

## ЗАКОН

### О ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА ПРОДАЈЕ ОДРЕЂЕНИХ НЕПОКРЕТНОСТИ У СВОЈИНИ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ

#### Члан 1.

Овим законом уређују се услови продаје одређених непокретности у својини Републике Србије.

#### Члан 2.

Предмет продаје, под условима прописаним овим законом, јесу станови, стамбени објекти, пословни простори, пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности, гараже и гаражна места чији је власник, у смислу Закона о јавној својини („Службени гласник РС”, бр. 72/11, 88/13 и 105/14 - у даљем тексту: Закон), Република Србија, а које у складу са Законом не служе извршавању надлежности државних органа и организација (у даљем тексту: предмет продаје), ако овим законом није друкчије одређено.

Предмет продаје нису непокретности из става 1. овог члана, на којима су корисници, односно носиоци права коришћења, аутономне покрајине, јединице локалне самоуправе, јавна предузећа и друштва капитала чији је оснивач Република Србија, аутономна покрајина или јединица локалне самоуправе.

#### Члан 3.

Предмет продаје може бити непокретност која је у књижном или ванкњижном власништву Републике Србије.

Не може бити предмет продаје, под условима прописаним овим законом, непокретност:

- 1) која је припадала задужбини, односно која је предмет легата;
- 2) која је предмет враћања по Закону о враћању одузете имовине и обештећењу („Службени гласник РС”, бр. 72/11, 108/13 и 142/14);
- 3) која се користи за потребе дипломатско-конзуларних представништава страних земаља у Републици Србији;
- 4) која је војни објекат, објекат од посебног значаја за одбрану и безбедност земље, објекат на граничном прелазу или јавно склониште;
- 5) која се налази у објекту који је намењен за обављање послова из надлежности државних органа и организација;
- 6) која је трајно одузета на основу Закона о одузимању имовине проистекле из кривичног дела („Службени гласник РС”, број 32/13).

У случају кад је предмет продаје непокретност која није укњижена, обавезан елемент уговора о купопродаји је клаузула којом се Република Србија као продавац ослобађа сваке одговорности у случају немогућности да се купац укњижи као власник те непокретности.

#### **Члан 4.**

Средства остварена продајом предмета продаје приход су буџета Републике Србије.

#### **Члан 5.**

Право на куповину предмета продаје, под условима одређеним овим законом, има правно и физичко лице које у складу са законом користи предмет продаје по основу закупа, а на основу уговора о закупу, који је закључен на одређено или неодређено време пре 1. јануара 2015. године и које је измирило у целости своју обавезу плаћања закупнине на дан подношења захтева за куповину предмета продаје (у даљем тексту: купац).

Право на куповину предмета продаје нема лице које предмет продаје користи по основу уговора о подзакупу, уговора о пословно-техничкој сарадњи или по другом сличном основу.

#### **Члан 6.**

Цена по квадратном метру предмета продаје утврђује се у складу са тржишном вредношћу утврђеној од стране пореског органа или другог надлежног органа.

Изузетно од става 1. овог члана, цена по квадратном метру предмета продаје може бити умањена уколико је тржишна вредност предмета продаје резултат инвестиционих улагања закупца учињених у претходних десет година, у складу са чланом 7. став 4. и чланом 8. овог закона, с тим што износ умањења не може прећи 25% од утврђене тржишне вредности предмета продаје.

#### **Члан 7.**

Захтев за куповину предмета продаје може се поднети у року од 30 дана од дана ступања на снагу овог закона.

Захтев из става 1. овог члана подноси се Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије (у даљем тексту: Дирекција).

Уз захтев из става 1. овог члана купац подноси:

- 1) правно ваљану исправу на основу које користи предмет продаје;
- 2) доказ да је до дана подношења захтева измирио обавезе по основу закупа за тај предмет продаје;

Купац који жели да му буду призната инвестициона улагања, уз захтев из става 1. овог члана, подноси и посебан захтев за признавање инвестиционих улагања.

#### **Члан 8.**

Дирекција је дужна да у року од три дана од дана пријема захтева из члана 7. овог закона пошаље Агенцији за реституцију захтев за обавештење да ли је предмет продаје предмет враћања по Закону о враћању одузете имовине и обештећењу, која је дужна да одговори у року од пет дана од дана пријема овог захтева.

У року од три дана од дана пријема захтева за куповину предмета продаје Дирекција је дужна да пошаље пореском или другом надлежном органу захтев за утврђење тржишне вредности предмета продаје, који је дужан да достави извештај о тржишној вредности у року од пет дана од дана пријема овог захтева.

Уколико купац није поднео захтев за признавање инвестиционих улагања, Дирекција ће у року од 20 дана од дана пријема обавештења Агенције за реституцију да предмет продаје није предмет враћања и извештаја о тржишној вредности, обавестити закупца да ли испуњава услове прописане овим законом и о датуму закључивања уговора о продаји предмета продаје, у случају испуњености тих услова.

Уколико је купац поднео захтев за признавање инвестиционих улагања, Дирекција ће овај захтев, у року од три дана од дана пријема обавештења Агенције за реституцију да предмет продаје није предмет враћања и извештаја о тржишној вредности предмета продаје, проследити Градском заводу за вештачења из Београда (у даљем тексту: Завод) ради процене инвестиционих улагања.

Дирекција ће у року од 20 дана од дана пријема извештаја Завода о вредности инвестиционих улагања обавестити закупца да ли испуњава услове прописане овим законом, који је признати износ инвестиционих улагања и о датуму закључивања уговора о продаји предмета продаје, у случају испуњености тих услова.

#### **Члан 9.**

Уговор о продаји предмета продаје, у складу са овим законом, у име Републике Србије, закључује директор Дирекције или лице у Дирекцији које он овласти, а по претходно прибављеном мишљењу Државног правобранилаштва.

Државно правобранилаштво дужно је да мишљење из става 1. овог члана упути Дирекцији у року од пет дана од дана пријема захтева за мишљење.

Дирекција је дужна да примерак закљученог уговора из става 1. овог члана достави Државном правобранилаштву, у року од пет дана од дана закључења уговора.

#### **Члан 10.**

Уколико у року од 30 дана од дана потврђивања (солемнизације) уговора о продаји купац као купац не исплати целокупну цену одређену на основу критеријума из члана 6. овог закона, уговор о продаји предмета продаје ће се сматрати раскинутим и неће производити правно дејство.

Дугорочном закупцу који је унапред уплатио укупно уговорену закупнину, односно који је унапред уплатио део закупнине, уплаћени износ урачунаће се у номиналном износу, као исплаћени део цене предмета продаје.

Дугорочни закуп, у смислу овог закона, јесте закуп који је уговорен на време дуже од пет година или на неодређено време.

Република Србија не одговора за материјалне недостатке на предмету продаје.

#### **Члан 11.**

Купац који није поднео захтев за признавање инвестиционих улагања је дужан да на име трошкова поступка и припреме уговора уплати на рачун буџета Републике Србије износ од 20.000 динара након закључења уговора.

Купац који је поднео захтев за признавање инвестиционих улагања је дужан да поред износа из става 1. овог члана сноси трошкове израде извештаја Завода о процени вредности инвестиционих улагања.

У случају да купац не изврши уплату купопродајне цене на начин утврђен чланом 10. став 1. овог закона, нема право на повраћај износа из ст. 1. и 2. овог члана.

Трошкови потврђивања (солемнизације) уговора о купопродаји и уписа права својине у јавној евиденцији о непокретностима и правима на њима, као и други трошкови који настану у поступку продаје предмета продаје, падају на терет купца.

#### **Члан 12.**

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.

## **ОБРАЗЛОЖЕЊЕ**

### **I. УСТАВНИ ОСНОВ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА**

Уставни основ за доношење Закона о посебним условима продаје одређених непокретности у својини Републике Србије садржан је у члану 97. став 1. тачка 7. Устава Републике Србије, којим је прописано да Република Србија уређује и обезбеђује својинске и облигационе односе и заштиту свих облика својине.

### **II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА**

Основни циљеви економске политике Владе су успостављање макроекономске стабилности спровођењем мера фискалне консолидације и отклањање препрека расту и конкурентности спровођењем свеобухватних структурних реформи. У области структурних реформи јавног сектора значајан интерес постоји у делу који се односи на рационалнију употребу непокретности у државној својини, са циљем повећања ефикасности јавног сектора.

План фискалне консолидације заснива се првенствено на смањењу расходне стране буџета. Смањење плата у јавном сектору и пензија директно утиче на куповну моћ значајног броја становника, а тиме и на висину прихода које држава наплаћује по основу пореза на потрошњу. Како је један од основних циљева Владе стабилизација јавног дуга, смањењем дефицита, овим законом предлаже се продаја непокретности у државној својини ради остваривања додатних прихода буџета Републике Србије без повећања пореског оптерећења за грађане и привреду. Тиме се истовремено унапређује целокупан систем управљања јавним финансијама и повећава ефикасност услуга које држава пружа грађанима.

### **III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА**

Чланом 1. утврђује се да су предмет уређења услови продаје одређених непокретности у својини Републике Србије.

Члан 2. став 1. прописује да су предмет продаје, под условима прописаним овим закона, станови, стамбени објекти, пословни простори, пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности, гараже и гаражна места чији је власник, у смислу Закона о јавној својини (у даљем тексту: Закон), Република Србија, а које у складу са Законом не служе извршавању надлежности државних органа и организација (у даљем тексту: предмет продаје), ако овим законом није друкчије одређено. Ставом 2. овог члана прописано је да предмет продаје нису непокретности из става 1. овог члана, на којима су корисници, односно носиоци права коришћења, аутономне покрајине, јединице локалне самоуправе, јавна предузећа и друштва капитала чији је оснивач Република Србија, аутономна покрајина или јединица локалне самоуправе.

Чланом 3. утврђује се да предмет продаје може бити непокретност која је у књижном или ванкњижном власништву Републике Србије, те да не може бити предмет продаје, под условима прописаним овим законом, непокретност: 1) која је припадала задужбини, односно која је предмет легата; 2) која је предмет враћања по Закону о враћању одузете имовине и обештећењу; 3) која се користи за потребе дипломатско-конзуларних представништава страних земаља у Републици Србији; 4) која је војни објекат, објекат од посебног значаја за одбрану и безбедност земље, објекат на граничном прелазу или јавно

склониште; 5) која се налази у објекту који је намењен за обављање послова из надлежности државних органа и организација 6) која је трајно одузета на основу Закона о одузимању имовине проистекле из кривичног дела („Службени гласник РС”, број 32/13).

Члан 4. уређује да су средства остварена од продаје предмета продаје приход буџета Републике Србије.

Чланом 5. утврђује се да право на куповину предмета продаје, под условима одређеним овим законом, има правно и физичко лице које у складу са Законом користи предмет продаје по основу закупа који је закључен на одређено или неодређено време пре 1. јануара 2015. године и које је измирило у целости своју обавезу плаћања закупнине на дан подношења захтева за куповину предмета продаје (у даљем тексту: купац). Ставом 2. овог члана утврђује се да право на куповину предмета продаје нема лице које предмет продаје користи по основу уговора о подзакупу, уговора о пословно-техничкој сарадњи или по другом сличном основу.

Члан 6. уређује утврђивање цене по квадратном метру предмета продаје, тако што се она утврђује у складу са тржишном вредношћу утврђеном од стране пореског или другог надлежног органа, а изузетно цена по квадратном метру предмета продаје може бити умањена уколико је тржишна вредност предмета продаје резултат инвестиционих улагања закупца учињених у претходних десет година, у складу са чланом 7. став 4. и чланом 8. овог закона, с тим што износ умањења не може прећи 25% од утврђене тржишне вредности предмета продаје.

Члан 7. утврђује рок у којем се захтев за куповину предмета продаје може поднети Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије (у даљем тексту: Дирекција) и које се исправе и докази подносе уз захтев. Купац који жели да му буду призната инвестициона улагања, уз захтев подноси и посебан захтев за признавање инвестиционих улагања.

Члан 8. прописује да је Дирекција дужна да у року од три дана од дана пријема захтева из члана 7. пошаље Агенцији за реституцију захтев за обавештење да ли је предмет продаје предмет враћања по Закону о враћању одузете имовине и обештећењу, која је дужна да одговори у року од пет дана од дана пријема овог захтева. Даље, ставом 2. овог члана утврђено је да је Дирекција дужна да, у року од три дана од пријема захтева, пореском или другом надлежном органу пошаље захтев за утврђење тржишне вредности предмета продаје, који је дужан да достави извештај о тржишној вредности у року од пет дана од дана када је примио захтев. Став 3. овог члана прописује да, уколико купац није поднео захтев за признавање инвестиционих улагања, Дирекција ће у року од 20 дана од дана пријема обавештења Агенције за реституцију да предмет продаје није предмет враћања и извештаја о тржишној вредности, обавестити закупца да ли испуњава услове прописане овим законом и о датуму закључивања уговора о продаји предмета продаје, у случају испуњености услова. Ставом 4. утврђено је да, уколико је купац поднео захтев за признавање инвестиционих улагања, Дирекција ће овај захтев, у року од три дана од дана пријема обавештења Агенције за реституцију да предмет продаје није предмет враћања и извештаја о тржишној вредности, проследити Градском заводу за вештачења из Београда (у даљем тексту: Завод) ради процене инвестиционих улагања. Дирекција ће у року од 20 дана од дана пријема извештаја Завода о вредности инвестиционих улагања обавестити закупца да ли испуњава услове прописане овим законом, који је признати износ инвестиционих улагања и о датуму закључивања уговора о продаји предмета продаје, у случају испуњености тих услова.

Члан 9. утврђује да уговор о продаји предмета продаје, у складу са овим законом, у име Републике Србије, закључује директор Дирекције или лице у Дирекцији које он овласти, а по претходно прибављеном мишљењу Државног правобранилаштва. Државно правобранилаштво је дужно да мишљење упути Дирекцији у року од пет дана од дана пријема захтева за мишљење. Ставом 3. овог члана прописано је да је Дирекција дужна да примерак закљученог уговора из става 1. овог члана достави Државном правобранилаштву, у року од пет дана од дана закључења уговора.

Члан 10. став 1. утврђује да, уколико у року од 30 дана од дана потврђивања (солемнизације) уговора о продаји купац као купац не исплати целокупну цену одређену на основу критеријума из члана 6. овог закона, уговор о продаји предмета продаје ће се сматрати раскинутим и неће производити правно дејство. Ставом 2. овог члана прописано је да дугорочном закупцу који је унапред уплатио укупно уговорену закупнину, уплаћени износ урачунаће се у номиналном износу, као исплаћени део цене предмета продаје. Став 3. овог члана утврђује да дугорочни закуп, у смислу овог закона, јесте закуп који је уговорен на време дуже од пет година или на неодређено време. Ставом 4. утврђено је да Република Србија не одговара за материјалне недостатке на предмету продаје.

Чланом 11. утврђено је да купац који није поднео захтев за признавање инвестиционих улагања дужан је да на име трошкова поступка и припреме уговора уплати на рачун буџета Републике Србије износ од 20.000 динара након закључења уговора, а да је купац који је поднео захтев за признавање инвестиционих улагања дужан је да поред износа из става 1. овог члана сноси и трошкове израде извештаја Завода о процени вредности инвестиционих улагања. Ставом 3. овог члана прописано је да у случају да купац не изврши уплату купопродајне цене на начин утврђен чланом 10. став 1. овог закона, нема право на повраћај износа из ст. 1. и 2. овог члана. Ставом 4. прописано је да трошкови потврђивања (солемнизације) уговора о продаји и трошкови уписа права својине у јавној евиденцији о непокретностима и правима на њима, као и други трошкови који настану у поступку продаје предмета продаје, падају на терет купца.

Члан 12. уређује ступање на снагу овог закона.

#### **IV. ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА ПОТРЕБНА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ЗАКОНА**

За спровођење овог закона није потребно обезбедити средства у буџету Републике Србије.

#### **V. АНАЛИЗА ЕФЕКТА ПРОПИСА**

За овај закон није потребно изградити анализу ефеката закона, с обзиром на то да се њиме не стварају нове обавезе за привредне и друге субјекте. Основни разлог доношења овог закона је продаја непокретности у државној својини ради остваривања додатних прихода буџета Републике Србије без повећања пореског оптерећења за грађане и привреду, а све у циљу успостављања макроекономске стабилности спровођењем мера фискалне консолидације.

**ИЗЈАВА О УСКЛАЂЕНОСТИ ПРОПИСА СА ПРОПИСИМА ЕВРОПСКЕ УНИЈЕ**

**1. Овлашћени предлагач прописа - ВЛАДА**

*МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА*

**2. Назив прописа**

*ПРЕДЛОГ ЗАКОНА О ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА ПРОДАЈЕ ОДРЕЂЕНИХ НЕПОКРЕТНОСТИ У СВОЈИНИ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ*

**3. Усклађеност прописа са одредбама Споразума о стабилизацији и придруживању између Европских заједница и њихових држава чланица, са једне стране, и Републике Србије са друге стране („Службени гласник РС”, број 83/08) (у даљем тексту: Споразум), односно са одредбама Прелазног споразума о трговини и трговинским питањима између Европске заједнице, са једне стране, и Републике Србије, са друге стране („Службени гласник РС”, број 83/08) (у даљем тексту: Прелазни споразум)**

**а) Одредба Споразума и Прелазног споразума која се односе на нормативну саржину прописа.**

*Не постоје релевантне одредбе Споразума и Прелазног споразума*

**б) Прелазни рок за усклађивање законодавства према одредбама Споразума и Прелазног споразума**

-

**в) Оцена испуњености обавезе које произлазе из наведене одредбе Споразума и Прелазног споразума**

-

**г) Разлози за делимично испуњавање, односно неиспуњавање обавеза које произлазе из наведене одредбе Споразума и Прелазног споразума**

-

**д) Веза са Националним програмом за усвајање правних тековина Европске уније**

-

**4. Усклађеност прописа са прописима Европске уније**

**а) Навођење одредби примарних извора права ЕУ и оцене усклађеност са њима**

-

**б) Навођење секундарних извора права ЕУ и оцене усклађеност са њима**

-

**в) Навођење осталих извора права ЕУ и усклађеност са њима**

-

**г) Разлози за делимичну усклађеност, односно неусклађеност**

-

**д) Рок у којем је предвиђено постизање потпуне усклађености прописа са прописима Европске уније**

-

**5. Уколико не постоје одговарајуће надлежности Европске уније у материји коју регулише пропис, и/или не постоје одговарајући секундарни извори права ЕУ са којима је потребно обезбедити усклађеност, треба образложити ту чињеницу. У овом случају није потребно попуњавати Табелу усклађености прописа.**

*Не постоје прописи ЕУ са којима је потребно обезбедити усклађеност*



**6. Да ли су претходно наведени извори права ЕУ преведени на српски језик?**

*НЕ*

**7. Да ли је пропис преведен на неки службени језик ЕУ?**

*НЕ*

**8. Учешће консултаната у изради прописа и њихово мишљење о усклађености**

*НЕ*