

ZAKON

O POSEBNIM USLOVIMA PRODAJE ODREĐENIH NEPOKRETNOSTI U SVOJINI REPUBLIKE SRBIJE

Član 1.

Ovim zakonom uređuju se uslovi prodaje određenih nepokretnosti u svojini Republike Srbije.

Član 2.

Predmet prodaje, pod uslovima propisanim ovim zakonom, jesu stanovi, stambeni objekti, poslovni prostori, poslovne zgrade i drugi (nadzemni i podzemni) građevinski objekti koji služe za obavljanje delatnosti, garaže i garažna mesta čiji je vlasnik, u smislu Zakona o javnoj svojini („Službeni glasnik RS”, br. 72/11, 88/13 i 105/14 - u daljem tekstu: Zakon), Republika Srbija, a koje u skladu sa Zakonom ne služe izvršavanju nadležnosti državnih organa i organizacija (u daljem tekstu: predmet prodaje), ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

Predmet prodaje nisu nepokretnosti iz stava 1. ovog člana, na kojima su korisnici, odnosno nosioci prava korišćenja, autonomne pokrajine, jedinice lokalne samouprave, javna preduzeća i društva kapitala čiji je osnivač Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave.

Član 3.

Predmet prodaje može biti nepokretnost koja je u knjižnom ili vanknjižnom vlasništvu Republike Srbije.

Ne može biti predmet prodaje, pod uslovima propisanim ovim zakonom, nepokretnost:

- 1) koja je pripadala zadužbini, odnosno koja je predmet legata;
- 2) koja je predmet vraćanja po Zakonu o vraćanju oduzete imovine i obeštećenju („Službeni glasnik RS”, br. 72/11, 108/13 i 142/14);
- 3) koja se koristi za potrebe diplomatsko-konzularnih predstavništava stranih zemalja u Republici Srbiji;
- 4) koja je vojni objekat, objekat od posebnog značaja za odbranu i bezbednost zemlje, objekat na graničnom prelazu ili javno sklonište;
- 5) koja se nalazi u objektu koji je namenjen za obavljanje poslova iz nadležnosti državnih organa i organizacija;
- 6) koja je trajno oduzeta na osnovu Zakona o oduzimanju imovine proistekle iz krivičnog dela („Službeni glasnik RS”, broj 32/13).

U slučaju kad je predmet prodaje nepokretnost koja nije uknjižena, obavezan element ugovora o kupoprodaji je klauzula kojom se Republika Srbija kao prodavac oslobađa svake odgovornosti u slučaju nemogućnosti da se kupac uknjiži kao vlasnik te nepokretnosti.

Član 4.

Sredstva ostvarena prodajom predmeta prodaje prihod su budžeta Republike Srbije.

Član 5.

Pravo na kupovinu predmeta prodaje, pod uslovima određenim ovim zakonom, ima pravno i fizičko lice koje u skladu sa zakonom koristi predmet prodaje po osnovu zakupa, a na osnovu ugovora o zakupu, koji je zaključen na određeno ili neodređeno vreme pre 1. januara 2015. godine i koje je izmirilo u celosti svoju obavezu plaćanja zakupnine na dan podnošenja zahteva za kupovinu predmeta prodaje (u daljem tekstu: zakupac).

Pravo na kupovinu predmeta prodaje nema lice koje predmet prodaje koristi po osnovu ugovora o podzakupu, ugovora o poslovno-tehničkoj saradnji ili po drugom sličnom osnovu.

Član 6.

Cena po kvadratnom metru predmeta prodaje utvrđuje se u skladu sa tržišnom vrednošću utvrđenoj od strane poreskog organa ili drugog nadležnog organa.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, cena po kvadratnom metru predmeta prodaje može biti umanjena ukoliko je tržišna vrednost predmeta prodaje rezultat investicionih ulaganja zakupca učinjenih u prethodnih deset godina, u skladu sa članom 7. stav 4. i članom 8. ovog zakona, s tim što iznos umanjenja ne može preći 25% od utvrđene tržišne vrednosti predmeta prodaje.

Član 7.

Zahtev za kupovinu predmeta prodaje može se podneti u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Zahtev iz stava 1. ovog člana podnosi se Republičkoj direkciji za imovinu Republike Srbije (u daljem tekstu: Direkcija).

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana zakupac podnosi:

- 1) pravno valjanu ispravu na osnovu koje koristi predmet prodaje;
- 2) dokaz da je do dana podnošenja zahteva izmirio obaveze po osnovu zakupa za taj predmet prodaje;

Zakupac koji želi da mu budu priznata investiciona ulaganja, uz zahtev iz stava 1. ovog člana, podnosi i poseban zahtev za priznavanje investicionih ulaganja.

Član 8.

Direkcija je dužna da u roku od tri dana od dana prijema zahteva iz člana 7. ovog zakona pošalje Agenciji za restituciju zahtev za obaveštenje da li je predmet prodaje predmet vraćanja po Zakonu o vraćanju oduzete imovine i obeštećenju, koja je dužna da odgovori u roku od pet dana od dana prijema ovog zahteva.

U roku od tri dana od dana prijema zahteva za kupovinu predmeta prodaje Direkcija je dužna da pošalje poreskom ili drugom nadležnom organu zahtev za utvrđenje tržišne vrednosti predmeta prodaje, koji je dužan da dostavi izveštaj o tržišnoj vrednosti u roku od pet dana od dana prijema ovog zahteva.

Ukoliko zakupac nije podneo zahtev za priznavanje investicionih ulaganja, Direkcija će u roku od 20 dana od dana prijema obaveštenja Agencije za restituciju da predmet prodaje nije predmet vraćanja i izveštaja o tržišnoj vrednosti, obavestiti zakupca da li ispunjava uslove propisane ovim zakonom i o datumu zaključivanja ugovora o prodaji predmeta prodaje, u slučaju ispunjenosti tih uslova.

Ukoliko je zakupac podneo zahtev za priznavanje investicionih ulaganja, Direkcija će ovaj zahtev, u roku od tri dana od dana prijema obaveštenja Agencije za restituciju da predmet prodaje nije predmet vraćanja i izveštaja o tržišnoj vrednosti predmeta prodaje, proslediti Gradskom zavodu za veštačenja iz Beograda (u daljem tekstu: Zavod) radi procene investicionih ulaganja.

Direkcija će u roku od 20 dana od dana prijema izveštaja Zavoda o vrednosti investicionih ulaganja obavestiti zakupca da li ispunjava uslove propisane ovim zakonom, koji je priznati iznos investicionih ulaganja i o datumu zaključivanja ugovora o prodaji predmeta prodaje, u slučaju ispunjenosti tih uslova.

Član 9.

Ugovor o prodaji predmeta prodaje, u skladu sa ovim zakonom, u ime Republike Srbije, zaključuje direktor Direkcije ili lice u Direkciji koje on ovlasti, a po prethodno pribavljenom mišljenju Državnog pravobranilaštva.

Državno pravobranilaštvo dužno je da mišljenje iz stava 1. ovog člana uputi Direkciji u roku od pet dana od dana prijema zahteva za mišljenje.

Direkcija je dužna da primerak zaključenog ugovora iz stava 1. ovog člana dostavi Državnom pravobranilaštvu, u roku od pet dana od dana zaključenja ugovora.

Član 10.

Ukoliko u roku od 30 dana od dana potvrđivanja (solemnizacije) ugovora o prodaji zakupac kao kupac ne isplati celokupnu cenu određenu na osnovu kriterijuma iz člana 6. ovog zakona, ugovor o prodaji predmeta prodaje će se smatrati raskinutim i neće proizvoditi pravno dejstvo.

Dugoročnom zakupcu koji je unapred uplatio ukupno ugovorenu zakupninu, odnosno koji je unapred uplatio deo zakupnine, uplaćeni iznos uračunaće se u nominalnom iznosu, kao isplaćeni deo cene predmeta prodaje.

Dugoročni zakup, u smislu ovog zakona, jeste zakup koji je ugovoren na vreme duže od pet godina ili na neodređeno vreme.

Republika Srbija ne odgovara za materijalne nedostatke na predmetu prodaje.

Član 11.

Kupac koji nije podneo zahtev za priznavanje investicionih ulaganja je dužan da na ime troškova postupka i pripreme ugovora uplati na račun budžeta Republike Srbije iznos od 20.000 dinara nakon zaključenja ugovora.

Kupac koji je podneo zahtev za priznavanje investicionih ulaganja je dužan da pored iznosa iz stava 1. ovog člana snosi troškove izrade izveštaja Zavoda o proceni vrednosti investicionih ulaganja.

U slučaju da kupac ne izvrši uplatu kupoprodajne cene na način utvrđen članom 10. stav 1. ovog zakona, nema pravo na povraćaj iznosa iz st. 1. i 2. ovog člana.

Troškovi potvrđivanja (solemnizacije) ugovora o kupoprodaji i upisa prava svojine u javnoj evidenciji o nepokretnostima i pravima na njima, kao i drugi troškovi koji nastanu u postupku prodaje predmeta prodaje, padaju na teret kupca.

Član 12.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”.

OBRAZLOŽENJE

I. USTAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavni osnov za donošenje Zakona o posebnim uslovima prodaje određenih nepokretnosti u svojini Republike Srbije sadržan je u članu 97. stav 1. tačka 7. Ustava Republike Srbije, kojim je propisano da Republika Srbija uređuje i obezbeđuje svojinske i obligacione odnose i zaštitu svih oblika svojine.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Osnovni ciljevi ekonomske politike Vlade su uspostavljanje makroekonomske stabilnosti sprovođenjem mera fiskalne konsolidacije i otklanjanje prepreka rastu i konkurentnosti sprovođenjem sveobuhvatnih strukturnih reformi. U oblasti strukturnih reformi javnog sektora značajan interes postoji u delu koji se odnosi na racionalniju upotrebu nepokretnosti u državnoj svojini, sa ciljem povećanja efikasnosti javnog sektora.

Plan fiskalne konsolidacije zasniva se prvenstveno na smanjenju rashodne strane budžeta. Smanjenje plata u javnom sektoru i penzija direktno utiče na kupovnu moć značajnog broja stanovnika, a time i na visinu prihoda koje država naplaćuje po osnovu poreza na potrošnju. Kako je jedan od osnovnih ciljeva Vlade stabilizacija javnog duga, smanjenjem deficita, ovim zakonom predlaže se prodaja nepokretnosti u državnoj svojini radi ostvarivanja dodatnih prihoda budžeta Republike Srbije bez povećanja poreskog opterećenja za građane i privredu. Time se istovremeno unapređuje celokupan sistem upravljanja javnim finansijama i povećava efikasnost usluga koje država pruža građanima.

III. OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA I POJEDINAČNIH REŠENJA

Članom 1. utvrđuje se da su predmet uređenja uslovi prodaje određenih nepokretnosti u svojini Republike Srbije.

Član 2. stav 1. propisuje da su predmet prodaje, pod uslovima propisanim ovim zakona, stanovi, stambeni objekti, poslovni prostori, poslovne zgrade i drugi (nadzemni i podzemni) građevinski objekti koji služe za obavljanje delatnosti, garaže i garažna mesta čiji je vlasnik, u smislu Zakona o javnoj svojini (u daljem tekstu: Zakon), Republika Srbija, a koje u skladu sa Zakonom ne služe izvršavanju nadležnosti državnih organa i organizacija (u daljem tekstu: predmet prodaje), ako ovim zakonom nije drukčije određeno. Stavom 2. ovog člana propisano je da predmet prodaje nisu nepokretnosti iz stava 1. ovog člana, na kojima su korisnici, odnosno nosioci prava korišćenja, autonomne pokrajine, jedinice lokalne samouprave, javna preduzeća i društva kapitala čiji je osnivač Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave.

Članom 3. utvrđuje se da predmet prodaje može biti nepokretnost koja je u knjižnom ili vanknjižnom vlasništvu Republike Srbije, te da ne može biti predmet prodaje, pod uslovima propisanim ovim zakonom, nepokretnost: 1) koja je pripadala zadužbini, odnosno koja je predmet legata; 2) koja je predmet vraćanja po Zakonu o vraćanju oduzete imovine i obeštećenju; 3) koja se koristi za potrebe diplomatsko-konzularnih predstavništava stranih zemalja u Republici Srbiji; 4) koja je vojni objekat, objekat od posebnog značaja za odbranu i bezbednost zemlje, objekat na graničnom prelazu ili javno sklonište; 5) koja se nalazi u objektu koji je namenjen za obavljanje poslova iz nadležnosti državnih organa i organizacija 6) koja je trajno oduzeta na osnovu Zakona o oduzimanju imovine proistekle iz krivičnog dela („Službeni glasnik RS”, broj 32/13).

Član 4. uređuje da su sredstva ostvarena od prodaje predmeta prodaje prihod budžeta Republike Srbije.

Članom 5. utvrđuje se da pravo na kupovinu predmeta prodaje, pod uslovima određenim ovim zakonom, ima pravno i fizičko lice koje u skladu sa Zakonom koristi predmet prodaje po osnovu zakupa koji je zaključen na određeno ili neodređeno vreme pre 1. januara 2015. godine i koje je izmirilo u celosti svoju obavezu plaćanja zakupnine na dan podnošenja zahteva za kupovinu predmeta prodaje (u daljem tekstu: zakupac). Stavom 2. ovog člana utvrđuje se da pravo na kupovinu predmeta prodaje nema lice koje predmet prodaje koristi po osnovu ugovora o podzakupu, ugovora o poslovno-tehničkoj saradnji ili po drugom sličnom osnovu.

Član 6. uređuje utvrđivanje cene po kvadratnom metru predmeta prodaje, tako što se ona utvrđuje u skladu sa tržišnom vrednošću utvrđenom od strane poreskog ili drugog nadležnog organa, a izuzetno cena po kvadratnom metru predmeta prodaje može biti umanjena ukoliko je tržišna vrednost predmeta prodaje rezultat investicionih ulaganja zakupca učinjenih u prethodnih deset godina, u skladu sa članom 7. stav 4. i članom 8. ovog zakona, s tim što iznos umanjenja ne može preći 25% od utvrđene tržišne vrednosti predmeta prodaje.

Član 7. utvrđuje rok u kojem se zahtev za kupovinu predmeta prodaje može podneti Republičkoj direkciji za imovinu Republike Srbije (u daljem tekstu: Direkcija) i koje se isprave i dokazi podnose uz zahtev. Zakupac koji želi da mu budu priznata investiciona ulaganja, uz zahtev podnosi i poseban zahtev za priznavanje investicionih ulaganja.

Član 8. propisuje da je Direkcija dužna da u roku od tri dana od dana prijema zahteva iz člana 7. pošalje Agenciji za restituciju zahtev za obaveštenje da li je predmet prodaje predmet vraćanja po Zakonu o vraćanju oduzete imovine i obeštećenju, koja je dužna da odgovori u roku od pet dana od dana prijema ovog zahteva. Dalje, stavom 2. ovog člana utvrđeno je da je Direkcija dužna da, u roku od tri dana od prijema zahteva, poreskom ili drugom nadležnom organu pošalje zahtev za utvrđenje tržišne vrednosti predmeta prodaje, koji je dužan da dostavi izveštaj o tržišnoj vrednosti u roku od pet dana od dana kada je primio zahtev. Stav 3. ovog člana propisuje da, ukoliko zakupac nije podneo zahtev za priznavanje investicionih ulaganja, Direkcija će u roku od 20 dana od dana prijema obaveštenja Agencije za restituciju da predmet prodaje nije predmet vraćanja i izveštaja o tržišnoj vrednosti, obavestiti zakupca da li ispunjava uslove propisane ovim zakonom i o datumu zaključivanja ugovora o prodaji predmeta prodaje, u slučaju ispunjenosti uslova. Stavom 4. utvrđeno je da, ukoliko je zakupac podneo zahtev za priznavanje investicionih ulaganja, Direkcija će ovaj zahtev, u roku od tri dana od dana prijema obaveštenja Agencije za restituciju da predmet prodaje nije predmet vraćanja i izveštaja o tržišnoj vrednosti, proslediti Gradskom zavodu za veštačenja iz Beograda (u daljem tekstu: Zavod) radi procene investicionih ulaganja. Direkcija će u roku od 20 dana od dana prijema izveštaja Zavoda o vrednosti investicionih ulaganja obavestiti zakupca da li ispunjava uslove propisane ovim zakonom, koji je priznati iznos investicionih ulaganja i o datumu zaključivanja ugovora o prodaji predmeta prodaje, u slučaju ispunjenosti tih uslova.

Član 9. utvrđuje da ugovor o prodaji predmeta prodaje, u skladu sa ovim zakonom, u ime Republike Srbije, zaključuje direktor Direkcije ili lice u Direkciji koje on ovlasti, a po prethodno pribavljenom mišljenju Državnog pravobranilaštva. Državno pravobranilaštvo je dužno da mišljenje uputi Direkciji u roku od pet dana od dana prijema zahteva za mišljenje. Stavom 3. ovog člana propisano je da je Direkcija dužna da primerak zaključenog ugovora iz stava 1. ovog člana dostavi Državnom pravobranilaštvu, u roku od pet dana od dana zaključenja ugovora.

Član 10. stav 1. utvrđuje da, ukoliko u roku od 30 dana od dana potvrđivanja (solemnizacije) ugovora o prodaji zakupac kao kupac ne isplati celokupnu cenu određenu na osnovu kriterijuma iz člana 6. ovog zakona, ugovor o prodaji predmeta prodaje će se smatrati raskinutim i neće proizvoditi pravno dejstvo. Stavom 2. ovog člana propisano je da dugoročnom zakupcu koji je unapred uplatio ukupno ugovorenu zakupninu, uplaćeni iznos uračunaće se u nominalnom iznosu, kao isplaćeni deo cene predmeta prodaje. Stav 3. ovog člana utvrđuje da dugoročni zakup, u smislu ovog zakona, jeste zakup koji je ugovoren na vreme duže od pet godina ili na neodređeno vreme. Stavom 4. utvrđeno je da Republika Srbija ne odgovara za materijalne nedostatke na predmetu prodaje.

Članom 11. utvrđeno je da kupac koji nije podneo zahtev za priznavanje investicionih ulaganja dužan je da na ime troškova postupka i pripreme ugovora uplati na račun budžeta Republike Srbije iznos od 20.000 dinara nakon zaključenja ugovora, a da je kupac koji je podneo zahtev za priznavanje investicionih ulaganja dužan je da pored iznosa iz stava 1. ovog člana snosi i troškove izrade izveštaja Zavoda o proceni vrednosti investicionih ulaganja. Stavom 3. ovog člana propisano je da u slučaju da kupac ne izvrši uplatu kupoprodajne cene na način utvrđen članom 10. stav 1. ovog zakona, nema pravo na povraćaj iznosa iz st. 1. i 2. ovog člana. Stavom 4. propisano je da troškovi potvrđivanja (solemnizacije) ugovora o prodaji i troškovi upisa prava svojine u javnoj evidenciji o nepokretnostima i pravima na njima, kao i drugi troškovi koji nastanu u postupku prodaje predmeta prodaje, padaju na teret kupca.

Član 12. uređuje stupanje na snagu ovog zakona.

IV. FINANSIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona nije potrebno obezbediti sredstva u budžetu Republike Srbije.

V. ANALIZA EFEKATA PROPISA

Za ovaj zakon nije potrebno izraditi analizu efekata zakona, s obzirom na to da se njime ne stvaraju nove obaveze za privredne i druge subjekte. Osnovni razlog donošenja ovog zakona je prodaja nepokretnosti u državnoj svojini radi ostvarivanja dodatnih prihoda budžeta Republike Srbije bez povećanja poreskog opterećenja za građane i privredu, a sve u cilju uspostavljanja makroekonomske stabilnosti sprovođenjem mera fiskalne konsolidacije.

IZJAVA O USKLAĐENOSTI PROPISA SA PROPISIMA EVROPSKE UNIJE

1. Ovlašćeni predlagač propisa - VLADA

MINISTARSTVO FINANSIJA

2. Naziv propisa

PREDLOG ZAKONA O POSEBNIM USLOVIMA PRODAJE ODREĐENIH NEPOKRETNOSTI U SVOJINI REPUBLIKE SRBIJE

3. Usklađenost propisa sa odredbama Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju između Evropskih zajednica i njihovih država članica, sa jedne strane, i Republike Srbije sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08) (u daljem tekstu: Sporazum), odnosno sa odredbama Prelaznog sporazuma o trgovini i trgovinskim pitanjima između Evropske zajednice, sa jedne strane, i Republike Srbije, sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08) (u daljem tekstu: Prelazni sporazum)

a) Odredba Sporazuma i Prelaznog sporazuma koja se odnose na normativnu saržinu propisa.

Ne postoje relevantne odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma

b) Prelazni rok za usklađivanje zakonodavstva prema odredbama Sporazuma i Prelaznog sporazuma

-

v) Ocena ispunjenosti obaveze koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma

-

g) Razlozi za delimično ispunjavanje, odnosno neispunjavanje obaveza koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma

-

d) Veza sa Nacionalnim programom za usvajanje pravnih tekovina Evropske unije

-

4. Usklađenost propisa sa propisima Evropske unije

a) Navođenje odredbi primarnih izvora prava EU i ocene usklađenost sa njima

-

b) Navođenje sekundarnih izvora prava EU i ocene usklađenost sa njima

-

v) Navođenje ostalih izvora prava EU i usklađenost sa njima

-

g) Razlozi za delimičnu usklađenost, odnosno neusklađenost

-

d) Rok u kojem je predviđeno postizanje potpune usklađenosti propisa sa propisima Evropske unije

-

5. Ukoliko ne postoje odgovarajuće nadležnosti Evropske unije u materiji koju reguliše propis, i/ili ne postoje odgovarajući sekundarni izvori prava EU sa kojima je potrebno obezbediti usklađenost, treba obrazložiti tu činjenicu. U ovom slučaju nije potrebno popunjavati Tabelu usklađenosti propisa.

Ne postoje propisi EU sa kojima je potrebno obezbediti usklađenost

6. Da li su prethodno navedeni izvori prava EU prevedeni na srpski jezik?

NE

7. Da li je propis preveden na neki službeni jezik EU?

NE

8. Učešće konsultanata u izradi propisa i njihovo mišljenje o usklađenosti

NE