

UREDBA

O USLOVIMA PRIBAVLJANJA I OTUĐENJA NEPOKRETNOSTI NEPOSREDNOM POGODBOM I DAVANJA U ZAKUP STVARI U JAVNOJ SVOJINI, ODNOSNO PRIBAVLJANJA I USTUPANJA ISKORIŠĆAVANJA DRUGIH IMOVINSKIH PRAVA, KAO I POSTUPCIMA JAVNOG NADMETANJA I PRIKUPLJANJA PISMENIH PONUDA

("Sl. glasnik RS", br. 16/2018)

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom uredbom bliže se uređuju uslovi pribavljanja i otuđenja nepokretnosti neposrednom pogodbom, davanja u zakup stvari u javnoj svojini, uslovi pribavljanja drugih imovinskih prava u korist Republike Srbije, autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave, kao i ustupanja iskorišćavanja drugih imovinskih prava čiji je nosilac Republika Srbija, autonomna pokrajina i jedinica lokalne samouprave, kao i postupci javnog nadmetanja i prikupljanja pismenih ponuda.

Pod pribavljanjem drugih imovinskih prava u smislu ove uredbe podrazumeva se sticanje drugih imovinskih prava od strane Republike Srbije, autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave kojim prestaju sva prava prethodnog imaoca drugih imovinskih prava, izuzev onih prava koja ne mogu biti predmet raspolaganja shodno opštim propisima koji uređuju druga imovinska prava, kao i sticanje ograničenog korišćenja drugih imovinskih prava kojim se u vezi sa korišćenjem drugih imovinskih prava ustanovljavaju određena ograničenja sadržinskog, vremenskog ili teritorijalnog karaktera u odnosu na prava kojima raspolaže ustupilac drugih imovinskih prava.

Pod ustupanjem iskorišćavanja drugih imovinskih prava u smislu ove uredbe podrazumeva se potpuni prenos drugih imovinskih prava čiji je titular Republika Srbija, autonomna pokrajina i jedinica lokalne samouprave drugom nosiocu javne svojine, odnosno trećim licima kojim prestaju sva prava Republike Srbije, autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave, izuzev onih prava koja ne mogu biti predmet raspolaganja shodno opštim propisima koji uređuju druga imovinska prava, kao i ustupanje drugom nosiocu javne svojine, odnosno trećim licima ograničenog korišćenja drugih imovinskih prava čiji je titular Republika Srbija, autonomna pokrajina i jedinica lokalne samouprave kojim se u vezi sa korišćenjem drugih imovinskih prava od strane trećih lica ustanovljavaju određena ograničenja sadržinskog, vremenskog ili teritorijalnog karaktera u odnosu na prava kojima raspolaže Republika Srbija, autonomna pokrajina i jedinica lokalne samouprave.

Druga imovinska prava, u smislu ove uredbe su: pravo na patent, pravo na licencu, model, uzorak i žig, autorsko i srodna prava, pravo korišćenja tehničke dokumentacije i druga imovinska prava utvrđena Zakonom o javnoj svojini ("Službeni glasnik RS", br. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16 - dr. zakon, 108/16 i 113/17 - u daljem tekstu: Zakon).

Član 2

Nepokretnosti u javnoj svojini i druga imovinska prava pribavljaju se i otuđuju, odnosno ustupaju u postupku javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda, a izuzetno neposrednom pogodbom, pod uslovima utvrđenim Zakonom i ovom uredbom.

Početna, odnosno najniža, odnosno najviša kupoprodajna cena nepokretnosti koja se pribavlja ili otuđuje iz javne svojine utvrđuje se u odnosu na visinu tržišne vrednosti predmetne nepokretnosti, izražene u evrima, s tim što se isplata vrši u dinarskoj protivvrednosti po srednjem zvaničnom kursu Narodne banke Srbije na dan uplate.

Početna, odnosno najniža, odnosno najviša naknada koja se plaća za pribavljanje ili ustupanje drugih imovinskih prava utvrđuje se u odnosu na visinu tržišne vrednosti predmetnih ili sličnih imovinskih prava, izražene u evrima, s tim što se isplata vrši u dinarskoj protivvrednosti po srednjem zvaničnom kursu Narodne banke Srbije na dan uplate.

Kupoprodajna cena nepokretnosti iz stava 2. ovog člana, odnosno naknada iz stava 3. ovog člana utvrđuje se na osnovu akta nadležnog poreskog organa, licenciranog procenitelja ili drugog nadležnog organa, kojim je izvršena procena tržišne vrednosti nepokretnosti, odnosno drugog imovinskog prava.

Ukoliko procena tržišne vrednosti drugog imovinskog prava od strane nadležnog poreskog organa ili drugog nadležnog organa ne bi bila moguća ili bi bila povezana sa nesrazmernim troškovima, procena može biti izvršena od strane odgovarajućeg procenitelja upisanog u registar sudskih veštaka, a u slučaju da takvog procenitelja nema, procena može biti izvršena od drugog pravnog ili fizičkog lica koje raspolaže odgovarajućim stručnim znanjima da izvrši procenu vrednosti drugog imovinskog prava.

Odredbe ove uredbe ne primenjuju se u postupcima pribavljanja, otuđenja, razmene i davanja u zakup građevinskog, vodnog, poljoprivrednog, šuma i šumskog zemljišta saglasno članu 8. Zakona, kao i u slučajevima pribavljanja i raspolaganja nepokretnostima koje se koriste za potrebe diplomatsko-konzularnih predstavništava Republike Srbije u inostranstvu.

Nadležni organ za donošenje odluke o pribavljanju i otuđenju nepokretnosti u javnoj svojini Republike Srbije, odnosno ustupanju iskorišćavanja drugih imovinskih prava čiji je titular Republika Srbija je Vlada, osim ako Zakonom nije drugačije određeno.

II PRIBAVLJANJE NEPOKRETNOSTI U JAVNU SVOJINU I OTUĐENJE NEPOKRETNOSTI IZ JAVNE SVOJINE NEPOSREDNOM POGODBOM

Član 3

Nepokretnosti se mogu pribaviti u javnu svojinu neposrednom pogodbom, ali ne iznad od strane nadležnog organa procenjene tržišne vrednosti nepokretnosti, ako u konkretnom slučaju to predstavlja jedino moguće rešenje, pod kojim se podrazumeva:

- 1) slučaj kada nepokretnost koja se pribavlja u javnu svojinu po svojim karakteristikama jedina odgovara potrebama vlasnika, korisnika, odnosno nosioca prava korišćenja, s tim da predlog akta, odnosno akt o ovakvom raspolaganju sadrži obrazloženje razloga opravdanosti i celishodnosti pribavljanja sa aspekta ostvarenja interesa Republike Srbije, autonomne pokrajine, odnosno jedinice lokalne samouprave i razloge zbog kojih se pribavljanje ne bi moglo realizovati javnim nadmetanjem, odnosno prikupljanjem pismenih ponuda;
- 2) slučaj kada se radi o međusobnom raspolaganju između nosilaca prava javne svojine;
- 3) slučaj pribavljanja nepokretnosti u javnu svojinu putem razmene, ako je ta razmena u interesu Republike Srbije, autonomne pokrajine ili jedinice lokalne samouprave, uz ispunjenje svih uslova iz člana 30. Zakona.

Nepokretnosti u javnoj svojini mogu se otuđiti iz javne svojine neposrednom pogodbom, ali ne ispod, od strane nadležnog organa procenjene tržišne vrednosti nepokretnosti, ako u konkretnom slučaju to predstavlja jedino moguće rešenje, uz posebno obrazloženje razloga opravdanosti i celishodnosti otuđenja i razloga zbog kojih se otuđenje ne bi moglo realizovati javnim nadmetanjem, odnosno prikupljanjem pismenih ponuda.

Pošto nadležni organ donese akt da se nepokretnost pribavi u javnu svojину, odnosno otuđi iz javne svojine neposrednom pogodbom, formira komisiju koja po okončanom postupku neposredne pogodbe zapisnik sa odgovarajućim predlogom dostavlja nadležnom organu.

Odluku o predlogu komisije iz stava 3. ovog člana u pogledu pribavljanja nepokretnosti u javnu svojину, odnosno otuđenja nepokretnosti iz javne svojine, nakon sprovedenog postupka neposredne pogodbe, donosi nadležni organ.

Član 4

U slučaju pribavljanja putem razmene nepokretnosti u javnoj svojini sa investitorom izgradnje objekata kada je Republika Srbija, autonomna pokrajina i jedinica lokalne samouprave nosilac prava javne svojine na zgradama, odnosno njihovim posebnim delovima, koji su predviđeni za rušenje, u cilju privođenja lokacije planiranoj nameni, utvrđuju se sledeći kriterijumi za realizaciju razmene nepokretnosti u javnoj svojini neposrednom pogodbom:

- Republici Srbiji, autonomnoj pokrajini i jedinici lokalne samouprave na ime naknade za nepokretnost koja se daje u razmenu mora pripasti nepokretnost koja ima veću površinu za najmanje 15% kada je Republika Srbija, autonomna pokrajina i jedinica lokalne samouprave manjinski vlasnik u objektu koji je predviđen za rušenje, odnosno ukoliko je Republika Srbija, autonomna pokrajina i jedinica lokalne samouprave većinski vlasnik najmanje za 50% u odnosu na površinu nepokretnosti u javnoj svojini koja se daje na ime razmene, s tim što u svakom slučaju ponuda investitora ne može da bude manja od ostvarenog proseka postignutog u razmeni nepokretnosti sa preostalim vlasnicima etažnih delova nepokretnosti na predmetnoj lokaciji, a na osnovu zaključenih ugovora o regulisanju imovinskopravnih odnosa između navedenih lica;
- ukoliko se Republici Srbiji, autonomnoj pokrajini i jedinici lokalne samouprave u postupku razmene nepokretnosti nudi postojeća nepokretnost na drugoj lokaciji u vlasništvu investitora izgradnje, pored kriterijuma iz alineje 1. ovog stava, potrebno je da ta nepokretnost bude u istoj poslovnoj, odnosno stambenoj zoni i da po svom položaju, strukturi, lokaciji i nameni odgovara postojećoj nepokretnosti u javnoj svojini sa kojom se razmenjuje, kao i da ta nepokretnost bude uknjižena u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, kao svojina investitora;
- ugovorom o razmeni nepokretnosti mora biti predviđena ugovorna kazna za slučaj docnje potencijalnog investitora izgradnje stambenog, odnosno poslovnog objekta na lokaciji koja se privodi planiranoj nameni, u pogledu roka za izgradnju i predaju u posed novoizgrađene nepokretnosti koja se daje Republici Srbiji, autonomnoj pokrajini i jedinici lokalne samouprave na ime razmene nepokretnosti u javnoj svojini;
- ugovorom o razmeni nepokretnosti mora biti utvrđeno zasnivanje hipoteke na određenoj nepokretnosti u svojini investitora izgradnje ili trećeg lica, kojom se obezbeđuje izvršenje njegovih obaveza, kada je investitor fizičko lice, odnosno preduzetnik, a kad je investitor izgradnje privredni subjekat (preduzeće, odnosno privredno društvo), potrebno je od investitora obezbediti zasnivanje hipoteke ili originalnu, bezuslovnu, neopozivu i naplativu na prvi poziv bankarsku garanciju prvoklasne banke, u visini procenjene tržišne vrednosti buduće novoizgrađene nepokretnosti koju Republika Srbija, autonomna pokrajina i jedinica lokalne samouprave pribavlja razmenom.

Član 5

Izuzetno, nepokretnosti se mogu otuđiti iz javne svojine i ispod tržišne cene, odnosno bez naknade, ako postoji interes za takvim raspolaganjem, kao što su:

- 1) otklanjanje posledica elementarnih nepogoda;
- 2) uspostavljanje dobrih odnosa sa drugim državama, odnosno međunarodnim organizacijama;
- 3) drugi slučajevi otuđenja nepokretnosti predviđeni posebnim zakonom.

Predlog akta o otuđenju nepokretnosti iz javne svojine ispod tržišne cene, odnosno bez naknade, mora da sadrži obrazloženje iz koga se može utvrditi postojanje razloga iz stava 1. ovog člana.

U slučaju prenosa prava javne svojine na nepokretnosti između različitih nosilaca tog prava, nepokretnosti se mogu prenositi ispod tržišne cene, odnosno bez naknade, s tim da takvo raspolaganje mora biti posebno obrazloženo.

III DAVANJE STVARI U JAVNOJ SVOJINI U ZAKUP

Član 6

Nepokretne stvari u javnoj svojini daju se u zakup u postupku javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda putem javnog oglašavanja, a izuzetno neposrednom pogodbom u slučajevima utvrđenim zakonom i ovom uredbom.

Postupak davanja u zakup nepokretnosti u javnoj svojini sprovodi komisija koju obrazuje nadležni organ.

Član 7

Nakon donošenja akta o davanju u zakup nepokretnosti u javnoj svojini, komisija iz člana 6. stav 2. ove uredbe objavljuje oglas o sprovođenju postupka javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda za davanje u zakup nepokretnosti u javnoj svojini.

Oglas iz stava 1. ovog člana, koji se objavljuje u sredstvima javnog informisanja, obavezno sadrži:

- naziv organa i korisnika nepokretnosti koja se daje u zakup u javnoj svojini (naziv zakupodavca);
- bliže podatke o načinu davanja u zakup nepokretnosti u javnoj svojini (javno nadmetanje ili prikupljanje pismenih ponuda);
- opis nepokretnosti u javnoj svojini koja se daje u zakup;
- uslove pod kojima se nepokretnost u javnoj svojini daje u zakup (rok trajanja zakupa i dr.);
- obaveze zakupca u vezi sa korišćenjem nepokretnosti za određenu svrhu i namenu;
- vreme i mesto održavanja javnog nadmetanja, odnosno javnog otvaranja prispelih ponuda;
- način, mesto i vreme za dostavljanje prijave za učešće u postupku javnog nadmetanja, odnosno pismenih ponuda za učešće u postupku prikupljanja pismenih ponuda;
- vreme i mesto uvida u dokumentaciju, odnosno uslove otkupa iste;
- početnu, odnosno najnižu visinu zakupnine po kojoj se nepokretnost u javnoj svojini može dati u zakup;
- visinu i način polaganja depozita, odnosno visinu i vreme trajanja bankarske garancije;
- rok za povraćaj depozita učesnicima koji nisu uspeali na javnom nadmetanju, odnosno u postupku prikupljanja pismenih ponuda;
- naznaku da se u prijavi, odnosno ponudi iz stava 3. ovog člana obavezno navodi broj računa na koji će se izvršiti povraćaj depozita;
- datum i vreme razgledanja nepokretnosti koja se daje u zakup.

Prijava, odnosno ponuda koja se dostavlja obavezno sadrži: dokaz o uplati depozita, iznos zakupnine koja se nudi, za fizička lica: ime i prezime, adresu, broj lične karte, jedinstveni matični broj građana, za preduzetnike: ime i prezime preduzetnika, adresu, broj lične karte, jedinstveni broj građana, naziv radnje, matični broj, za pravna lica: naziv i sedište, kopiju rešenja o upisu pravnog lica u registar kod nadležnog organa, kao i punomoćje za lice koje zastupa podnosioca prijave.

Podnosioci neblagovremene ili nepotpune prijave, odnosno ponude ne mogu učestvovati u postupku javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda, a nepotpune ili neblagovremene prijave, odnosno ponude se odbacuju.

Član 8

Postupak javnog nadmetanja smatra se uspelim i u slučaju dostavljanja jedne ispravne prijave za učešće kojom se podnosilac prijave registruje i prisustvuje javnom nadmetanju i proglašava zakupcem, ako prihvati početnu visinu zakupnine po kojoj se nepokretnost može dati u zakup.

Ukoliko podnosilac prijave ili pismene ponude ne prihvati početnu visinu zakupnine ili bude izabran za najpovoljnijeg ponuđača, a ne zaključi ugovor o zakupu, gubi pravo na vraćanje depozita.

Postupak prikupljanja pismenih ponuda sprovede se i ukoliko pristigne jedna ponuda.

Član 9

Izbor najpovoljnijeg ponuđača vrši se primenom kriterijuma visine ponuđene zakupnine.

Ukoliko u postupku dva ili više ponuđača ponude isti iznos zakupnine, komisija iz člana 6. stav 2. ove uredbe pozvaće ponuđače koji su ponudili isti iznos zakupnine, da u roku od tri dana od dana prijema poziva, dostave novu pismenu zatvorenu ponudu, sa uvećanim iznosom zakupnine u odnosu na prethodno datu ponudu, a koje ponude će komisija otvoriti i utvrditi najpovoljnijeg ponuđača.

Ukoliko ponuđači iz stava 2. ovog člana u roku od tri dana ne dostave novu ponudu, odnosno ako su ponuđači dostavili novu ponudu sa istovetnom zakupninom, komisija iz člana 6. stav 2. ove uredbe će putem žreba izvršiti izbor najpovoljnijeg ponuđača.

Član 10

Nepokretnosti u javnoj svojini mogu se izuzetno od člana 6. ove uredbe, dati u zakup i van postupka javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda, u slučajevima:

1) kada zakup traže ambasade stranih država u Republici Srbiji, kao i trgovinska i vojna predstavništva i druge organizacije pri diplomatsko-konzularnim predstavništvima u Republici Srbiji, međunarodne organizacije za pomoć i saradnju sa zemljama Evropske unije, međunarodne humanitarne organizacije u cilju obezbeđenja uslova za smeštaj i rad u Republici Srbiji, kao i domaće humanitarne organizacije, parlamentarne političke stranke, organizacije i udruženja građana iz oblasti zdravstva, kulture, nauke, prosvete, sporta, socijalne i dečije zaštite, zaštite životne sredine, pod uslovom da taj prostor ne koriste za ostvarivanje prihoda, agencije, direkcije i druge službe i organizacije čiji je osnivač nosilac prava javne svojine, a za koje osnivačkim aktom nije utvrđena obaveza tih nosilaca da im obezbede poslovni prostor za rad;

2) kada zakupac prestane da obavlja svoju delatnost, usled teške bolesti, odlaska u penziju ili smrti, a dodelu u zakup traži bračni drug, dete ili roditelj zakupca (članovi porodičnog domaćinstva), pod uslovom da nastavi sa obavljanjem iste delatnosti;

3) kada zakupac - pravno lice traži određivanje za zakupca drugo pravno lice čiji je osnivač ili kada zakupac - pravno lice traži određivanje za zakupca drugo pravno lice, a oba pravna lica imaju istog osnivača, odnosno kada je kod zakupca - pravnog lica došlo do određenih statusnih promena;

4) kada zakupac - fizičko lice traži određivanje za zakupca pravno lice čiji je osnivač ili kada osnivač pravnog lica, zbog brisanja istog iz registra nadležnog organa, traži da bude određen za zakupca, kao fizičko lice;

5) kada zakupac koji je uredno izmirivao obavezu plaćanja zakupnine, traži produženje ugovora o zakupu, zaključenog na određeno vreme, najranije tri meseca, a najkasnije mesec dana pre isteka ugovora o zakupu;

6) kada se nepokretnost daje za potrebe održavanja sportskih, kulturnih, sajamskih, naučnih i drugih sličnih potreba, a rok zakupa je kraći od 30 dana;

7) kada se nepokretnost ne izda u zakup ni posle sprovedenih četiri i više postupaka javnog oglašavanja, ali ne ispod 60% od tržišne visine zakupnine za tu nepokretnost, čiji iznos umanjenja utvrđuje nadležni organ nosioca prava javne svojine prema kretanju visine zakupnine na tržištu, s tim što u tom slučaju rok trajanja zakupa ne može biti duži od tri godine;

8) kada davanje u zakup traži fizičko lice kojem je ta nepokretnost oduzeta nacionalizacijom, odnosno njegovim naslednicima, pod uslovom da je pokrenut postupak za vraćanje oduzete imovine pred nadležnim organom;

9) kada jedan od zakupaca iste nepokretnosti traži prestanak zakupodavnog odnosa, a drugi zakupac traži zaključenje ugovora o zakupu, kao jedini zakupac;

10) kada zakupac - pravno lice zatraži određivanje za zakupca nepokretnosti drugo pravno lice, pod uslovom da ono izmiri celokupan dug zakupca nastao usled neplaćanja zakupnine i troškova korišćenja zakupljene nepokretnosti, a ukoliko taj dug nije moguće namiriti na drugi način;

11) kada je to potrebno radi bolje organizacije i efikasnosti rada nosilaca prava javne svojine, odnosno korisnika stvari u javnoj svojini, kao i posebnih službi i organizacija čiji su oni osnivači;

12) kada zaključenje ugovora o zakupu garaže traži vlasnik stana ili zakupac stana gde je garaža sastavni deo stana i sa stanom čini jednu celinu, odnosno ima vertikalnu komunikaciju sa stanom;

13) kada se nepokretnost koja je u javnoj svojini, odnosno koja će do dana primopredaje biti stečena u javnu svojinu, daje u zakup u cilju realizacije investicionog projekta kojim se u roku od najviše tri godine od dana sticanja prava zakupa otpočne industrijska proizvodnja i obezbedi, uz obavezu održavanja broja zaposlenih u periodu od pet godina nakon dostizanja pune zaposlenosti:

(1) najmanje 1.000 novih radnih mesta na neodređeno vreme povezanih sa investicionim projektom u jedinicama lokalne samouprave koje su prema stepenu razvijenosti razvrstane u prvu grupu;

(2) najmanje 350 novih radnih mesta na neodređeno vreme povezanih sa investicionim projektom u jedinicama lokalne samouprave koje su prema stepenu razvijenosti razvrstane u drugu ili treću grupu;

(3) najmanje 100 novih radnih mesta na neodređeno vreme povezanih sa investicionim projektom u jedinicama lokalne samouprave koje su prema stepenu razvijenosti razvrstane u četvrtu grupu, uključujući i devastirana područja;

14) kada davanje u zakup nepokretnosti u javnoj svojini traži udruženje koje ostvaruje saradnju sa ministarstvom nadležnim za poslove odbrane u oblastima od značaja za odbranu ili koje neguje tradicije oslobodilačkih ratova Srbije na osnovu Uredbe o kriterijumima i postupku dodele sredstava za učešće u finansiranju programa rada udruženja građana koji se zasnivaju na aktivnostima od značaja za odbranu ("Službeni glasnik RS", br. 100/08, 3/14 i 37/15).

Odluku o davanju u zakup nepokretnosti iz stava 1. ovog člana donosi nadležni organ, na obrazložen predlog komisije.

Razvrstavanje jedinica lokalne samouprave u grupe iz stava 1. tačka 13) ovog člana vrši se u skladu sa propisom Vlade o utvrđivanju jedinstvene liste razvijenosti regiona i jedinica lokalne samouprave.

Nepokretnost iz stava 1. tačka 13) ovog člana može biti data u zakup ispod tržišne cene, odnosno bez nadoknade u skladu sa Zakonom o ulaganjima ("Službeni glasnik RS", broj 89/15) i Zakonom o kontroli državne pomoći ("Službeni glasnik RS", broj 51/09).

Član 11

Prioritet kod davanja u zakup garaže u sastavu stambene zgrade ima vlasnik stana, odnosno član njegovog porodičnog domaćinstva (supružnik, dete ili roditelj vlasnika stana, odnosno supružnika), koji u stanu stanuje, zakupac stana koji u stanu stanuje ili obavlja poslovnu delatnost, vlasnik ili zakupac poslovnog prostora koji ima registrovano vozilo.

Lica navedena u stavu 1. ovog člana imaju prioritet kod davanja u zakup garaže i u slučaju kada se garaža nalazi u posebnom objektu u sastavu stambenog bloka ili stambenog naselja.

Ukoliko se na oglas javi više zainteresovanih ponuđača iz st. 1. i 2. ovog člana, kriterijum za izbor najpovoljnijeg ponuđača je visina ponuđene zakupnine, uz ispunjenost drugih uslova iz oglasa.

Sa zakupcem stana, odnosno poslovnog prostora, koji tu nepokretnost koristi po osnovu ugovora o zakupu zaključenog na određeno vreme, ugovor o zakupu garaže zaključice se na period koji pokriva trajanje ugovora o zakupu stana, odnosno poslovnog prostora.

Član 12

Poslovni prostor u javnoj svojini daje se u zakup radi sticanja prihoda, polazeći od procenjene tržišne visine zakupnine utvrđene na osnovu opštih akata jedinica lokalne samouprave (opština, gradova i grada Beograda) kojima se uređuje zakupnina za poslovni prostor, a prema lokaciji poslovnog prostora, kako u pogledu utvrđivanja početne visine zakupnine, tako i u pogledu razvrstavanja lokacija po zonama i delatnostima.

U slučaju da nije donet opšti akt jedinice lokalne samouprave iz stava 1. ovog člana, procenu tržišne visine zakupnine utvrdiće nadležni poreski organ, licencirani procenitelj, odnosno veštak.

U slučaju kada se nepokretnost ne izda u zakup posle dva uzastopno sprovedena postupka javnog oglašavanja, početna visina zakupnine po kojoj se nepokretnost daje u zakup umanjice se na 80% od početne tržišne visine zakupnine utvrđene na način i pod uslovima iz st. 1. i 2. ovog člana.

U slučaju kada se nepokretnost ne izda u zakup, na način i pod uslovima iz stava 4. ovog člana, visina zakupnine se umanjuje do 60% od početne tržišne visine zakupnine, po kojoj cenice će se nastaviti sa javnim oglašavanjem.

Zakupodavac zadržava pravo da svake godine uveća zakupninu utvrđenu ugovorom o zakupu, imajući u vidu tržišnu visinu zakupnine za određenu lokaciju, u skladu sa st. 1. i 2. ovog člana.

Zakupodavac može zakupcu koji obavezu plaćanja zakupnine izmiruje u roku utvrđenom ugovorom o zakupu, po proteku polovine ugovorenog perioda zakupa, iznos zakupnine umanjiti do 10% na osnovu obrazloženog zahteva zakupca.

Humanitarnim organizacijama koje imaju za cilj pomoć oboleloj deci i licima sa invaliditetom, udruženjima građana iz oblasti zdravstva, kulture, nauke, prosvete, sporta, socijalne i dečije zaštite, zaštite životne sredine, parlamentarnim političkim strankama, koji poslovni prostor ne koriste za sticanje prihoda, dobrovoljnim organizacijama koje učestvuju u spasilačkim akcijama, licima koja obavljaju delatnost starih zanata, umetničkih zanata i poslova domaće radinosti određenih Pravilnikom o određivanju poslova koji se smatraju starim i umetničkim zanatima, odnosno poslovima domaće radinosti, načinu sertifikovanja istih i vođenju posebne evidencije izdatih sertifikata ("Službeni glasnik RS", broj 56/12), kao i udruženjima koja ostvaruju saradnju sa ministarstvom nadležnim za poslove odbrane u oblastima od značaja za odbranu ili koja neguju tradicije oslobodilačkih ratova Srbije, može se dati u zakup poslovni prostor, uz obavezu plaćanja zakupnine u visini od 20% od procenjene tržišne visine zakupnine.

Agencijama, direkcijama, službama i drugim organizacijama čiji je osnivač nosilac prava javne svojine, može se dati u zakup poslovni prostor, radi obavljanja poslova iz njihovog delokruga rada, na osnovu obrazložene odluke nadležnog organa nosioca prava javne svojine, uz obavezu plaćanja zakupnine u visini od 30% a najviše do 50% od procenjene tržišne visine zakupnine.

Član 13

Zakupac ne može vršiti adaptaciju poslovnog prostora bez prethodne saglasnosti zakupodavca.

Svi troškovi adaptacije zakupljene nepokretnosti izvršene u skladu sa stavom 1. ovog člana padaju na teret zakupca.

Član 14

Zakupodavac može po zahtevu zakupca odobriti izvođenje radova koji imaju karakter investicionog održavanja zakupljenog poslovnog prostora, prema uobičajenim standardima i važećim propisima u oblasti građevinarstva.

Izveštaj o postojećem stanju nepokretnosti, sa opisom, predmerom i predračunom planiranih radova, izrađuje ovlašćeni sudski veštak odgovarajuće struke, odnosno ovlašćena organizacija, sa kojim zakupodavac zaključuje ugovor o poslovnoj saradnji, s tim da troškove izrade ove dokumentacije snosi zakupac.

Zakupac je u obavezi da se tokom izvođenja radova odobrenih od strane zakupodavca, u postupku opisanom u stavu 2. ovog člana, pridržava odobrenog opisa, predmera i predračuna, kao i da u slučaju odstupanja od odobrenih radova na investicionom održavanju poslovnog prostora u svakom pojedinačnom slučaju od zakupodavca traži odobrenje za to odstupanje.

Radovi na investicionom održavanju izvršeni suprotno stavu 3. ovog člana, kao i radovi koji prevazilaze uobičajene standarde za tu vrstu radova, neće se priznati zakupcu.

Nakon izvođenja radova uz saglasnost zakupodavca na način i u postupku opisanom u ovom članu, u roku od 30 dana od dana završetka radova iz stava 1. ovog člana, zakupac je u obavezi da zakupodavcu podnese zahtev za priznavanje troškova investicionog održavanja poslovnog prostora, uz koji se kao dokaz dostavljaju računi, s tim da iznos uložениh sredstava mora biti verifikovan od strane ovlašćenog veštaka, odnosno organizacije, koja će proceniti vrednost, kvalitet i standard izvedenih radova i ukupnog stanja nepokretnosti, u odnosu na izveštaj o postojećem stanju, opis, predmer i predračun planiranih radova odobrenih od strane zakupodavca.

Zakupac koji je uz saglasnost zakupodavca u investiciono održavanje u poslovni prostor, u smislu ovog člana, uložio sopstvena sredstva, ima pravo na umanjenje zakupnine u iznosu od najviše 50% od mesečne zakupnine, za period koji odgovara visini uložениh sredstava, bez mogućnosti priznavanja svojinskih prava na poslovnom prostoru po osnovu ulaganja sredstava.

Izuzetno od stava 6. ovog člana, a na osnovu posebno obrazložene odluke nadležnog organa nosioca prava javne svojine, iznos zakupnine može biti umanjen i za veći procenat.

Ukupni iznos umanjenja zakupnine iz st. 6. i 7. ovog člana ne može biti veći od ukupnog iznosa sredstava koja je zakupac uložio prilikom investicionog održavanja poslovnog prostora.

Zakupac može biti oslobođen plaćanja zakupnine tokom perioda izvođenja radova koji imaju karakter investicionog održavanja zakupljenog poslovnog prostora za period dok traju radovi, a najduže šest meseci, na osnovu posebno obrazložene odluke nadležnog organa nosioca prava javne svojine.

Član 15

Korisnik stvari u javnoj svojini koji nije nosilac prava javne svojine u obavezi je da nosiocu prava javne svojine dostavi podatke o sprovedenom postupku davanja u zakup stvari u javnoj svojini, u roku od osam dana po okončanju postupka.

Član 16

Na davanje u zakup pokretnih stvari u javnoj svojini shodno se primenjuju odredbe ove uredbe koje se odnose na davanje u zakup nepokretnosti.

Pokretne stvari u javnoj svojini mogu se dati u zakup, polazeći od tržišne visine zakupnine koju utvrđuje nadležni poreski organ, licencirani procenitelj, odnosno veštak.

IV POSTUPCI JAVNOG NADMETANJA I PRIKUPLJANJA PISMENIH PONUDA

1. Postupak kod pribavljanja nepokretnosti u javnu svojinu

Član 17

Nakon donošenja odgovarajućeg akta o pribavljanju nepokretnosti u javnu svojinu u smislu Zakona, nadležni organ formira komisiju i objavljuje oglas o sprovođenju postupka javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda za pribavljanje nepokretnosti u javnu svojinu.

U slučaju kada se pribavlja nepokretnost za potrebe Republike Srbije oglas mora biti objavljen u dnevnom listu koji se distribuira na celoj teritoriji Republike Srbije, a kada se nepokretnost pribavlja za potrebe autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave, oglas se objavljuje u listu koji se distribuira na teritoriji te autonomne pokrajine, odnosno jedinice lokalne samouprave ili u listu koji se distribuira na celoj teritoriji Republike Srbije.

Oglas iz stava 1. ovog člana obavezno sadrži:

- naziv organa za čije potrebe se nepokretnost pribavlja u javnu svojinu (naziv kupca);
- karakteristike nepokretnosti koja se pribavlja u javnu svojinu;
- bliže uslove za pribavljanje nepokretnosti u javnu svojinu (u pogledu rokova plaćanja, dana uvođenja u posed i sl.);
- obavezu podnosioca prijave za učestvovanje u postupku javnog nadmetanja (u daljem tekstu: prijava), odnosno ponude za učestvovanje u postupku prikupljanja pismenih ponuda (u daljem tekstu: ponuda), da uz prijavu, odnosno ponudu dostavi odgovarajući dokaz o pravu svojine na nepokretnosti koja je predmet pribavljanja u javnu svojinu i upisana u odgovarajuću javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima i dr.;
- obavezu vlasnika nepokretnosti koja se nudi da dostavi izjavu da na istoj ne postoje prava trećih lica, da nije opterećena teretima, da nije pod sporom, niti pod zabranom raspolaganja, da nije predmet teretnog ili besteretnog pravnog posla, niti ugovora o doživotnom izdržavanju i da ne postoje druge smetnje za prenos prava svojine, kao i izjavu da ukoliko se utvrdi da na nepokretnosti koja se nudi postoji bilo kakav teret, prodavac se obavezuje da ga otkloni o svom trošku, odnosno da kupcu pruži zaštitu od evikcije i snosi svu odgovornost za eventualne pravne nedostatke;
- obavezu podnosioca prijave, odnosno ponude da uz prijavu, odnosno ponudu dostavi dokaz da su izmireni svi troškovi korišćenja nepokretnosti koja se nudi (utrošena električna energija, komunalije, porez na imovinu i dr.);
- kriterijum za izbor najpovoljnijeg ponuđača;
- obavezan sadržaj prijave, odnosno ponude i isprave koje je potrebno dostaviti uz prijavu, odnosno ponudu, u skladu sa ovom uredbom;
- adresu za dostavljanje prijave, odnosno ponude;
- rok za podnošenje prijave, odnosno ponude;
- mesto i vreme održavanja javnog nadmetanja, odnosno otvaranja ponuda;
- obaveštenje da podnosioci neblagovremene i nepotpune prijave, odnosno ponude neće moći da učestvuju u postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda, odnosno da će iste biti odbačene.

Prijava, odnosno ponuda iz stava 1. ovog člana dostavlja se u zatvorenoj koverti sa vidljivom naznakom na koji se oglas odnosi i ko je podnosilac prijave, odnosno ponude.

Prijava, odnosno ponuda pravnog lica mora da sadrži: naziv, sedište i broj telefona i mora biti potpisana od strane ovlašćenog lica.

Uz prijavu, odnosno ponudu pravnog lica se prilaže originalni izvod iz registra privrednih subjekata sa podacima za to pravno lice, ne stariji od 30 dana.

Prijava, odnosno ponuda fizičkog lica mora da sadrži: ime i prezime, adresu, broj lične karte i broj telefona i mora biti potpisana, a ako je to lice preduzetnik uz prijavu, odnosno ponudu se prilaže originalni izvod iz registra privrednih subjekata ili potvrda da je preduzetnik upisan u odgovarajući registar, sve ne starije od 30 dana.

U slučaju da podnosioca prijave, odnosno ponude zastupa punomoćnik, punomoćje za zastupanje mora biti overeno od strane javnog beležnika.

Prijava, odnosno ponuda je nepotpuna ako ne sadrži sve što je propisano, ako nisu priložene sve isprave kako je to predviđeno, odnosno ako ne sadrži sve podatke predviđene oglasom ili su podaci dati suprotno objavljenom oglasu.

Član 18

Postupak pribavljanja nepokretnosti u javnu svojinu sprovodi komisija iz člana 17. stav 1. ove uredbe, koja o toku postupka vodi zapisnik i po okončanom postupku utvrđuje predlog za izbor najpovoljnijeg ponuđača.

Osnovni kriterijum za izbor najpovoljnijeg ponuđača je kupoprodajna cena koju ponuđač zahteva.

Uslovi za sprovođenje postupka javnog nadmetanja, odnosno razmatranja pismenih ponuda su ispunjeni ukoliko pristigne najmanje jedna blagovremena i potpuna prijava, odnosno ponuda.

Ukoliko podnosilac blagovremene i potpune prijave, odnosno ponude ne pristupi javnom nadmetanju, odnosno otvaranju pismenih ponuda, smatraće se da je odustao od prijave, odnosno ponude.

Podnosioci neblagovremene, odnosno nepotpune prijave ne mogu da učestvuju u postupku javnog nadmetanja, a neblagovremene, odnosno nepotpune prijave, odnosno ponude se odbacuju.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača, nakon sprovedenog postupka javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda donosi nadležni organ.

2. Postupak kod otuđenja nepokretnosti iz javne svojine

Član 19

Nakon donošenja akta o otuđenju nepokretnosti iz javne svojine, nadležni organ formira komisiju i objavljuje oglas o sprovođenju postupka javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda za otuđenje nepokretnosti iz javne svojine, koji mora biti objavljen u dnevnom listu koji se distribuira na celoj teritoriji Republike Srbije.

Oglas iz stava 1. ovog člana obavezno sadrži:

- naziv organa i korisnika nepokretnosti koja se otuđuje iz javne svojine koji objavljuje oglas (naziv prodavca);
- bliže podatke o načinu otuđenja nepokretnosti iz javne svojine (javno nadmetanje ili prikupljanje pismenih ponuda);
- opis nepokretnosti koja se otuđuje iz javne svojine;
- početnu cenu po kojoj se nepokretnost otuđuje iz javne svojine;
- rokove plaćanja;
- kriterijume za izbor najpovoljnijeg ponuđača;
- visinu i način polaganja depozita;

- rok za povraćaj depozita učesnicima koji nisu uspjeli na javnom nadmetanju, odnosno u postupku prikupljanja pismenih ponuda;
- obavezan sadržaj prijave, odnosno ponude i isprave koje je potrebno dostaviti uz prijavu, odnosno ponudu, u skladu sa ovom uredbom;
- adresu za dostavljanje prijave, odnosno ponude;
- mesto i vreme uvida u dokumentaciju (akti o vlasništvu i izmirenim troškovima korišćenja nepokretnosti) u vezi sa nepokretnosti koja se otuđuje iz javne svojine;
- obaveštenje da zainteresovani ponuđači mogu da razgledaju nepokretnost, koja je predmet javne prodaje, sve do dana održavanja javne prodaje;
- rok za podnošenje prijave, odnosno ponude;
- mesto i vreme održavanja javnog nadmetanja, odnosno otvaranja ponuda;
- obaveštenje da podnosioci neblagovremene, odnosno nepotpune prijave, odnosno ponude neće moći da učestvuju u postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja ponuda;
- obaveštenje da na usmenom javnom nadmetanju mogu učestvovati samo lica koja su položila depozit.

Odredbe člana 17. st. 4-9. ove uredbe shodno se primenjuju i u postupku otuđenja nepokretnosti iz javne svojine.

U postupku prikupljanja pismenih ponuda u prijavi se navodi iznos koji se nudi za predmetnu nepokretnost.

Član 20

Postupak otuđenja nepokretnosti iz javne svojine sprovodi komisija iz člana 19. stav 1. ove uredbe.

Odredbe člana 18. st. 3. i 4. ove uredbe shodno se primenjuju i u postupku otuđenja nepokretnosti iz javne svojine.

Postupak razmatranja prispelih ponuda sprovede se ukoliko na oglas pristigne najmanje jedna blagovremena i potpuna ponuda.

Postupak javnog nadmetanja sprovede se i u slučaju da pristigne najmanje jedna blagovremena i potpuna prijava na osnovu koje se podnosilac registruje i proglašava kupcem, ako početnu cenu po kojoj se nepokretnost otuđuje iz javne svojine prihvati kao kupoprodajnu cenu, s tim da ukoliko ne prihvati kupoprodajnu cenu, gubi pravo na vraćanje depozita.

Učesnik koji ponudi najviši iznos kupoprodajne cene potpisuje izjavu o visini ponuđene cene koju je dužan da uplati u roku utvrđenom oglasom.

Ukoliko učesnik iz stava 5. ovog člana ne zaključi ugovor i ne uplati kupoprodajnu cenu u predviđenom roku, gubi pravo na povraćaj depozita.

Osnovni kriterijum za izbor najpovoljnijeg ponuđača je visina ponuđene kupoprodajne cene.

Ukoliko je oglasom predviđeno polaganje depozita u postupku prikupljanja pismenih ponuda, a učesnik koji je izabran za najpovoljnijeg ponuđača ne zaključi ugovor i ne plati kupoprodajnu cenu, u roku utvrđenom oglasom, gubi pravo na povraćaj depozita.

Učesnici postupka javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda koji nisu izabrani za najpovoljnijeg ponuđača imaju pravo na povraćaj depozita u roku utvrđenom oglasom.

Član 21

O toku postupka iz člana 20. ove uredbe, komisija vodi zapisnik i po okončanom postupku javnog nadmetanja, odnosno otvaranja pismenih ponuda, utvrđuje predlog da se nepokretnost u javnoj svojini otuđi ponuđaču koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cenu.

Odluku da se nepokretnost u javnoj svojini otuđi ponuđaču koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cenu, nakon sprovedenog postupka javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda, donosi nadležni organ.

V PRIBAVLJANJE DRUGIH IMOVINSKIH PRAVA, KAO I USTUPANJE ISKORIŠĆAVANJA DRUGIH IMOVINSKIH PRAVA NEPOSREDNOM POGODBOM

Član 22

Odredbe člana 3. ove uredbe shodno se primenjuju u postupku pribavljanja drugih imovinskih prava u javnu svojinu neposrednom pogodbom i ustupanja iskorišćavanja drugih imovinskih prava neposrednom pogodbom, osim u slučajevima kada je posebnim propisima to drugačije propisano.

Član 23

Izuzetno, druga imovinska prava čiji je nosilac Republika Srbija, autonomna pokrajina i jedinica lokalne samouprave se mogu ustupiti i ispod tržišne vrednosti, odnosno bez naknade, ako postoji interes za takvim raspolaganjem, kao što je:

1) uspostavljanje dobrih odnosa sa drugim državama, odnosno međunarodnim organizacijama;

2) drugi slučajevi ustupanja drugih imovinskih prava predviđeni posebnim zakonom.

Predlog akta o ustupanju drugih imovinskih prava ispod tržišne vrednosti, odnosno bez naknade, mora da sadrži obrazloženje iz koga se može utvrditi postojanje razloga iz stava 1. ovog člana.

U slučaju prenosa drugih imovinskih prava između Republike Srbije, autonomne pokrajine ili jedinice lokalne samouprave, druga imovinska prava se mogu prenositi ispod tržišne vrednosti, odnosno bez naknade, s tim da takvo raspolaganje mora da sadrži obrazloženje iz koga se može utvrditi postojanje razloga iz stava 1. ovog člana.

VI POSTUPAK USTUPANJA DRUGIH IMOVINSKIH PRAVA

Član 24

Postupak ustupanja iskorišćavanja drugih imovinskih prava sprovodi komisija titulara drugog imovinskog prava (u daljem tekstu: komisija).

Član 25

Nakon donošenja akta o ustupanju drugih imovinskih prava, komisija objavljuje oglas o sprovođenju postupka javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda za ustupanje drugih imovinskih prava.

Oglas iz stava 1. ovog člana objavljuje se u sredstvima javnog informisanja, s tim da u slučaju potpunog prenosa drugih imovinskih prava čiji je nosilac Republika Srbija, autonomna pokrajina i jedinica lokalne samouprave kojim prestaju sva prava Republike Srbije, autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave i ustupanja ograničenog korišćenja drugih imovinskih prava Republike Srbije, oglas mora biti objavljen u dnevnom listu koji se distribuira na celoj teritoriji Republike Srbije, a kada ograničeno korišćenje drugih imovinskih prava ustupa autonomna pokrajina i jedinica lokalne samouprave, oglas se objavljuje u listu koji se distribuira na teritoriji te autonomne pokrajine, odnosno jedinice lokalne samouprave ili u listu koji se distribuira na celoj teritoriji Republike Srbije.

Oglas iz stava 1. ovog člana obavezno sadrži:

- naziv organa i korisnika drugog imovinskog prava koje se ustupa na korišćenje;

- bliže podatke o načinu ustupanja drugog imovinskog prava (javno nadmetanje ili prikupljanje pismenih ponuda);
- opis drugog imovinskog prava koje se ustupa na korišćenje (uz grafički prikaz ukoliko postoji);
- uslove pod kojima se drugo imovinsko pravo ustupa na korišćenje (sadržina prava koje se ustupa na korišćenje, eventualna ograničenja prava korišćenja drugog imovinskog prava, rok trajanja korišćenja prava, teritorijalna primena i dr.);
- obaveze sticaoca u vezi sa iskorišćavanjem drugog imovinskog prava za određenu svrhu i namenu u slučaju ustupanja ograničenog korišćenja drugog imovinskog prava;
- kriterijum za izbor najboljeg ponuđača;
- vreme i mesto uvida u dokumentaciju, odnosno uslove otkupa iste;
- način, mesto i rok za dostavljanje prijave za učešće u postupku javnog nadmetanja (u daljem tekstu: prijava), odnosno pismenih ponuda za učešće u postupku prikupljanja pismenih ponuda (u daljem tekstu: ponuda);
- obavezan sadržaj prijave, odnosno ponude i isprave koje je potrebno dostaviti uz prijavu, odnosno ponudu, u skladu sa ovom uredbom;
- vreme i mesto održavanja javnog nadmetanja, odnosno javnog otvaranja prispelih ponuda;
- početnu, odnosno najnižu visinu naknade po kojoj se drugo imovinsko pravo može ustupiti na korišćenje, kao i rokove plaćanja naknade;
- visinu i način polaganja depozita, odnosno visinu i vreme trajanja bankarske garancije ukoliko se zahteva obezbeđenje plaćanja putem bankarske garancije;
- rok za povraćaj depozita učesnicima koji nisu uspeali na javnom nadmetanju, odnosno u postupku prikupljanja pismenih ponuda;
- naznaku da se u prijavi, odnosno ponudi obavezno navodi broj računa na koji će se izvršiti povraćaj depozita;
- obaveštenje da podnosioci neblagovremene, odnosno nepotpune prijave, odnosno ponude, neće moći da učestvuju u postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja ponuda.

Prijava, odnosno ponuda, se dostavlja u zatvorenoj koverti sa vidljivom naznakom na koji se oglas odnosi i ko je podnosilac prijave, odnosno ponude, dok sama prijava, odnosno ponuda mora sadržati sve podatke i isprave naznačene u oglasu, mora biti potpisana od strane podnosioca, odnosno zakonskog zastupnika ili punomoćnika podnosioca, kada se uz prijavu, odnosno ponudu podnosi i overeno punomoćje za lice koje zastupa podnosioca.

Prijava, odnosno ponuda mora sadržati za fizička lica: ime i prezime, adresu, broj lične karte; za preduzetnike: ime i prezime preduzetnika, adresu, broj lične karte, naziv radnje, matični broj, originalni izvod iz registra privrednih subjekata, odnosno potvrda da je preduzetnik upisan u odgovarajući registar, sve ne starije od 30 dana; za pravna lica: naziv i sedište, originalni izvod iz registra o upisanim podacima pravnog lica, ne stariji od 30 dana.

Podnosioci neblagovremene ili nepotpune prijave, odnosno ponude ne mogu učestvovati u postupku javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda, a neblagovremene ili nepotpune prijave, odnosno ponude se odbacuju.

Član 26

Ukoliko podnosilac blagovremene i potpune prijave, odnosno ponude (u daljem tekstu: ponuđač) ne pristupi javnom nadmetanju, odnosno otvaranju pismenih ponuda, smatraće se da je odustao od prijave, odnosno ponude.

Postupak javnog nadmetanja smatra se uspelim i u slučaju dostavljanja jedne ispravne prijave za učešće kojom se podnosilac prijave registruje i prisustvuje javnom nadmetanju i proglašava sticaocem prava korišćenja drugog imovinskog prava, ako prihvati početnu visinu naknade po kojoj se drugo imovinsko pravo ustupa.

Ukoliko podnosilac prijave ili pismene ponude ne prihvati početnu visinu naknade za ustupanje drugog imovinskog prava ili bude izabran za najpovoljnijeg ponuđača, a ne zaključi ugovor i ne uplati naknadu u predviđenom roku, gubi pravo na vraćanje depozita.

Postupak prikupljanja pismenih ponuda sprovedeće se i ukoliko pristigne jedna ponuda.

Učesnik postupka javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda koji je određen za najpovoljnijeg ponuđača potpisuje izjavu o visini ponuđene naknade koju je dužan da uplati u roku utvrđenom oglasom.

Učesnici postupka javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda koji nisu izabrani za najpovoljnijeg ponuđača imaju pravo na povraćaj depozita u roku utvrđenom oglasom.

Član 27

Osnovni kriterijum za izbor najpovoljnijeg ponuđača je visina ponuđene naknade.

Ukoliko u postupku dva ili više ponuđača ponude isti iznos naknade, komisija će pozvati ponuđače koji su ponudili isti iznos naknade, da u roku od tri dana od dana prijema poziva, dostave novu pismenu zatvorenu ponudu, sa uvećanim iznosom naknade u odnosu na prethodno datu ponudu, a koje ponude će komisija otvoriti i utvrditi najpovoljnijeg ponuđača.

Ukoliko ponuđači iz stava 2. ovog člana u roku od tri dana ne dostave novu ponudu, odnosno ako su ponuđači dostavili novu ponudu sa istovetnim iznosom naknade, komisija će putem žreba izvršiti izbor najpovoljnijeg ponuđača.

O toku postupka ustupanja drugih imovinskih prava, komisija vodi zapisnik i po okončanom postupku javnog nadmetanja, odnosno otvaranja pismenih ponuda, utvrđuje predlog da se druga imovinska prava čiji je nosilac Republika Srbija, autonomna pokrajina i jedinica lokalne samouprave ustupe ponuđaču koji je ponudio najvišu cenu i najpovoljnije uslove.

Odluku da se druga imovinska prava čiji je nosilac Republika Srbija, autonomna pokrajina i jedinica lokalne samouprave ustupe ponuđaču koji je ponudio najvišu cenu i najpovoljnije uslove, nakon sprovedenog postupka javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda, donosi nadležni organ.

Član 28

Druga imovinska prava mogu se, izuzetno od člana 2. stav 1. ove uredbe, ustupiti na korišćenje van postupka javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda, u slučajevima:

- kada postojeći korisnik drugog imovinskog prava prestane da obavlja svoju delatnost, usled teške bolesti, odlaska u penziju ili smrti, a dodelu istovetnog oblika korišćenja traži supružnik, dete ili roditelj korisnika drugog imovinskog prava (članovi njegovog porodičnog domaćinstva), pod uslovom da nastavi sa obavljanjem iste delatnosti;
- kada postojeći korisnik drugog imovinskog prava - pravno lice traži određivanje za korisnika drugog imovinskog prava pod istim uslovima drugo pravno lice čiji je osnivač ili kada postojeći korisnik drugog imovinskog prava - pravno lice traži za određivanje za korisnika drugog imovinskog prava pod istim uslovima drugo pravno lice, a oba pravna lica imaju istog osnivača, odnosno kada je kod postojećeg korisnika drugog imovinskog prava - pravnog lica došlo do određenih statusnih promena;
- kada postojeći korisnik drugog imovinskog prava - fizičko lice traži određivanje za korisnika drugog imovinskog prava pod istim uslovima pravno lice čiji je osnivač ili kada osnivač pravnog lica, zbog brisanja istog iz registra nadležnog organa, traži da bude određen za korisnika drugog imovinskog prava pod istim uslovima, kao fizičko lice;
- kada postojeći korisnik drugog imovinskog prava koji je uredno izmirivao obavezu plaćanja naknade za ustupanje korišćenja drugog imovinskog prava, traži produženje ugovora o ustupanju korišćenja drugog imovinskog prava, zaključenog na određeno vreme, najranije tri meseca, a najkasnije mesec dana pre isteka odnosnog ugovora;

- kada se drugo imovinsko pravo ustupa na korišćenje za potrebe održavanja sportskih, kulturnih, sajamskih, naučnih i drugih sličnih potreba, a rok ustupanja na korišćenje je kraći od 30 dana;

- kada se drugo imovinsko pravo ne ustupi na korišćenje ni posle sprovedenih četiri i više postupaka javnog oglašavanja, ali ne ispod 60% od tržišne vrednosti predmetnih ili sličnih imovinskih prava koja se ustupaju na korišćenje, čiji iznos umanjenja utvrđuje nadležni organ nosioca drugog imovinskog prava prema kretanju vrednosti ustupanja istih ili sličnih prava na tržištu, s tim što se u tom slučaju pravo može ustupiti na period od najviše tri godine;

- kada postojeći korisnik drugog imovinskog prava - pravno lice zatraži određivanje za korisnika drugog imovinskog prava pod istim uslovima drugo pravno lice, pod uslovom da ono izmiri celokupan dug postojećeg korisnika drugog imovinskog prava nastao usled neplaćanja naknade i drugih obaveza u vezi sa korišćenjem drugog imovinskog prava, a ukoliko taj dug nije moguće namiriti na drugi način;

- kada je to potrebno radi bolje organizacije i efikasnosti rada nosilaca drugih imovinskih prava, kao i posebnih službi i organizacija čiji su oni osnivači.

Odluku o ustupanju prava korišćenja iz stava 1. ovog člana donosi nadležni organ, na obrazložen predlog komisije.

VII POSTUPAK PRIBAVLJANJA DRUGIH IMOVINSKIH PRAVA

Član 29

Nakon donošenja odgovarajućeg akta o pribavljanju drugih imovinskih prava u korist Republike Srbije, autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave, nadležni organ formira komisiju koja sprovodi postupak i objavljuje oglas o sprovođenju postupka javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda za pribavljanje drugih imovinskih prava u korist Republike Srbije, autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave.

Oglas iz stava 1. ovog člana objavljuje se u sredstvima javnog informisanja, s tim da u slučaju potpunog sticanja drugih imovinskih prava od strane Republike Srbije kojim prestaju sva prava prethodnog imaooca drugih imovinskih prava, izuzev onih prava koja ne mogu biti predmet raspolaganja, shodno opštim propisima koji uređuju druga imovinska prava, oglas mora biti objavljen u dnevnom listu koji se distribuira na celoj teritoriji Republike Srbije, a kada se drugo imovinsko pravo pribavlja za potrebe autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave, oglas se objavljuje u listu koji se distribuira na teritoriji te autonomne pokrajine, odnosno jedinice lokalne samouprave ili u listu koji se distribuira na celoj teritoriji Republike Srbije.

Oglas iz stava 1. ovog člana obavezno sadrži:

- naziv organa za čije potrebe se pribavlja drugo imovinsko pravo;
- bliže podatke o načinu pribavljanja drugog imovinskog prava (javno nadmetanje ili prikupljanje pismenih ponuda);
- opis i karakteristike drugog imovinskog prava koje se pribavlja;
- uslove pod kojima se drugo imovinsko prava pribavlja (sadržina prava koja se pribavljaju, planirani način i namenu korišćenja ukoliko su predviđeni, rok trajanja korišćenja prava, teritorijalna primena i dr.);
- kriterijum za izbor najboljeg ponuđača;
- vreme i mesto održavanja javnog nadmetanja, odnosno javnog otvaranja prispelih ponuda;
- način, mesto i rok za dostavljanje prijave za učešće u postupku javnog nadmetanja, odnosno pismenih ponuda za učešće u postupku prikupljanja pismenih ponuda;
- obavezan sadržaj prijave, odnosno ponude i isprave koje je potrebno dostaviti uz prijavu, odnosno ponudu, u skladu sa ovom uredbom;
- vreme i mesto uvida u dokumentaciju, odnosno uslove otkupa iste;

- obavezu podnosioca prijave, odnosno ponude, da uz prijavu, odnosno ponudu dostavi odgovarajući dokaz da je upisan kao nosilac drugih imovinskih prava u vezi sa kojima se vodi registar kod nadležnog organa;

- obavezu podnosioca prijave, odnosno ponude da dostavi izjavu da ne postoje prava trećih lica u vezi sa drugim imovinskim pravom koje se pribavlja, a koja mogu onemogućiti ili ograničiti sticaoca da drugo imovinsko pravo koristi u skladu sa uslovima pribavljanja, da nije opterećeno teretima, da nije pod sporom, niti pod zabranom raspolaganja, da ne postoje bilo koje smetnje za korišćenje od strane sticaoca prava koje se stiže, kao i izjavu da će sticaocu prava pružiti svu potrebnu zaštitu u vezi sa bilo kakvim uznemiravanjem od strane trećih lica u vezi sa korišćenjem stečenih prava, te da će snositi odgovornost za bilo kakve pravne i materijalne nedostatke u vezi sa prenetim pravima;

- obavezu podnosioca prijave, odnosno ponude da uz prijavu, odnosno ponudu dostavi dokaz da su izmireni svi troškovi u vezi sa registrovanjem drugog imovinskog prava do dana potpunog prenosa prava sticaocu, odnosno za celokupan period za koji se daje na vremenski ograničeno korišćenje sticaocu;

- obaveštenje da podnosioci neblagovremene, odnosno nepotpune prijave, odnosno ponude neće moći da učestvuju u postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja ponuda.

Član 30

Postupak pribavljanja drugih imovinskih prava u korist Republike Srbije, autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave sprovodi komisija iz člana 29. stav 1. ove uredbe, koja o toku postupka vodi zapisnik i po okončanom postupku utvrđuje predlog za izbor najpovoljnijeg ponuđača.

Odredbe člana 25. st. 4-6. i člana 26. ove uredbe shodno se primenjuju i u postupku pribavljanja drugih imovinskih prava u korist Republike Srbije, autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave.

Osnovni kriterijum za izbor najpovoljnijeg ponuđača je visina naknade koju ponuđač zahteva za drugo imovinsko pravo.

Ukoliko dva ili više ponuđača zahtevaju isti iznos naknade, komisija iz člana 29. stav 1. ove uredbe pozvaće navedene ponuđače, da u roku od tri dana od dana prijema poziva, dostave novu pismenu zatvorenu ponudu, sa umanjenim iznosom naknade u odnosu na prethodno datu ponudu, a koje ponude će komisija otvoriti i utvrditi najpovoljnijeg ponuđača.

Ukoliko ponuđači u roku od tri dana ne dostave novu ponudu, odnosno ako su ponuđači dostavili novu ponudu sa istovetnim iznosom naknade, komisija će putem žreba izvršiti izbor najpovoljnijeg ponuđača.

Odluku da se druga imovinska prava pribave u korist Republike Srbije, autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave, nakon sprovedenog postupka javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda, donosi nadležni organ.

VIII PRAVA I OBAVEZE STICALACA DRUGIH IMOVINSKIH PRAVA

Član 31

Sticalac ograničenog korišćenja drugog imovinskog prava čiji je titular Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave ne može vršiti bilo kakve izmene drugog imovinskog prava bez prethodne pisane saglasnosti titulara drugog imovinskog prava.

Svi troškovi eventualnih izmena sadržine drugog imovinskog prava ustupljenog na ograničeno korišćenje, izvršenih u skladu sa stavom 1. ovog člana, padaju na teret sticaoca iz stava 1. ovog člana.

Pravo izmena drugog imovinskog prava u vezi sa kojim je izvršen potpun prenos prava može se vršiti u skladu sa opštim propisima koji uređuju konkretno drugo imovinsko pravo.

Sticalac drugog imovinskog prava dužan je da se pridržava ograničenja i obaveza u iskorišćavanju prava koja slede iz ugovora o ustupanju prava i opštih propisa koji uređuju pribavljanje, korišćenje i raspolaganje drugim imovinskim pravima.

Član 32

Danom stupanja na snagu ove uredbe prestaje da važi Uredba o uslovima pribavljanja i otuđenja nepokretnosti neposrednom pogodbom, davanja u zakup stvari u javnoj svojini i postupcima javnog nadmetanja i prikupljanja pismenih ponuda ("Službeni glasnik RS", br. 24/12, 48/15, 99/15, 42/17 i 94/17).

Član 33

Ova uredba stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije".