

Анализа коруптивних ризика у прописима ЈЛС

-Пословници-

Одлука о надлежностима, условима и поступцима давања у закуп пословних просторија (*"Сл. лист града Пожареваца"*, бр. 6/2018, 4/2019 и 10/2021)

На основу **члана 20. ст. 2–4, члана 22. ст. 1–6. Закона о јавној својини** („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16 – др. закон, 108/16 и 113/17), 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“, бр. 16/18) и члана 33. став 1. тачка 20) Статута Града Пожареваца („Службени гласник Града Пожареваца“, бр. 17/16 – пречишћен текст и 15/17), Скупштина Града Пожареваца, на седници одржаној 29. јуна 2018. године, донела је

Примедба: Преамбула Одлуке не садржи позивање на члан 20 тачка 13. Закона о локалној самоуправи (*"Сл. гласник РС"*, бр. 129/2007, 83/2014 - други закон, 101/2016 - други закон, 47/2018 и 11/20121 – други закон) који је једнако битан правни основ за доношење ове Одлуке. Осим тога, одредба садржи погрешну упућујућу норму на чланове 20 и 22 Закона о јавној својини који садрже дефиницију шта се сматра непокретностима које које користе државни органи и организације, органи и организације аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе, односно прописује њихово овлашћење да могу непосредно давати у закуп непокретности у јавној својини, као и упућујућу одредбу која упућује на сходну примену правила о добијању и давању сагласности на поступак давања у закуп уместо одредбе која би правилно упућивала на одредбу члана 27. ст. 11 Закона о јавној својини (*"Службени гласник РС"*, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16 – др. закон, 108/16, 113/17, 95/18 и 153/20) која овлашћује аутономну покрајину, односно јединицу локалне самоуправе да може одлуком ближе уредити начин, услове и поступак прибављања, располагања и управљања стварима које су у јавној својини.

Препоруке: Преамбулу Одлуке допунити позивањем на одговарајући члан Закона о локалној самоуправи. Правилно прописати упућујућу одредбу која реферише на чланове Закона о јавној својини

Фактори ризика: Правна празнина и Мањкава одредба о упућивању

Ризици од корупције: Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)

Члан 1.

Овом одлуком **уређују се надлежност, услови и поступци јавног надметања и прикупљања писмених** понуда ради давања у закуп пословних просторија на којима су, на дан ступања на снагу Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16 – др. закон, 108/16 и 113/17), Град Пожаревац, односно његови органи и организације, били уписани као орган управљања или носилац права коришћења, односно на којим је на основу закона, уписом у јавне књиге, град Пожаревац стекао право јавне својине

Примедба: Члан прописује шта је предмет уређења ове Одлуке, односно која питања се регулишу њеним одредбама. Први недостатак одредбе се огледа у употреби непрецизног израза "уређује се" којим се прописује овлашћење које далеко превазилази значај и обим овлашћења прописаног чланом 27 ст. 11 Закона о јавној својини а које гласи "може ближе уредити". Истовремено, недостатак одредбе се огледа и у томе што одлука уређује и нека друга питања, посматрано у односу на наведену одредбу члана 27 ст. 11 Закона о јавној својини јер предвиђа нпр. да се овом одлуком уређују надлежност коју поменута одредба Закона о јавној својини уопште не помиње.

Препоруке: Предмет регулисања ове одлуке прецизирати и усагласити са одредбом члана 27 ст. 11 Закона о јавној својини

Фактори ризика: Сукобљене одредбе

Ризици од корупције: Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)

Члан 2.

Предмет давања у закуп, ради остваривања прихода у корист буџета Града Пожаревца, јесу пословне просторије из члана 1. ове одлуке, које непосредно не служе извршавању послова из надлежности Града Пожаревца, односно његових органа и организација.

Пословне просторије **могу се дати у закуп** полазећи од почетне, као најниже, цене закупа одређене општим актом Скупштине Града Пожаревца, јавним оглашавањем услова, **у поступку јавног надметања или прикупљања писмених понуда**, а изузетно и ван поступка јавног надметања или прикупљања писмених понуда, **у случајевима утврђеним законом, уредбом** и чланом 15. ове одлуке.

Пословне просторије из члана 1. и члана 2. став 1. ове одлуке, не могу се давати у подзакуп.

Уговор о закупу закључен противно одредбама ове одлуке, ништав је.

Примедба: Ставом 2 прописани начини на који се пословне просторије могу дати у закуп. Први недостатак ове одредбе се огледа у употреби непрецизног израза "моду се" који сугерише да је одлука о томе да ли ће се пословне просторије дати у закуп или не препуштена слободној оцени онога ко одредбу примењује. Недостатак се огледа и у томе што на основу ове одредбе и њене дикције није могуће поуздано закључити у којим случајевима ће се применити који од набројаних поступака. Одредба не упућује ни на неку другу одредбу ове Одлуке или Уредбе која прецизно и недвосмислено предвиђа када ће се применити који од могућих поступака. Осим тога, мањкавост одредбе се огледа у употреби непрецизног израза "у случајевима утврђеним законом" на основу кога није могуће идентификовати закон који прописује случајеве када се пословне просторије могу дати у закуп ван поступка јавног надметања или прикупљања писмених понуда.

Препоруке: Прецизирати у којим случајевима се примењује који од набројаних поступака или прописати упућујућу одредбу за сваки од могућих поступака. Правилно прописати упућујућу одредбу.

Фактори ризика: *Правне празнине, Мањкава одредба о упућивању и Неодређен, нејасан или дискрециони основ за одлучивање*

Ризици од корупције: *Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)*

Члан 3.

Градска општина Костолац, месне заједнице и други облици месне самоуправе установљени општим актом Скупштине Града Пожареваца, установе, агенције и друге организације чији је оснивач Град Пожаревац, а које немају статус органа јединице локалне самоуправе или јавног предузећа, односно друштва капитала, као законски корисници ствари у јавној својини, имају право да дају у закуп пословне просторије које држе, а непосредно их не користе за обављање послова из своје надлежности.

Давање у закуп ствари у јавној својини, корисници из става 1. овог члана, **могу вршити по претходно прибављеној сагласности** Градског већа Града Пожареваца. Актом којим се даје **ова начелна сагласност** опредељује се и намена ствари за време трајања закупа, али не и будући купац и услови закупа. **За промену намене ствари** за време трајања закупа **неопходна је нова сагласност.**

Уговор о закупу који корисници закључе без сагласности из става 2. овог члана, ништав је.

Корисници ствари у јавној својини из става 1. овог члана, у обавези су да Градском већу Града Пожареваца доставе податке о спроведеном поступку давања у закуп, у року од 8 (осам) дана по окончању поступка.

Средства остварена давањем у закуп ствари из става 1. овог члана, приход су корисника који је ствар дао у закуп

Примедба: *Ставом 2 изричито је прописано овлашћења корисника јавне својине да и они могу давати у закуп пословне просторије уз претходно прибављену сагласност Градског већа. Мањкавост одредбе се састоји у недоследној употреби термина јер одредба у првој реченици овог става помиње "претходну сагласност" док у другој исти документ означава као "начелну сагласност". На основу тога се не може поуздано закључити да ли је реч о истом или о два различита документа, иако је једино логично и у складу са сврхом њеног прописивања да је реч о истој ствари. Осим тога, одредба не прописује изричито да се за добијање сагласности захтева да претходно постоји захтев корисника јавне својине, да ли се за тај захтев тражи одређена форма (усмен или писмен), као и да ли тај захтев мора да буде образложен. Следствено томе, одредба не предвиђа ни рок у коме Градско веће мора или треба да одговори на поменути захтев. Осим тога, недостатак се састоји и у пропуштању да се изричито пропише на који начин Градско веће, имајући у виду да је реч о колективном органу, одлучује о томе тј. да ли јавно или тајно, као и да ли је потребна једногласна одлука или се она сматра донетом ако је гласала одређена већина и која.*

Исте недостатке садржи и трећа реченица става 2 која прописује да је за промену намене ствари неопходна нова сагласност. Пре свега, није јасна сврха њеног прописивања када је у

претходној реченици изричито прописано да се претходном сагласношћу опредељује и намена ствари што сугерише да је након давања сагласности одлука о њеној намени коначна. На основу тога је нејасно због чега се дозвољава могућност њене промене, односно који разлози или услови треба да буду испуњени након давање првобитне сагласности, а да претходно нису били или могли бити познати кориснику и Градском већу, да би се то уопште дозволило.

Препоруке: Обезбедити доследну употребу термина. Прописати обавезу да захтев буде у писменој форми и образложен. Прописати рок за давање сагласности. Прописати начин одлучивања Градског већа. Преиспитати могућност промене намене простора.

Фактори ризика: Недоследна употреба термина, Нејасан управни поступак, Непостојање конкретног рока, Неодређен, нејасан или дискрециони основ за одлучивање и Правна празнина

Ризици од корупције: Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)

Члан 4.

Иницијалну радњу којом отвара поступак, на предлог надлежног управног органа, предузима Градско веће Града Пожаревца, у форми закључка којим даје сагласност да се пословна просторија изда у закуп, опредељује врста поступка и намена пословне просторије за време трајања закупа.

За промену намене пословне просторије за време трајања закупа **неопходна је нова сагласност Градског већа Града Пожаревца.**

Примедба: Став 1 прописује овлашћење Градског већа да покрене поступак давања у закуп. Прва мањкавост одредбе се огледа у употреби тешко разумљиве и нејасне формулације "иницијалну радњу којом отвара поступак на предлог надлежног органа предузима у форми закључка.... којим даје сагласност" која је подложна различитим тумачењима. У оквиру ове формулације, постоји више недостатака који се огледају у недоследној употреби термина. Тако се доношење закључка означава као "иницијална радња". Истовремено за доношење одлуке тј. закључка се употребљава неодговарајући израз "предузима" док се покретање поступка тј. његово отпочињање означава као "отвара поступак" уместо уобичајеног и стандардизованог израза "поступак почиње" или "поступак се покреће", односно "у форми закључка" уместо "закључком". Штавише, с обзиром да одредба предвиђа да се у форми закључка даје сагласност за давање у закуп, нејасно је ко и којим актом формално покреће поступак јер сагласност то не може. Одредба прописује да се закључак доноси на основу предлога мада је нејасно чијег јер одредба употребљава непрецизан израз "надлежног управног органа" на основу кога није могуће идентификовати конкретан орган јединице локалне самоуправе који је надлежан за подношење предлога. Осим тога, на основу одредбе није видљиво да ли се за тај предлог захтева одређена форма (усмен или писмен), као и да ли он мора да буде образложен. Одредба не предвиђа ни рок у коме Градско веће мора или треба да поступа након што прими поменути предлог. Осим тога, недостатак се састоји и у пропуштању да се изричито пропише на који начин Градско веће, имајући у виду да је реч о колективном органу, одлучује о томе тј. да ли јавно или тајно, као и да

ли је потребна једногласна одлука или се она сматра донетом ако је гласала одређена већина и која.

Недостатак садржи и став 2 овог члана који предвиђа могућност промене намене за коју је неопходна нова сагласност, тачније закључак Градског већа. Пре свега зато што није јасна сврха њеног прописивања када је у претходној реченици изричито прописано да се претходном сагласношћу опредељује и намена ствари што сугерише да је након давања сагласности одлука о њеној намени коначна. На основу тога је нејасно због чега се дозвољава могућност њене промене, односно који разлози или услови треба да буду испуњени након давања првобитне сагласности, а да претходно нису били или могли бити познати Градском већу, да би се то уопште дозволило. Поред ових недостатака, све мањкавости које се тичу става 1 односе се и на овај став.

Препоруке: Обезбедити доследну употребу термина. Прописати обавезу да предлог буде у писменој форми и образложен. Прописати рок за давање сагласности. Прописати начин одлучивања Градског већа. Преиспитати могућност промене намене простора.

Фактори ризика: Недоследна употреба термина, Нејасан управни поступак, Непостојање конкретног рока, Нејасне, непрецизне и двосмислене формулације, Неодређен, нејасан или дискрециони основ за одлучивање и Правна празнина

Ризици од корупције: Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)

Члан 5.

Јавно оглашавање услова под којима се пословне просторије дају у закуп, спровођење поступка јавног надметања или прикупљања и отварања писмених понуда, као и поступка у случајевима предвиђеним чланом 15. став 1. тач. 1–11. ове одлуке, у надлежности је Комисије за спровођење поступка давања у закуп пословних просторија. **Комисију за спровођење поступка давања у закуп пословних просторија, именује Градско веће Града Пожаревца.**

Комисија одлучује у седници, већином гласова присутних чланова, у форми образложеног предлога одлуке.

Задатак Комисије за спровођење поступка давања у закуп пословних просторија је да поред спровођења поступка за давање у закуп пословних просторија, сачињава писане извештаје којим се утврђује да радови које намерава да изведе закупац у пословном простору, на основу извештаја вештака грађевинске струке, имају карактер инвестиционог одржавања на закупљеној пословној просторији, према уобичајеним стандардима и важећим прописима у области грађевинарства. **По завршетку радова и подношењу захтева закупца за признавање трошкова за инвестиционо одржавање** пословне просторије која је дата у закуп, **сачињава писмени извештај** о томе да ли је закупац извео радове за чије извођење је добио сагласност Градског већа Града Пожаревца и да ли је захтев оправдан

Примедба: Ставом 1 прописано је да се за спровођење поступка давања у закуп именује Комисија. Мањкавост одредбе се састоји у томе што нису прописани, ни примера ради, критеријуми на

основу којих Градско веће бира и одлучује кога ће именовати за чланове Комисије. Услед тога је питање критеријума на основу којих ће Градско веће именовати чланове Комисије остало отворено и нерешено. На тај начин овај став предвиђа најшири могући дискрециони основ за одлучивање Градског већа. Осим тога, на основу одредбе је нејасно да ли је неопходно да пре самог именовања постоји предлог за њихово именовање и чији. Такође, не може се поуздано закључити да ли се за тај предлог захтева одређена форма или се то може учинити усмено. Мањкавост одредбе се састоји и у пропуштању да се пропише тренутак у коме је, нпр. посматрано у односу на доношење одлуке о покретању поступка, Градско веће дужно да изврши своју обавезу.

Ставом 3 предвиђено је још једно овлашћење Комисије – да сачини извештај да ли је купац извео радове за које је добио сагласност. Мањкавост ове одредбе се огледа у непостојању конкретног рока у коме Комисија треба или мора да изврши ову своју обавезу. У ту сврху одредба употребљава непрецизан израз "по завршетку радова" који је подложен различитим тумачењима. Осим тога, због прописивања другог кумулативног услова који је дефинисан подједнако непрецизним изразом "подношењу захтева купца" нејасно је који од ова два различита временска тренутка представља тренутак у коме настаје обавеза Комисије и од ког тренута треба да се рачуна рок за састављање извештаја.

Препоруке: Прецизно и потпуно прописати критеријуме за именовање чланова Комисије. Прописати рок за именовање Комисије. Прописати рок за сачињавање извештаја.

Фактори ризика: Правна празнина, Непостојање конкретног рока, Неодређен, нејасан или дискрециони основ за одлучивање и Нејасне, непрецизне и двосмислене формулације

Ризици од корупције: Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)

Члан 6.

Градско веће Града Пожаревца **одлучује о приговорима** изјављеним на предлог одлуке Комисије за спровођење поступка давања у закуп пословних просторија.

Коначну одлуку о давању у закуп доноси Градско веће Града Пожаревца.

Уговор о закупу пословне просторије, у име куподавца Града Пожаревца, **закључује Градоначелник** као председавајући Градским већем Града Пожаревца.

Примедба: Ставом 1 овог члана прописано је овлашћење Градског већа да одлучује о приговорима изјављеним на предлог одлуке Комисије. Мањкавост се огледа у чињеници да одредба не прописује рок у коме Градско веће мора да изврши своју обавезу. Осим тога, недостатак одредбе се састоји и у пропуштању да се изричито пропише начин на који Градско веће одлучује о приговорима (тајним или јавним гласањем), као и да ли је неопходно доношење једногласне одлуке или се она сматра донетом и када за њу гласа одређена већина и која.

Сличан недостатак садрже и одредбе ставова 2 и 3 јер у првонаведеном није прописан рок у коме Градско веће доноси коначну одлуку о давању у закуп нити на који начин док је у другонаведеном

пропуштено да се прецизира рок у коме је градоначелник дужан да закључи уговорим о давању у закуп. Осим њих, одредба става 2 садржи и мањкавост која се огледа у употреби нејасне и непрецизне формулације на основу које се не може поуздано закључити да ли постоји и каква разлика између одлуке о приговорима и коначне одлуке о давању у закуп, односно да ли је реч о једној (што је уобичајено означавање када се доноси другостепена, коначна, одлука) или о две различите одлуке.

За све ставове заједнички недостатак се састоји у пропуштању да се изричито пропише обавеза објављивања решења, приговора, одлуке по приговору и уговора.

Препоруке: *Прописати начин одлучивања Градског већа. Прописати рок за одлучивање Градског већа. Прописати рок за закључење уговора. Обезбедити употребу јасних и прецизних формулација. Прописати обавезу објављивања свих аката.*

Фактори ризика: *Правна празнина, Непостојање конкретног рока, Нејасан управни поступак и Недовољна транспарентност органа јавне власти*

Ризици од корупције: *Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)*

Члан 8.

На основу акта Градског већа Града Пожаревца, којим се даје сагласност за спровођење поступка да вања у закуп, опредељују врста поступка и намена пословне просторије за време трајања закупа, Комисија за спровођење поступка давања у закуп пословних просторија **објављује оглас**, који обавезно садржи: назив закуподавца; опис пословне просторије која се даје у закуп; одређење врсте поступка и намене пословне просторије за време трајања закупа; почетну цену закупа; висину и начин полагања депозита; рок и услове за повраћај депозита; назнаку да се у пријави, односно писменој понуди, обавезно наводи број рачуна на који ће се извршити повраћај депозита; време трајања закупа; услове у погледу активне страначке легитимације (засебно за предузетнике, физичка и правна лица), благовремености, уредности и потпуности пријаве или понуде; упозорење о правним последицама пропуштања радњи и рокова у поступку; одређење времена и места одржавања седнице на којој ће бити спроведен поступак јавног надметања или отварања писмених понуда; време и начин на који заинтересована лица могу разгледати пословну просторију која се даје у закуп.

Јавни оглас објављује се у листу „Реч народа“ и, **по потреби, на други начин који одреди Градско веће Града Пожаревца.**

Примедба: *Став 1 предвиђа обавезу Комисије да оглас за давање у закуп пословног простора објави док став 2 прецизира на који тачно начин Комисија мора да испуни своју обавезу. Мањкавост одредбе се састоји у томе што, поред изричитог помињања листа "Реч народа" предвиђа да ће се оглас објавити по потреби и на други начин. Који, одредба не прецизира већ упућује на слободну и широку дискрециону одлуку Градског већа, имајући у виду да обавезу објављивања предвиђа и употребом непрецизног и недефинисаног израза "по потреби". То значи да Градско веће располаже са два овлашћења – да одлучи да ли ће се оглас објавити на још неки*

начин и да одлучи на који, а оба овлашћења су зависна од слободне и широко прописане дискреционе оцене Градског већа. Осим тога, одредба не предвиђа рок у коме оглас мора да буде објављен након доношења акта којим се даје сагласност за давање у закуп. Мањкавост одредбе се састоји и у пропуштању да се изричито пропише обавеза објављивања на званичној интернет презентацији и огласној табли града.

Препоруке: Прецизно и потпуно прописати све начине на које се оглас мора објавити. Прописати рок за објављивање огласа. Обезбедити употребу дефинисаних термина. Прописати обавезу објављивања огласа на званичној интернет презентацији и огласној табли града.

Фактори ризика: Правна празнина, Употреба недефинисаних појмова, Недовољна транспарентност органа јавне власти, Неодређен, нејасан или дискрециони основ за одлучивање и Непостојање конкретног рока

Ризици од корупције: Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)

Члан 9.

Пријаву, односно понуду, заинтересована лица подносе у писаној форми (понуду и у затвореној коверти), непосредно на писарницу Градске управе Града Пожаревца или код поште препорученом пошиљком, најкасније у року од 8 (осам) дана од дана објављивања јавног огласа.

Пријава, односно понуда, обавезно садржи: јасно означавање пословне просторије на коју је одређена; за физичка лица – име и презиме, број личне карте и ЈМБГ, адресу на коју се може извршити достава писменог, контакт телефон и потпис; за предузетнике – име и презиме, број личне карте и ЈМБГ, назив, матични број и печат радње, адресу на коју се може извршити достава писменог, контакт телефон и потпис; за правна лица – назив, седиште и матични број правног лица, адресу на коју се може извршити достава писменог, печат и потпис овлашћеног лица за заступање, контакт телефон.

Обавезни прилози пријаве, односно понуде, јесу доказ о уплати депозита (у висини пуног износа почетне цене закупа пословне просторије на коју је захтев одређен), јавна исправа о регистрацији и порески идентификациони број предузетника, односно правног лица.

О датуму и месту одржавања седнице на којој Комисија за спровођење поступка давања у закуп пословних просторија спроводи поступак јавног надметања, односно отварања понуда, подносиоци благовремених и потпуних пријава (понуда) **обавештавају се писменим позивом.**

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

Примедба: Став 4 предвиђа обавезу обавештавања подносилаца благовремених и потпуних пријава о месту и датуму одржавања седнице Комисије. Прва мањкавост одредбе се огледа у пропуштању да се изричито пропише, било минималан било максималан, рок до када писмена обавештења морају или требају да буду достављена подносиоцима пријава пре одржавања

седнице. Сагласно овој одредби, могуће је писмено обавештење доставити подносиоцима у веома кратком року пре одржавања седнице па чак и после седнице Комисије.

Став 5 представља покушај да се уреди поступање по пријавама које не испуњавају прописане услове. Ова одредба садржи два недостатка. Први се огледа у њеној дикцији јер прописује нешто што суштински није могуће урадити – немогуће је спречити и ограничити било кога да достави или пошаље понуду. Ако ни због чега другог онда због тога што се пре отварања понуда и не може знати да ли се ради о понуди која је непотпуна. Уместо тога, могуће је и потребно је нагласити, као у неким другим анализираним одлукама, да та лица немају право учешћа у поступку што је прецизније од формулације "не могу учествовати" због чега ће се њихове пријаве одбацити што значи да се поводом њих мора донети одговарајући управни акт који се може оспоравати одговарајућим правним леком. Такође, формулација је непрецизна јер почиње са лицима тј. подносиоцима који не могу учествовати а завршава са понудама које се одбацују и на којима треба да буде тежиште.

Осим тога, недостатак се огледа и у томе што је круг лица којима није омогућено да учествују у поступку прописан превише уско, односно одредба није обухватила и неке друге ситуације које оправдавају такав приступ нпр. уколико понуду достави лице коме је претходно по било ком основу дат отказ уговора о закупу или има неизмирена дуговања по основу закупа. Штавише, поставља се питање да ли такав приступ треба применити и према онима који представљају "са њима повезана лица".

Препоруке: Прецизирати рок за достављање обавештења о одржавању седнице. Комисије Прецизирати да подносиоци пријава које не испуњавају прописане услове немају право учешћа. Обезбедити доследну употребу појмова и прецизних формулација. Преиспитати круг лица којима не треба признати право да учествују у поступку.

Фактори ризика: Правне празнине, Недоследна употреба термина, Неприменљиве одредбе, Сукобљене одредбе и Непостојање конкретног рока

Ризици од корупције: Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)

Члан 10.

Право да, у поступку јавног надметања или прикупљања писмених понуда, односно у случајевима давања у закуп непосредном погодбом, остваре право на закуп пословних просторија у јавној својини имају предузетници, физичка и правна лица.

Лица са којима је Град Пожаревац у спору, у погледу вршења стварних и облигационих права на пословним просторијама у јавној својини, не могу да остваре право на закуп истих све док такво стање траје.

Лица која су, као најповољнији понуђачи, пропуштањем рока за уплату разлике до висине понуђене цене закупа или рока за закључење уговора о закупу, исходвала понављање поступка давања у закуп, немају право учешћа у том поновном поступку.

Примедба: Став 2 набраја ко су лица која немају право да учествују у поступку давања у закуп. Први недостатак ове одредбе огледа се у недоследној употреби непрецизне формулације "не могу да остваре право на закуп истих све док такво стање траје" која је подложна различитим тумачењима. Осим тога, мањкавост се састоји у употреби непрецизног израза "у спору" који је такође подложен различитим тумачењима као нпр. зато што градоначелник лично сматра да постоји нека неизмирена обавеза закупца а не зато што је покренут одговарајући судски или извршни поступак што може довести до велике правне несигурности – онемогућавања неких лица да учествују у поступку иако се против њих не води ниједан судски ни извршни поступак. Мањкавост се огледа и у нејасној формулацији која је подједнако тешка за читање и разумевање – "у погледу вршења стварних и облигационих права на пословним просторијама у јавној својини". Уместо свега тога могла је да се употреби уобичајена и стандардизована формулација нпр. лица која нису измирила одређени број закупнина у одређеном временском периоду или нису испразнила непокретност у јавној својини на време немају право на учешће" и сл. Тим пре што не постоји гарантовано право на закуп већ право на равноправно учешће тј. право на учешће у поступку.

Сличан недостатак садржи и одредба става 3 која, упркос томе што правилно прописује да лица немају право учешћа, приликом дефинисања тзв. елиминационих услова за поједина лица употребљава непрецизну и нејасну формулацију "која су исходвала понављање поступка".

Препоруке: Преиспитати дефиниције лица која немају право учешћа у поступку. Обезбедити доследну употребу јасних и прецизних формулација и појмова.

Фактори ризика: Употреба недефинисаних појмова и Нејасне, непрецизне и двосмислене формулације

Ризици од корупције: Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)

Члан 11.

У поступку јавног надметања, односно отварања писмених понуда, физичка лица учествују непосредно или преко пуномоћника.

Физичка лица идентитет доказују личном исправом са сликом, а њихови пуномоћници и овлашћењем овереним код суда или јавног бележника.

Правна лица учествују у поступку преко заступника одређеног оснивачким актом или пуномоћника по писменом овлашћењу заступника правног лица, који идентитет доказују личном исправом са сликом.

Онај ко на начин описан у ст. 1. и 2. овог члана не увери комисију у сопствени идентитет или у овлашћење да заступа другог, губи могућност да надметањем, за себе или другог, оствари право на закуп.

Губитак права на повраћај средстава уплаћених на име депозита погађа лица која, и поред уредно достављеног позива, непосредно или посредно преко овлашћеног заступника, нису узела учешће у поступку јавног надметања, односно отварања писмених понуда.

Примедба: Став 1, 2 и 3 дефинишу на који начин учесници у поступку морају да се легитимишу да би могли да учествују. Дефиниције садрже изричито помињање јавних исправа помоћу којих наведена лица морају да се легитимишу.

Став 4 представља покушај да се регулише шта се дешава у случају да неко од наведених лица није у могућности да се на наведене начине легитимише. Мањкавост ове одредбе се састоји у томе што не садржи механизам који би на одговарајући начин "санкционисао" немогућност легитимисања нпр. физичко лице није показало личну исправу са сликом или пуномоћник није показао пуномоћје. Уместо тога она креира један механизам који је, због употребе нејасне и непрецизне формулације "не увери комисију у сопствени идентитет или у овлашћење да заступа", потпуно субјективизиран и не одговара реалности. Последица ове одредбе може бити да, супротно општеприхваћеним стандардима, није довољно да лице уради оно што став 1 изричито прописује тј. да поседује личну исправу са сликом већ је оно дужно да поред тога у то увери Комисију у свој лични идентитет. Осим тога, овај став поново употребљава израз који не постоји "право на закуп".

Препоруке: Обезбедити употребу јасних и прецизних формулација.

Фактори ризика: Правна празнина, Нејасне, непрецизне и двосмислене формулације и Неодређен, нејасан или дискрециони основ за одлучивање

Ризици од корупције: Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)

Члан 13.

Избор најповољнијег понуђача врши се применом критеријума висине понуђене закупнине.

Уколико се у поступку отварања понуда утврди да су два или више понуђача дала, као највише, понуде номинално једнаких износа, комисија ће понуђачима чије су понуде идентичне дати могућност да на истој седници ковертирају нове понуде, које у номиналном износу не могу бити ниже од претходно датих понуда, **и на тај начин извршити избор најповољнијег понуђача.**

Најповољнији понуђач обавезан је да, најкасније у року од 24 часа од окончања поступка јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, на рачун за полагање депозита, уплати разлику до висине понуђене цене закупа, коју обавезу преузима изјавом датом и потписаном на записник комисије. Правне последице пропуштања рока за уплату разлике јесу губитак права на закуп и права на повраћај новчаног износа уплаћеног на име депозита.

Акт којим су нарочито означени предмет закупа, име или назив најбољег понуђача, висина износа најбоље понуде као цене месечног закупа, намене пословне просторије за време трајања закупа, време за које се закључује уговор о закупу, уз правну поуку, комисија доноси у форми образложеног предлога одлуке и отправак истог доставља свим понуђачима.

Законитост предлога одлуке побија се приговором, а рок за изјављивање приговора је 8 (осам) дана од дана пријема њеног отправака.

Примедба: Став 2 предвиђа механизам за разрешење ситуације у којој постоје две или више понуда са истим износом. Мањкавост одредбе се огледа у томе што је механизам који успоставља непотпун и неделотворан. За разлику од других размотрених одлука, које исту ситуацију разрешавају прописивањем да ће се поступак поновити све док један од понуђених износа не буде највиши, или чак употребом непрецизног и недефинисаног израза "жребом", ова одредба уопште не нуди решење шта се дешава уколико и након новог тј. додатног изјашњавања постоје две или више понуда са истом понуђеном вредношћу.

Став 3 садржи дефиницију правног института који је тешко класификовати због употребе непрецизног израза "предлог одлуке". Према тој одредби Комисија треба да донесе предлог одлуке а не одлуку о избору најбољег понуђача што ствара дилему о њеној правној природи и важности јер се на основу дикције одредбе може закључити да је реч о одлуци о избору најбољег понуђача иако је одредба не означава тако. Тим пре што одредба изричито предвиђа да се тај предлог одлуке доставља учесницима у поступку.

Став 4 садржи сличну мањкавост с обзиром да предвиђа правни механизам који није уобичајен. Сагласно њему, установљен је правни лек – приговор против нечега што нема својство управног акта јер се назива предлог одлуке. Осим тога, недостатак се састоји и у пропуштању ставова 3 и 4 да пропишу конкретне рокове за поступање – став 3 да предвиди рок до када се предлог одлуке мора доставити учесницима у поступку а став 4 рок до када се мора одлучити о приговору. Поред тога, мањкавост става 3 се огледа и у употреби непрецизног израза "отправак" и пропуштању да се изричито пропише, употребом уобичајеног и стандардизованог израза "писмени отправак", да отправак мора бити писмени. Недостатак става 4 се састоји и у пропуштању да се изричито пропише коме се приговор изјављује или пропуштању да се пропише одредба која би упућивала на неки други члан ове одлуке који то прецизније регулише.

Препоруке: Потпуно и детаљно прописати поступак који ће обезбедити добијање објективно најповољније понуде. Прописати рок за достављање и одлучивање о приговору. Обезбедити доследну употребу дефинисаних и јасних термина.

Фактори ризика: Правна празнина, Недоследна употреба појмова, Неодређен, нејасан или дискрециони основ за одлучивање, Непостојање конкретног рока и Непостојање субјекта на кога се одредба односи

Ризици од корупције: Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)

Члан 14.

По истеку рока за подношење приговора, односно **по доношењу одлуке о одбацавању или одбијању приговора, Градско веће Града Пожаревца доноси коначну одлуку** о давању у закуп пословне просторије. Уручењем **отправка** коначне одлуке, за закупца почиње да тече рок, од 8 (осам) дана, за закључење уговора о закупу.

Пропуштањем рока из претходног става, закупац губи право на заснивање закуподавног односа и право на повраћај средстава уплаћених на име депозита и на име разлике до висине понуђене цене закупа, у којем случају ће **Градско веће Града Пожаревца посебним актом ставити ван снаге одлуку о давању у закуп пословне просторије и наложити понављање поступка.**

Примедба: *Став 1 прописује овлашћење Градског већа да донесе коначну одлуку о давању у закуп уколико учесник у поступку пропусти рок за подношење приговора или приговор буде одбачен или одбијен. Мањкавост одредбе се огледа у пропуштању да се предвиди овлашћење Градског већа у случају да је приговор основан, односно шта ће се десити уколико приговор неког учесника поступка буде уважен. Поред тога, мањкавост става се огледа и у употреби непрецизног израза "отправак" и пропуштању да се изричито пропише, употребом уобичајеног и стандардизованог израза "писмени отправак", да отправак мора бити писмени. Одредба не прописује ни рок у коме Градско веће мора или треба да донесе коначну одлуку. Осим тога, недостатак одредбе се састоји и у пропуштању да се изричито пропише начин на који Градско веће одлучује (тајним или јавним гласањем), као и да ли је неопходно доношење једногласне одлуке или се она сматра донетом и када за њу гласа одређена већина и која.*

Став 2 уређује ситуацију када учесник поступка пропусти рок за закључење уговора. Недостатак се састоји у употреби непрецизног израза "посебним актом" који је због тога подложен различитим тумачењима. Осим тога, на основу дикције одредбе се не може недвосмислено да се закључи да ли је реч о једно акту или о два посебна акта – једном којим се ставља ван снаге одлука о давању у закуп и другом којим се налаже понављање поступка. Слично као и став 1, ни овај став не предвиђа конкретан рок у коме Градско веће мора или треба да стави ван снаге одлуку о давању у закуп, нити начин на који Градско веће одлучује.

Препоруке: *Прецизно и потпуно прописати овлашћење Градског већа уколико је приговор основан. Прописати рок за поступање Градског већа. Прописати начин одлучивања Градског већа. Обезбедити употребу јасних и прецизних појмова.*

Фактори ризика: *Правна празнина, Употреба недефинисаних појмова, Неодређен, нејасан или дискрециони основ за одлучивање и Непостојање конкретног рока*

Ризици од корупције: *Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)*

Члан 15.

Пословне просторије из члана 1. и члана 2. став 1. ове одлуке, **могу се изузетно дати у закуп** и ван поступка јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, у случајевима:

1) када закуп траже међународне и домаће хуманитарне организације, **парламентарне политичке странке, организације и удружења грађана из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите**, заштите животне средине, под условом да тај простор не користе за остваривање прихода, агенције, дирекције и друге службе и организације чији је оснивач носилац права јавне својине, а за које оснивачким актом није утврђена обавеза тих носилаца да им обезбеде пословни простор за рад;

2) када закупац престане да обавља своју делатност услед тешке болести, одласка у пензију или смрти, а доделу у закуп траже брачни друг, дете или родитељ закупца (чланови породичног домаћинства), под условом да настави са обављањем исте делатности;

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

4) када закупац – 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;

5) када закупац који је уредно измиривао обавезу плаћања закупнине, тражи продужење уговора о закупу закљученог на одређено време, најраније три месеца, а најкасније месец дана пре истека уговора о закупу;

6) када се пословна просторија даје у закуп за потребе одржавања спортских, културних, сајамских, научних и других сличних потреба, а рок закупа је краћи од 30 дана;

7) **када се пословна просторија не изда у закуп ни после спроведених четири и више поступака јавног оглашавања, али не испод 60% од почетне као најниже цене закупа за исту, с тим што у том случају рок трајања закупа не може бити дужи од три године;**

8) када давање у закуп тражи физичко лице коме је та пословна просторија одузета национализацијом, односно његови наследници, под условом да је покренут поступак за враћање одузете имовине пред надлежним органом;

9) када један од закупца пословне просторије тражи престанак закуподавног односа, а други закупац тражи закључење уговора о закупу, као једини закупац;

10) када закупац – правно лице тражи одређивање за закупца пословне просторије друго правно лице, под условом да оно измири целокупан дуг закупца настао услед неплаћања закупнине и трошкова коришћења закупљене пословне просторије, а уколико тај дуг није могуће намирити на други начин; и

11) када је то потребно ради боље организације и ефикасности рада носиоца права јавне својине, односно корисника ствари у јавној својини, као и посебних служби и организација чији су они оснивачи.

Одлуку о давању у закуп пословних просторија под условима и на начин регулисан ставом 1. тач. 1–11. овог члана, доноси Градско веће Града Пожаревца на образложени предлог одлуке Комисије за спровођење поступка давања у закуп пословних просторија.

Примедба: *Став 1 прописује могућност, а не и обавезу да се пословни простор да у закуп таксативно наведеним категоријама лица непосредном погодбом. Недостатак одредбе се састоји у употреби непрецизног израза "може" који сугерише да је одлука о томе да ли ће се пословни простора дати у закуп на овај начин препуштена слободној и широко дискреционој*

оцени онога ко одредбу примењује. Тим пре што одредба изричито предвиђа да ће се овај начин давања у закуп применити "изузетно" што је подложно различитим тумачењима.

Мањкавост одредбе из тачке 1 постоји у погледу критеријума на основу којих је одлучено да се стимулишу поједине делатности удружења, будући да је јавни интерес у Закону о удружењима препознат и у другим областима њиховог рада. У истој тачки употребљен је недовољно прецизан израз. „парламентарне политичке странке“ који може да се односи како на политичке странке заступљене у републичкој тако и на оне присутне у градској скупштини.

Тачком 7 прописан је још један услов када се непокретност може дати у закуп непосредном погодбом. Мањкавост одредбе се огледа у непостојању јасних и прецизних правила за понављање поступка нити механизма који могу да спрече коруптивно понашање. Сагласно овим ставовима, поступак давање у закуп се може неосновано и неоправдано, у циљу добијања у закуп непосредном погодбом и "обарања износа закупнине", поновити безуспешно четири пута без јасних и прецизних разлога зашто је то тако иако то аутоматски доводи до умањења закупнине.

Став 2 овлашћује Градско веће да донесе одлуку о давању у закуп на образложени предлог Комисије. Недостатак се огледа у пропуштању да се пропише конкретан рок у коме је Градско веће дужно да изврши своју обавезу. Осим тога, одредба је пропустила да изричито пропише да предлог комисије мора бити у писменој форми и образложен.

На основу одредбе се не може закључити на који начин је обезбеђена јавност током спровођења овог поступка с обзиром да није прописана обавеза објављивања одлуке на званичној интернет страници и огласној табли града.

Препоруке: Давање пословног простора непосредном погодбом у закуп наведеним категоријама лица прописати као обавезу. Преиспитати списак повлашћених категорија субјеката, а у погледу удружења усагласити га са одредбама Закона о удружењима. Прописати контролни механизам који ће спречити коруптивно понављање поступка давања у закуп. Прописати рок за доношење одлуке о давању у закуп. Прописати обавезу објављивања одлуке на званичној интернет страници и огласној табли града. Прописати обавезу да предлог Комисије буде у писаној форми и образложен.

Фактори ризика: Правна празнина, Дискриминаторна одредба, Недовољна транспарентност органа власти, Непостојање конкретног рока, Непостојање или недовољна транспарентност органа јавне власти, Неодређен, нејасан или дискрециони основ за одлучивање и Надлежности успостављене на начин који омогућава изузетке и злоупотребу у тумачењу

Допринос настанку ризика од корупције: Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)

Члан 17.

Градско веће Града Пожаревца **може**, у име Града Пожаревца као закуподавца, закупцу **одобрити извођење радова који имају карактер инвестиционог одржавања** закупљене пословне просторије, према уобичајеним стандардима и важећим прописима из области грађевинарства.

Извештај о постојећем стању пословне просторије, са описом, предмером и предрачуном планираних радова, израђује овлашћени судски вештак одговарајуће струке, односно овлашћена организација, са којом закуподавац закључује уговор о пословној сарадњи, с тим да трошкове израде ове документације сноси закупац.

Закупац је у обавези да се током извођења радова одобрених од стране Градског већа Града Пожаревца, у поступку описаном у ставу 2. овог члана, придржава одобреног описа, предмера и предрачуна, као и да у случају одступања од одобрених радова на инвестиционом одржавању пословне просторије, у сваком појединачном случају, затражи од Градског већа Града Пожаревца одобрење за то одступање.

Радови на инвестиционом одржавању извршени супротно ставу 3. овог члана, као и радови који превазилазе уобичајене стандарде за ту врсту радова, неће се признати закупу.

Након извођења радова уз сагласност закуподавца, на начин и у поступку описаном у овом члану, у року од 30 дана од дана завршетка радова из става 1. овог члана, **закупац је у обавези да Градском већу Града Пожаревца поднесе захтев за признавање трошкова инвестиционог одржавања закупљене пословне просторије**, 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 пословне просторије, 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 пословне просторије, у смислу овог члана, уложио сопствена средства, **има право на умањење закупнине у износу највише до 50% од уговорене месечне закупнине**, за период који одговара висини уложених средстава, без могућности признавања својинских права на пословној просторији по основу улагања средстава.

Изузетно од става 6. овог члана, а на основу посебно образложене одлуке Градског већа Града Пожаревца, износ закупнине може бити умањен и за већи проценат.

Укупни износ умањења закупнине из ст. 6. и 7. овог члана не може бити већи од укупног износа средстава која је закупац уложио приликом инвестиционог одржавања пословне просторије.

Закупац **може бити ослобођен плаћања закупнине** током периода извођења радова који имају карактер инвестиционог одржавања закупљене пословне просторије за период док трају радови, а најдуже шест месеци, на **основу посебно образложене одлуке Градског већа** Града Пожаревца.

Примедба: Ставом 1 прописана је могућност давања одобрења за извођење радова који имају карактер инвестиционих. Мањкавост одредбе се огледа у употреби израза "може" који сугерише да је доношење одлуке да ли ће се неком закупу дозволити извођење таквих радова препуштено слободној и широко прописаној дискреционој оцени онога ко одредбу примењује. Тим пре што одредба не прописује било какав критеријум када треба или мора да се дозволи њихово извођење.

Ставом 6 предвиђен је максимални проценат до кога се закупцу може умањити закупнина на име инвестиционог одржавања. Недостатак одредбе се састоји у томе што не садржи прецизне критеријуме од којих зависи колики ће проценат умањења бити у сваком конкретном случају. Због тога је питање критеријума и начина на који ће се тачно утврдити проценат умањења препуштено слободној и широко прописаној дискреционој оцени онога ко одредбу примењује, а захваљујући чему неки од купаца могу бити стављени у бољи положај од других.

Став 7 предвиђа изузетак од правила до ког процента се закупцу који је извршио инвестиционо одржавање може умањити износ закупнине тако што омогућава умањење у већем проценту од процента прописаног ставом 6. Мањкавост одредбе се састоји у употреби непрецизног израза "може" који сугерише, нарочито имајући у виду да се додатно умањење врши на основу образложене одлуке Градског већа, да је доношење одлуке о томе да ли ће се износ закупнине умањити и у ком проценту препуштено његовој слободној и широкој дискреционој одлуци. Тим пре што одредба не прописује, примера ради, који случајеви и разлози оправдавају изузетност у поступању.

Став 8 прописује могућност ослобођења од плаћања закупнине. Недостатак одредбе се састоји у употреби непрецизног израза "може" који сугерише, нарочито имајући у виду да се ослобођење од плаћања закупнине врши на основу образложене одлуке Градског већа, да је доношење одлуке о томе да ли ће се купац ослободити плаћања закупнине препуштено његовој слободној и широкој дискреционој одлуци. Тим пре што одредба не прописује, примера ради, који случајеви и разлози оправдавају изузетност у поступању.

Препоруке: Потпуно и прецизно прописати критеријуме за умањење износа закупнине и ослобађање од њеног плаћања. Прописати рок за доношење одлуке Градског већа.

Фактори ризика: Правна празнина, Непостојање конкретног рока, Неодређен, нејасан или дискрециони основ за одлучивање, Дискриминаторна одредба, Непостојање конкретног рока и Непрецизан и дискрециони основ за одлучивање

Допринос настанку ризика од корупције: Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)

Члан 18.

Уговор о закупу пословне просторије закључује се на период од три године и престаје самим протеком времена за које је закључен.

Уколико се **након закључења уговора о закупу, на основу извештаја судског вештака о постојећем стању објекта**, описом са предмером и предрачуном планираних радова инвестиционог карактера, **констатује да је закупљени пословни простор у таквом степену запуштености да захтева инвестиционо улагање** у обиму који, у новчаном еквиваленту, превазилази збирни износ закупнина за уговорени трогодишњи период закупа, **Градско веће Града Пожаревца може, на образложени предлог Комисије** за утврђивање радова који имају карактер инвестиционог одржавања закупљеног пословног простора у јавној својини, **да одлучи да се време**

за које је закључен уговор о закупу продужи и на период дужи од уговореног, а најдуже до 10 година.

Уговор о закупу пословне просторије, у случајевима предвиђеним уговором и законом који се уређују облигационо – правни односи, престаје и отказом пре протеча времена за које је уговор закључен, уз поштовање уговореног отказног рока.

По протеклу времена за које је закључен уговор о закупу, као и у случају једностраног или споразумног раскида уговора о закупу, купац је дужан да закупљену пословну просторију врати закуподавцу у стању у којем је била кад му је предата у закуп, а ако је у току закупа извршио на њој какве промене уз закуподавчеву сагласност и надокнаду трошкова извршених промена, онда у стању у које ју је променом довео.

Закупац не одговара за истрошеност ствари која настаје њеном редовном употребом, као ни за оштећења која потичу од њене дотрајалости.

Примедба: *Став 2 овог члана прописује могућност да се продужи време трајања закупа у односу на оно које је уговорено. Мањкавост одредбе се огледа у пропуштању да се пропише рок у коме након закључења уговора постоји ова могућност. Одредба је то покушала да дефинише употребом непрецизног и недефинисаног израза "након закључења уговора". Осим тога, нејасно је на основу чега, односно како се долази до извештаја судског вештака о стању објекта. На основу одредбе не може недвосмислено да се закључи да ли је за тако нешто неопходно да неко поднесе захтев нпр. купац или судски вештаци по сопственој иницијативи за сваку непокретност која се даје у закуп састављају извештај о стању објекта. Осим тога, мањкавост одредбе се огледа у употреби непрецизног израза "може" који сугерише да је одлука о томе да ли ће се време трајања закупа продужити или не препуштено слободној и дискреционој оцени Градског већа. Осим тога, недостатак одредбе се састоји и у пропуштању да се изричито пропише начин на који Градско веће одлучује (тајним или јавним гласањем), као и да ли је неопходно доношење једногласне одлуке или се она сматра донетом и када за њу гласа одређена већина и која.*

Сличан недостатак садржи и став 4 који не садржи рок до када купац мора да закупљени простор врати закуподавцу. У ту сврху одредба употребљава непрецизан израз "по протеклу времена за које је закључен уговор" који је подложен различитим тумачењима.

Препоруке: *Прописати рок за доношење одлуке о продужењу трајања закупа. Прописати рок за враћање простора закуподавца. Прописати начин одлучивања Градског већа.*

Фактори ризика: *Нејасан управни поступак, Правна празнина, Непостојање конкретног рока и Неодређен, нејасан или дискрециони основ за одлучивање*

Допринос настанку ризика од корупције: *Допринос настанку ризика од корупције - Злоупотреба положаја (чл. 359. Кривичног законика) и Трговина утицајем (чл. 366. Кривичног законика)*