, а потребна је за добијање санитарне сагласности како би исти био у функцији.

У смислу претходног става признаје се набавка и монтажа санитарних уређаја, и то стандардног квалитета - I класе домаће производње, као и арматура уз санитарне уређаје стандардног квалитета - I класе домаће производње у висини уложених средстава (од 100%).

#### Члан 19

Радови на електроинсталацији се признају у случају када се уместо монофазног прикључка уводи трофазни прикључак, као и комплетна измена електроинсталације, ако се утврди да за то постоји потреба.

Прекидачи и прикључнице се признају у најјефтинијој комбинацији а светиљке се не признају.

#### Члан 20

Радови на машинској инсталацији признају се у случају када се уводи централно грејање у пословни простор.

У случају да се врши прикључак на градску топлану признаће се трошкови извођења у висини уложених средстава од 100%.

У случају да се грејање простора врши преко пећи за етажно грејање, трошкови извођења радова на унутрашњој инсталацији осим пећи, признају се у висини од 50%.

Израда система вентилације у случају да простор нема доволно природне вентилације а да природа делатности која се обавља у том простору исту захтева признаје се у висини од 100%.

У случају да се врши климатизација пословног простора путем конвектора за грејање и хлађење, трошкови извођења радова признају се у висини од 50%.

У смислу претходног става не признаје се набавка и монтажа Сплит система појединачних клима уређаја.

## Члан 21

Уколико изведени радови прелазе вредност радова стандардне израде предвиђене овим правилником, могу се признати само трошкови до висине вредности стандардне израде домаћег порекла.

## Члан 22

Радови на уређењу ентеријера, као и покретна опрема ентеријера се не признају.

## Члан 23

Код извођења радова предвиђених чланом 12. овог правилника, у објектима над којима је установљена заштита и за које услове даје Завод за заштиту споменика културе Нови Сад признаје се вредност радова уколико су изведени у складу са датим условима (осим ентеријера).

## Члан 24

Радови као што су зидарски, молерско-фарбарски, гипсарски, столарски, као и други радови који се могу дефинисати као "реконструкција фасаде" изведених на основу Услове издатих од стране Завода за заштиту споменика културе Нови Сад, признају се у висини потребних уложених средстава (100%).

## Члан 25

Радови који се не ће разматрати ни признавати

- облагање зидова и плафона гипс-картонским плочама у објектима под заштитом споменика културе
- облагање руинираних и влажних зидова гипс-картонским плочама
- облагање подова ламинатом, ПВЦ или текстилном облогом

## Члан 26

У случају кад закупац, коме су одобрена улагања у смислу овог правилника, враћа пословни простор у посед ЈКП "Простор", дужан је да исти преда у стању у ком је простор био након завршетка радова на инвестиционом одржавању, узимајући у обзир амортизацију простора за период који је протекао од момента завршетка радова до предаје простора, под условом да је коришћење простора вршено на начин који се сматра уобичајеним за одређену врсту делатности која се у истом обавља.

Закупац који је извршио радове на ентеријеру пословног простора приликом напуштања пословног простора исти мора да врати у стање у коме је био пре извођења радова на ентеријеру, уколико се радови на ентеријеру односе на постављање преградних зидова, шанка, спуштеног плафона и слично.

Уколико се обрадом ентеријера нарушио основни изглед закупљеног простора закупац може да демонтира делове ентеријера под условом да то не остави оштећења на елементима пословног простора.

Приликом примопредаје пословног простора обавезно се сачињава записник који потписују лица која су присуствовала примопредаји.

Комисија за инвестиционо улагање

