

Uredba o uslovima pribavljanja i otuđenja nepokretnosti neposrednom pogodbom, davanja u zakup stvari u javnoj svojini i postupcima javnog nadmetanja i prikupljanja pismenih ponuda

Uredba je objavljena u "Službenom glasniku RS", br. [24/2012](#), [48/2015](#), [99/2015](#) i [42/2017](#).

I. OSNOVNE ODREDBE

Član 1.

Ovom uredbom bliže se uređuju uslovi pribavljanja i otuđenja nepokretnosti neposrednom pogodbom, davanja u zakup stvari u javnoj svojini i postupci javnog nadmetanja i prikupljanja pismenih ponuda.

Član 2.

Nepokretnosti u javnoj svojini pribavljaju se i otuđuju 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 visini 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.

Kupoprodajna cena nepokretnosti iz stava 2. ovog člana utvrđuje se na osnovu akta nadležnog poreskog organa ili drugog nadležnog organa, kojim je izvršena procena tržišne vrednosti nepokretnosti.

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 o javnoj svojini ("Službeni glasnik RS", broj 72/11 - u daljem tekstu: Zakon).

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 svojinu, 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 svojinu, 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 imovinsko-pravnih 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 odgovarajuće javne knjige 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 provlasne 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 je:

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 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 uslovi 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 uspeli 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 lica 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 uspehim i u slučaju dostavljanja jedne ispravne prijave za učešće kojom se podnosioc prijave registruje i prisustvuje javnom nadmetanju i proglašava zakupcem, ako prihvati početnu visinu zakupnine po kojoj se nepokretnost može dati u zakup.

Ukoliko podnosioc 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 sprovedeće 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 zadržava pravo da izbor najpovoljnijeg ponuđača izvrši po slobodnom uverenju.

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:

- kada zakup traže ambasade stranih država u Republici Srbiji, kao i trgovinska i vojna predstavištva i druge organizacije pri diplomatsko-konzularnim predstavištvima u Republici Srbiji, pod uslovom reciprociteta, 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, političke stranke, organizacije i udruženja građana iz oblasti zdravstva, kulture, nauke, prosvete, sporta, socijalne i dečije zaštite, 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- kada zakupac koji je uređno 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;
- kada se nepokretnost daje za potrebe održavanja sportskih, kulturnih, sajamskih, naučnih i drugih sličnih potreba, a rok zakupa je kraći od 30 dana;
- kada se nepokretnost ne izda u zakup ni posle sprovedenih četiri i više postupaka javnog oglašavanja, ali ne ispod 50% 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;
- kada davanje u zakup traži fizičko lice kojem je ta nepokretnost oduzeta nacionalizacijom, odnosno njegovi naslednici, pod uslovom da je pokrenut postupak za vraćanje oduzete imovine pred nadležnim organom;
- kada jedan od zakupaca iste nepokretnosti traži prestanak zakupodavnog odnosa, a drugi zakupac traži zaključenje ugovora o zakupu, kao jedini zakupac;
- 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;
- kada je to potrebno radi bolje organizacije i efikasnosti rada nosioca prava javne svojine, odnosno korisnika stvari u javnoj svojini, kao i posebnih službi i organizacija čiji su oni osnivači;
- 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;
- 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 koji podrazumeva otpočinjanje industrijske proizvodnje i zapošljavanje najmanje 1000 zaposlenih na neodređeno vreme na realizaciji predmetnog investicionog projekta u periodu od minimum tri godine od dana sticanja prava zakupa, uz

obavezu održavanja broja zaposlenih u periodu od pet godina nakon dostizanja pune zaposlenosti predviđene ovim projektom u skladu sa propisima koji uređuju ulaganja i privlačenje investicija i propisima koji uređuju opšte uslove i postupak kontrole državne pomoći;

- 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 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.

Član 11.

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

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

Ako u toj zgradi nema zainteresovanih lica za zakup garaže, takva garaža može se dati u zakup vlasniku stana, odnosno članu porodičnog domaćinstva (bračni drug, dete ili roditelj vlasnika stana odnosno bračnog druga), koji u stanu stanuje, zakupcu stana koji u stanu stanuje ili obavlja poslovnu delatnost, vlasniku ili zakupcu poslovnog prostora koji ima registrovano vozilo, a koji poslovni prostor odnosno stan je u stambenoj zgradi u sastavu stambenog bloka ili naselja.

Garaža u posebnom objektu u sastavu stambenog bloka ili stambenog naselja može se dati u zakup licu koje stanuje u zgradi koja pripada tom stambenom bloku, odnosno stambenom naselju i koje ima registrovano vozilo.

Sa zakupcem stana koji u stanu stanuje ili obavlja poslovnu delatnost i zakupcem poslovnog prostora, koji te nepokretnosti koriste po osnovu ugovora o zakupu zaključenog na određeno vreme, ugovor o zakupu garaže zaključuje 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.

Visina zakupnine za ostale nepokretnosti u javnoj svojini utvrđuje se u skladu sa posebnim propisima.

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 u ponovljenom postupku javnog oglašavanja sa umanjenom početnom visinom zakupnine, na način i pod uslovima iz stava 4. ovog člana, ne izda u zakup, visina zakupnine se umanjuje na 60% od početne tržišne visine zakupnine, po kojoj ceni 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, 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 na zakupljenoj nepokretnosti, prema uobičajenim standardima i važećim propisima u oblasti građevinarstva.

Izveštaj o postojećem stanju nepokretnosti, sa opisom, predmerom i predračunom planiranih radova, treba da izradi ovlašćeni sudski veštak odgovarajuće struke, odnosno ovlašćena organizacija, sa kojim zakupodavac treba da zaključi 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, 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 umanjene 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.

Zakupac može biti oslobođen plaćanja zakupnine tokom perioda izvođenja radova koji imaju karakter investicionog održavanja na zakupljenoj nepokretnosti 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.

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 drugo);

- 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 izvod iz registra privrednih subjekata nadležnog organa i potvrda o poreskom identifikacionom broju.

Prijava, odnosno ponuda fizičkog lica mora da sadrži: ime i prezime, adresu, broj lične karte, matični broj i broj telefona i mora biti potpisana, a ako je to lice privatni preduzetnik uz prijavu, odnosno ponudu se prilaže izvod iz registra nadležnog organa i potvrda o poreskom identifikacionom broju.

U slučaju da podnosioca prijave, odnosno ponude zastupa punomoćnik, punomoćje za zastupanje mora biti specijalno i sudski overeno.

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.

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 nepotpune, odnosno neblagovremene 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 uspeali 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;
- 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.

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 najpovoljnije uslove.

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

Član 22.

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