

ПРЕДЛОГ

На основу члана 35. 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) и члана 42. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС”, бр. 55/05, 71/05-исправка, 101/07, 65/08, 16/11, 68/12-УС, 72/12, 7/14-УС, 44/14 и 30/18-др. закон),

Влада доноси

УРЕДБУ

О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА 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

Члан 1.

У Уредби о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари 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), у члану 7. став 2. после речи: „јавног информисања” додају се речи: „и на интернет страници носиоца права јавне својине, односно корисника јавне својине”.

У члану 7. став 2. алинеја 4. речи: „(рок трајања закупа и др.)” замењују се речима: „(намена за коју се пословни простор даје у закуп, рок давања у закуп и др. услови)”.

Члан 2.

У члану 10. став 1. тачка 1) после речи: „животне средине” додају се речи: „заштите људских и мањинских права, удружења за помоћ осетљивим друштвеним групама и удружења која спроводе омладинске активности.”.

У тачки 5. после речи: „истека уговора о закупу” додаје се запета и речи: „под условом да у тренутку подношења захтева за продужење уговора о закупу није у доцњи са плаћањем закупнине”.

Тачка 6. мења се и гласи:

„6) када се непокретност даје за потребе снимања уметничких и документарних филмова, одржавања спортских, културних, сајамских, научних и других сличних потреба, а рок закупа је краћи од 30 дана, односно код снимања не дужи од 6 месеци;”.

У тачки 7) речи: „четири” замењују се речју: „два”.

У тачки 8) после речи: „надлежним органом” додаје се запета и речи: „односно када власник или купац дела непокретности враћене у поступку реституције, тражи да буде одређен за закупца преосталог дела непокретности”.

У тачки 10) после речи: „правно” додају се речи: „и физичко”, док се после речи: „друго правно” додају речи: „и физичко”, а после речи: „на други начин” додају се запета и речи: „с тим да минимални дуг не може бити мањи од 500.000,00 динара или ако је висина закупнине већа од 500.00,00 динара, а купац дугује више од шест закупнина”.

У тачки 11) после речи: „оснивачи” додају се речи: „као и у случајевима када је реч о остваривању интереса носиоца права јавне својине”.

После тачке 12) додаје се нова тачка 13) која гласи:

„Када због смрти закупца гараже, давање у закуп траже чланови његовог породичног домаћинства.”

Досадашње тачке 13) и 14) постају тачке 14) и 15).

У досадашњој тачки 14) речи: „на основу Уредбе о критеријумима и поступку доделе средстава за учешће у финансирању програма рада удружења грађана која се заснивају на активностима од значаја за одбрану („Службени гласник РС”, бр. 100/08, 3/14 и 37/15)”, бришу се.

После досадашње тачке 14) додају се тачке 16) - 18) које гласе:

„16) када закуп тражи организација или удружење које је ималац одређених јавних овлашћења;

17) када закуп пољопривредних објеката тражи земљорадничка задруга, са седиштем у општини на којој се објекти налазе, под условом да уз захтев достави развојни план чији је циљ унапређење пољопривреде и положаја руралног становништва и да њени финансијски извештаји за последње три године потврђују да остварује приходе од пословања у износу од најмање 5.000.000,00 динара годишње;

18) када се у закуп даје непокретност за посебне намене, односно из безбедносних разлога, на захтев надлежне безбедносне службе.”

У ст. 3. и 4. речи: „тачка 13)” замењују се речима: „тачка 14)”.

Члан 3.

У члану 11. став 1. после речи: „регистровано возило” додаје се запета и речи: „ако на оглас стигну две или више понуда са истом висином закупнине”.

Члан 4.

У члану 12. став 7. мења се и гласи:

„Хуманитарним организацијама које имају за циљ помоћ оболелој деци и жртвама партнерског и породичног насиља, удружењима лица са инвалидитетом, удружењима из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите, заштите животне средине, заштите и унапређења људских и мањинских права, земљорадничким задругама из члана 10. став 1. тачка 17) ове уредбе, парламентарним политичким странкама, који пословни простор не користе за стицање прихода, добровољним организацијама које учествују у спасилачким акцијама, удружењима за помоћ угроженим категоријама становништва, удружењима која спроводе омладинске активности, лицима која обављају делатност старих заната, уметничких заната и послова домаће радиности одређених Правилником о одређивању послова који се сматрају старим и уметничким занатима, односно пословима домаће радиности, начину сертификавања истих и вођењу посебне евиденције издатих сертификата („Службени гласник РС”, број 56/12), као и удружењима која остварују сарадњу са министарством надлежним за послове одбране у областима од значаја за одбрану или која негују традиције ослободилачких ратова Србије, може се дати у закуп пословни простор, уз обавезу плаћања закупнине у висини од 10% од процењене тржишне висине закупнине.

После става 8. додаје се став 9, који гласи:

„Закупац који одређено време није био у могућности да користи пословни простор за сврху утврђену уговором, због околности за које није одговоран (искључена струја, грејање, вода и др.) или услед више силе (поплава, изливање канализационих вода, пожара, статичких својстава објекта) може до довођења пословног простора у функционално стање бити ослобођен плаћања закупнине, о чему треба да достави одговарајући доказ закуподавцу.”

Члан 5.

У члану 13. став 1. након речи: „закуподавца.” додају се речи: „Уз захтев се подноси ближи опис радова и одређује рок завршетка радова.”

Став 2. мења се и гласи:

„Сви трошкови адаптације закупљене непокретности извршене у складу са ставом 1. овог члана падају на терет закупца, осим ако се не ради о примени члана 12. став 10. ове уредбе, односно ако су ти трошкови нужни за привођење простора намени за коју је дат у закуп и ако је уговорено да ће се ти трошкови признати кроз умањење закупнине.”

После става 2. додаје се став 3. који гласи:

„За време трајања адаптације купац има обавезу да плаћа пуну висину закупнине и по основу адаптације не може стећи никаква својинска или облигациона права на непокретности.”

Члан 6.

У члану 14. став 1. речи: „закупљеног пословног простора” замењују се речима: „закупљене непокретности”.

У ставу 3. речи: „пословног простора” замењују се речју: „непокретности”.

Став 5. мења се и гласи:

„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, купац је у обавези да закуподавцу поднесе захтев за признавање трошкова инвестиционог одржавања непокретности, с тим да износ уложених средстава мора бити верификован од стране овлашћеног вештака, односно организације, која ће у извештају о висини улагања закупца 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.”

У ставу 6. речи: „у пословни простор” и „пословном простору” замењују се речју: „непокретности”.

У ставу 7. после речи: „процент” додају се речи: „али највише до 70%.”

У ставу 8. речи: „пословног простора” замењују се речју: „непокретности”.

У ставу 9. речи: „пословног простора” замењују се речју: „непокретности”, а после речи: „јавне својине.” додају се речи: „Изузетно, ако вештак тако процени, због обимности или природе радова овај период може бити продужен, највише за још два месеца, односно укупно најдуже 8 месеци.”

Члан 7.

У члану 15. додаје се став 2. који гласи:

„Јавне установе, као носиоци права коришћења, податке о спроведеном поступку давања у закуп ствари у јавној својини достављају носиоцу права јавне својине, као и министарству надлежном за област рада те јавне установе.”

Члан 8.

„У члану 19. став 2. алинеја 12. речи: „све до дана одржавања јавне продаје;” замењују се речима: „до дана одређеног у јавном огласу;”

Члан 9.

У члану 21. додаје се став 3. који гласи:

„На отуђење покретних ствари у јавној својини сходно се примењују одредбе чл.19 -21. које се односе на отуђење непокретности.”

Члан 10.

Ова уредба ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.

Образложење

I. ПРАВНИ ОСНОВ

Основ за доношење Уредбе о изменама и допунама 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 (у даљем тексту: Уредба) садржан је у одредби члана 42. став 1. Закона о Влади и члана 35. Закона о јавној својини.

II. РАЗЛОГ ЗА ДОНОШЕЊЕ

Разлози за доношење садржани су у потреби да се отклоне недостаци који су уочени у досадашњој примени Уредбе, прецизирањем појединих одредаба и побољшањем постојећих решења, као и потреби да се уреди начин и услови за ефикасније управљање стварима у јавној својини и поступак располагања стварима у јавној својини.

III. ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА

Чланом 1. Предлога уредбе врши се допуна члана 7. став 2. тако што се оглас о закупу непокретности објављује осим у средствима јавног информисања и на интернет страници носиоца јавне својине, односно корисика јавне својине

Алинеја 4. става 2. члана 7. мења се тако што се додаје намена за коју се пословни простор даје у закуп, с обзиром на то да се чланом 22. став 3. Закона о јавној својини утврђује да се пословни простор издаје у закуп за одређене намене. Намена коришћења пословног простора битна је и код одређивања почетне висине закупнине пословног простора.

Чланом 2. Предлога уредбе предлажу се измене члана 10. став 1. тачка 1) који прописује давање у закуп непосредном погодбом, тако што се проширује круг организација и удружења које се баве специфичним пословима заштите права људи, као и правима мањинских заједница у Србији, као што су организације за заштиту људских и мањинских права, удружења за помоћ осетљивим друштвеним групама и удружења која спроводе омладинске активности.

Тачка 5) истог члана допуњује се одредбом да када купац затражи продужење уговора о закупу, закљученог на одређено време, то може учинити ако у тренутку подношења захтева за продужење уговора није у доцњи са плаћањем закупнине.

Тачка 6) истог члана мења се, због све већег броја захтева да се у објектима у јавној својини обављају снимања уметничких и документарних филмова од стране продукцијских кућа или одржавања спортских, културних, научних или сајамских приредби. Предлаже се закључивање уговора о закупу непосредном погодбом за наведена снимања, када роккупа није дужи од 6 месеци, а за спортске, културне, научне или сајамске приредбе када је роккупа краћи од 30 дана.

Тачка 7) истог члана мења се због потребе да се снизи висина закупнине за пословни простор након 2 или више неуспелих оглашавања, због пропадања тих простора услед некад и дугогодишњег некоришћења, плаћања комуналних трошкова и трошкова оглашавања, потребе за додатним обезбеђењем простора и др.

Тачка 8) истог члана допуњује се одредбом да власник или купац дела непокретности која је враћена у поступку реституције, може да тражи да се непосредном погодбом одреди за купца преосталог дела непокретности, на којем је сувласник са носиоцем права јавна својине.

У тачки 10) истог члана даје се могућност да и физичко лице може да затражи да се за купца непокретности одреди друго правно лице, под условом да оно измири целокупан дуг купца настао услед неплаћања закупнине, укључујући и трошкове коришћења закупљене непокретности, пре свега комуналне и друге трошкове, а уколико тај дуг није могуће намирити на други начин, с тим да минимални дуг не може бити мањи од 500.000,00 динара или ако је висина закупнине већа од 500.000,00 динара, а купац дугује више од шест закупнина.

У тачки 11) истог члана даје се, поред постојећих, и могућност закључивања уговора о закупу непосредном погодбом и када се тиме остварују интереси носиоца права јавне својине.

Новом тачком 13) уводи се могућност да због смрти закупца гараже, давање у закуп траже чланови његовог породичног домаћинства.

Тачком 14) брише се назив Уредбе према којој се закуп непосредном погодбом давао и удружењима која остварују сарадњу са министарством надлежним за послове одбране у областима од значаја за одбрану или које негује традиције ослободилачких ратова Србије.

Тачком 16) уводи се могућност да се пословни простор да у закуп непосредном погодбом одређеним категоријама носилаца јавних овлашћења, које имају потребу за пословним простором ради вршења овлашћења (Ауто-мото савез Србије и др.).

Тачком 17) у циљу развоја сеоских средина, односно унапређења пољопривреде и положаја руралног становништва, предвиђено је да се пољопривредни објекти могу дати у закуп земљорадничкој задрузи, са седиштем у општини на којој се објекти налази, под условом да уз захтев достави развојни план чији је циљ унапређење пољопривреде и положаја руралног становништва и да њени финансијски извештаји за последње три године потврђују да остварује приходе од пословања у износу од најмање 5.000.000,00 динара годишње

Тачком 18) уводи се могућност да се непосредном погодбом у закуп даје непокретност за посебне намене, односно из безбедносних разлога, на захтев надлежне безбедносне службе.

Чланом 3. Предлога уредбе прецизира се да приоритет код давања у закуп гаража има власник стана, односно члан његовог породичног домаћинства (супружник, дете или родитељ власника стана, односно супружника), који у стану станује, купац стана који у стану станује или обавља пословну делатност, власник или купац пословног простора који има регистровано возило, уз услов да на оглас стигну две или више понуда са истом висином закупнине.

Чланом 4. Предлога уредбе у ставу 7. члана 12. проширује се круг лица којима се може се дати у закуп пословни простор, и то организацијама за заштиту и унапређење људских и мањинских права, удружењима за помоћ угроженим категоријама становништва, удружењима које спроводе омладинске активности и земљорадничким задругама, као и то да се свим организацијама и удружењима из овог става може дати у закуп пословни простор, уз обавезу плаћања закупнине у висини од 10% од процењене тржишне вредности закупнине.

Новим ставом 9. члана 12. Предлога уредбе, у ситуацији када непокретност која се даје у закуп није у функционалном стању, даје се могућност закупцу који одређено време није у могућности да користи пословни простор за сврху утврђену уговором, због околности за које није одговоран (искључена струја, грејање, вода и др.) или услед више силе (поплава, изливање канализационих вода, пожара, статичких својстава објекта), да до довођења пословног простора у функционално стање буде ослобођен плаћања закупнине, о чему треба да достави одговарајући доказ закуподавцу.

Чланом 5. Предлога уредбе у члану 13. став 1. ближе се прописује шта треба да садржи захтев закупца за адаптацију непокретности (ближи опис радова и рок завршетка радова).

Ставом 2. истог члана прописано је да сви трошкови адаптације закупљене непокретности извршене у складу са ставом 1. овог члана падају на терет закупца, осим ако се не ради о примени члана 12. став 10. ове уредбе, односно ако су ти трошкови нужни за привођење простора намени за коју је дат у закуп и ако је уговорено да ће се ти трошкови признати кроз умањење закупнине.

Новим ставом 3. истог члана прописано је да за време трајања адаптације закупац има обавезу да плаћа пуну висину закупнине и да по основу адаптације не може стећи никаква својинска или облигациона права на непокретности.

Чланом 6. Предлога уредбе у члану 14. став 1. прецизирано је да се признају инвестициона улагања у све закупљене непокретности, а не само у пословне просторе, као што је било до сада прописано, док је ставом 5. истог члана прописано да износ уложених средстава мора бити верификован од стране овлашћеног вештака, односно организације која ће проценити вредност, квалитет и стандард изведених радова.

Ставом 7. истог члана Уредбе повећава се проценат умањења закупнине са 50% на 70% у случају када је закупац уложио сопствена средства у инвестиционо одржавање пословног простора.

Изменом става 9. истог члана Уредбе прописује се могућност продужења периода у коме је закупац ослобођен плаћања закупнине за време извођења радова који имају карактер инвестиционих улагања, ако вештак тако процени, због обимности или природе радова, највише за још два месеца, односно укупно најдуже 8 месеци.

Чланом 7. Предлога уредбе предлаже се допуна члана 15. Уредбе, тако што јавне установе, као носиоци права коришћења, податке о спроведеном поступку давања у закуп ствари у јавној својини достављају носиоцу права јавне својине, као и министарству надлежном за област рада те јавне установе, јер је обавеза законитог спровођења поступка давања у закуп непокретности обавеза свих корисника и њихова је одговорност.

Чланом 8. Предлога уредбе прецизирано је да заинтересовани понуђачи могу да разгледају непокретност, која је предмет јавне продаје, до дана одређеног у јавном огласу, што је уобичајна процедура, а не до дана продаје, као што је било прописано.

Чланом 9. Предлога уредбе предлаже се да се одредбе чл. 19-21. Уредбе које се односе на отуђење непокретности, сходно примењују и код отуђења покретних ствари у јавној својини, с обзиром на то да постоји правна празнина код поступка отуђења покретних ствари.

Чланом 10. Предлога уредбе утврђује се да ова уредба ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.

IV. СРЕДСТВА ПОТРЕБНА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ УРЕДБЕ

За спровођење ове уредбе није потребно обезбедити средства.