

## ПРЕДЛОГ

На основу члана 27. став 10. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, број 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 – др. закон, 108/2016, 113/2017, 95/2018 и 153/2020), члана 32. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, број 129/2007 и 83/2014 – др. закон, 101/2016 - др. закон, 47/2018 и 111/2021 – др. закон), члана 40. Статута општине Велико Градиште („Службени гласник општине Велико Градиште“, број 2/2019, 3/2023 и 31/2023),

Скупштина општине Велико Градиште на \_\_\_\_\_ седници одржаној дана \_\_\_\_\_ 2024. године, донела је,

### ОДЛУКУ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ОДЛУКЕ О ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ОПШТИНЕ ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ

#### Члан 1.

У Одлуци о јавној својини општине Велико Градиште („Службени гласник општине Велико Градиште“, број 17/2021) у члану 16. став 2. алинеја шеснаеста речи: „све до дана одржавања јавне продаје“, замењују се речима: „до дана одређеног у јавном огласу“.

#### Члан 2.

У члану 27. став 3. после речи: „општине“, додају се запета и речи: „применом одредби ове одлуке којима је уређено отуђење непокретности.“.

#### Члан 3.

У члану 33. став 2. после речи: „јавног информисања“ додају се речи: „и на интернет страници носиоца права јавне својине, односно корисника јавне својине“.

У алинеји четвртој речи: „(рок трајања закупа и др.)“ замењују се речима: “(намена за коју се пословни простор даје у закуп, рок давања у закуп и др. услови)“.

#### Члан 4.

Члан 40. Одлуке мења се и гласи:

„Непокретности у јавној својини могу се изузетно дати у закуп непосредном погодбоми у случајевима:

1) када закуп траже амбасаде страних држава у Републици Србији, као и трговинска и војна представништва и друге организације при дипломатско-конзуларним представништвима у Републици Србији, међународне организације за помоћ и сарадњу са земљама Европске уније, међународне хуманитарне организације у циљу обезбеђења услова за смештај и рад у Републици Србији, као и домаће хуманитарне организације, парламентарне политичке странке, организације и удружења грађана из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите, заштите животне средине, заштите људских и мањинских права, удружења за помоћ осетљивим друштвеним групама и удружења која спроводе омладинске активности, под условом да тај простор не користе за остваривање прихода, агенције, дирекције и друге службе и организације чији је оснивач носилац права јавне својине, а за које оснивачким актом није утврђена обавеза тих носилаца да им обезбеде пословни простор за рад;

2) када закупац престане да обавља своју делатност, услед тешке болести, одласка у пензију или смрти, а доделу у закуп тражи брачни друг, дете или родитељ закупца (чланови породичног домаћинства), под условом да настави са обављањем исте делатности;

3) када закупац – правно лице тражи одређивање за закупца друго правно лице чији је оснивач или када закупац – правно лице тражи одређивање за закупца друго правно лице, а оба правна лица имају истог оснивача, односно када је код закупца – правног лица дошло до одређених статусних промена;

4) када закупац – физичко лице тражи одређивање за закупца правно лице чији је оснивач или када оснивач правног лица, због брисања истог из регистра надлежног органа, тражи да буде одређен за закупца, као физичко лице;

5) када закупац који је уредно измиривао обавезу плаћања закупнине, тражи продужење уговора о закупу, закљученог на одређено време, најраније три месеца, а најкасније месец дана пре истека уговора о закупу, под условом да у тренутку подношења захтева за продужење уговора о закупу није у доцњи са плаћањем закупнине;

6) када се непокретност даје за потребе снимања играних и документарних филмова, као и за потребе производње аудиовизуелних дела у Републици Србији, у циљу подстицања стваралаштва у области аудиовизуелне производње, одржавања спортских, културних, сајамских, научних и других сличних потреба, а рок закупа је краћи од 30 дана, односно код снимања не дужи од шест месеци;

7) када се непокретност не изда у закуп ни после спроведених два и више поступака јавног оглашавања, али не испод 60% од тржишне висине закупнине за ту непокретност, чији износ умањења утврђује надлежни орган носиоца права јавне својине према кретању висине закупнине на тржишту, с тим што у том случају рок трајања закупа не може бити дужи од три године;

8) када давање у закуп тражи физичко лице којем је та непокретност одузета национализацијом, односно његови наследници, под условом да је покренут поступак за враћање одузете имовине пред надлежним органом, односно када власник или закупац дела непокретности враћене у поступку реституције, тражи да буде одређен за закупца преосталог дела непокретности;

9) када један од купаца исте непокретности тражи престанак закуподавног односа, а други закупац тражи закључење уговора о закупу, као једини закупац;

10) када закупац – правно и физичко лице затражи одређивање за закупца непокретности друго правно и физичко лице, под условом да оно измири целокупан дуг купаца настао услед неплаћања закупнине и трошкова коришћења закупљене непокретности, а уколико тај дуг није могуће намирити на други начин, с тим да минимални дуг не може бити мањи од 500.000,00 динара или ако је висина закупнине већа од 500.000,00 динара, а закупац дугује више од шест закупнина;

11) када је то потребно ради боље организације и ефикасности рада носилаца права јавне својине, односно корисника ствари у јавној својини, као и посебних служби и организација чији су они оснивачи, као и у случајевима када је реч о остваривању интереса носиоца права јавне својине;

12) када закључење уговора о закупу гараже тражи власник стана или закупац стана где је гаража саставни део стана и са станом чини једну целину, односно има вертикалну комуникацију са станом;

12а) када због смрти купаца гараже, давање у закуп траже чланови његовог породичног домаћинства;

13) када се непокретност која је у јавној својини, односно која ће до дана примопредаје бити стечена у јавну својину, даје у закуп у циљу реализације инвестиционог пројекта којим се у року од највише три године од дана стицања права закупа отпочне индустријска производња и обезбеди, уз обавезу одржавања броја запослених у периоду од пет година након достизања пуне запослености:

(1) најмање 1.000 нових радних места на неодређено време повезаних са инвестиционим пројектом у јединицама локалне самоуправе које су према степену развијености разврстане у прву групу;

(2) најмање 350 нових радних места на неодређено време повезаних са инвестиционим пројектом у јединицама локалне самоуправе које су према степену развијености разврстане у другу или трећу групу;

(3) најмање 100 нових радних места на неодређено време повезаних са инвестиционим пројектом у јединицама локалне самоуправе које су према степену развијености разврстане у четврту групу, укључујући и девастирана подручја;

14) када давање у закуп непокретности у јавној својини тражи удружење које остварује сарадњу са министарством надлежним за послове одбране у областима од значаја за одбрану или које негује традиције ослободилачких ратова Србије;

15) када закуп тражи организација или удружење које је ималац одређених јавних овлашћења, а које има оправдану потребу за простором ради вршења тих овлашћења;

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

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

Одлуку о покретању поступка давању у закуп непокретности из става 1. овог члана доноси председник општине, а код корисника непокретности надлежни орган корисника.

Одлуком из претходног става надлежни орган образује комисију за спровођење поступка давања у закуп непокретности у јавној својини непосредном погодбом.

Административне послове за потребе комисије обавља одељење Општинске управе надлежно за имовинско правне послове.

Одлуку о давању у закуп непокретности из става 1 овог члана доноси Општинско веће на образложен предлог Комисије.

## **Члан 5.**

После члана 40 додаје се члан 40а) који гласи:

„Приоритет код давања у закуп гараже у саставу стамбене зграде има власник стана, односно члан његовог породичног домаћинства (супружник, дете или родитељ власника стана, односно супружника), који у стану станује, закупац стана који у стану станује или обавља пословну делатност, власник или закупац пословног простора који има регистровано возило, ако на оглас стигну две или више понуда са истом висином закупнине.

Лица наведена у ставу 1. овог члана имају приоритет код давања у закуп гараже и у случају када се гаража налази у посебном објекту у саставу стамбеног блока или стамбеног насеља.

Уколико се на оглас јави више заинтересованих понуђача из ст. 1. и 2. овог члана, критеријум за избор најповољнијег понуђача је висина понуђене закупнине, уз испуњеност других услова из огласа.

Са закупцем стана, односно пословног простора, који ту непокретност користи по основу уговора о закупу закљученог на одређено време, уговор о закупу гараже закључиће се на период који покрива трајање уговора о закупу стана, односно пословног простора.“

## **Члан 6.**

У члану 43. став 6. мења се и гласи:

„Хуманитарним организацијама које имају за циљ помоћ оболелој деци и жртвама партнерског и породичног насиља, удружењима лица са инвалидитетом, удружењима из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите, заштите животне средине, заштите и унапређења људских и мањинских права, земљорадничким задругама из члана 4. став 1. алинеја 17) ове одлуке, парламентарним

политичким странкама, који пословни простор не користе за стицање прихода, добровољним организацијама које учествују у спасилачким акцијама, удружењима за помоћ угроженим категоријама становништва, удружењима која спроводе омладинске активности, лицима која обављају делатност старих заната, уметничких заната и послова домаће радиности одређених Правилником о одређивању послова који се сматрају старим и уметничким занатима, односно пословима домаће радиности, начину сертификавања истих и вођењу посебне евиденције издатих сертификата („Службени гласник РС”, број 56/12), као и удружењима која остварују сарадњу са министарством надлежним за послове одбране у областима од значаја за одбрану или која негују традиције ослободилачких ратова Србије, може се дати у закуп пословни простор, уз обавезу плаћања закупнине у висини од 10% од процењене тржишне висине закупнине.“

После става 7 додаје се став 8, који гласи:

„Закупац који у року од 30 дана од дана закључења уговора није у могућности да отпочне да обавља делатност због које је закупио пословни простор и која му је уговором одобрена, због објективних разлога (искључена струја, грејање, вода и др.) или услед наступања више силе у току трајања закупа (поплава, изливање канализационих вода, пожара, статичких својстава објекта) може бити ослобођен плаћања закупнине до довођења пословног простора у функционално стање, у вези с чим закуподавцу подноси захтев са одговарајућим доказима.“

#### **Члан 7.**

У члану 44. став. 1. после речи: „закуподавца.“ додају се речи: „Уз захтев се подноси ближи опис радова и одређује рок завршетка радова“.

Став 2. мења се и гласи:

„Сви трошкови адаптације закупљене непокретности извршене у складу са ставом 1. овог члана падају на терет закупца, осим ако се не ради о примени члана 8. став 9. ове одлуке, односно ако су ти трошкови нужни за привођење простора намени за коју је дат у закуп и ако је уговорено да ће се ти трошкови признати кроз умањење закупнине.“

Додаје се став 3, који гласи:

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

#### **Члан 8.**

Члан 45 Одлуке се мења и гласи:

„Закуподавац може по захтеву закупца одобрити извођење радова који имају карактер инвестиционог одржавања закупљене непокретности, према уобичајеним стандардима и важећим прописима у области грађевинарства.

Извештај о постојећем стању непокретности, са описом, предмером и предрачуном планираних радова, израђује овлашћени судски вештак одговарајуће струке, односно овлашћена организација, са којим закуподавац закључује уговор о пословној сарадњи, с тим да трошкове израде ове документације сноси закупца.

Закупац је у обавези да се током извођења радова одобрених од стране закуподавца, у поступку описаном у ставу 2. овог члана, придржава одобреног описа, предмера и предрачуна, као и да у случају одступања од одобрених радова на инвестиционом одржавању непокретности у сваком појединачном случају од закуподавца тражи одобрење за то одступање.

Радови на инвестиционом одржавању извршени супротно ставу 3. овог члана, као и радови који превазилазе уобичајене стандарде за ту врсту радова, неће се признати закупцу.

Након извођења радова уз сагласност закупадавца на начин и у поступку описаном у овом члану, у року од 30 дана од дана завршетка радова из става 1. овог члана, закупац је у обавези да закупадавцу поднесе захтев за признавање трошкова инвестиционог одржавања непокретности, с тим да износ уложених средстава мора бити верификован од стране овлашћеног вештака, односно организације, која ће у извештају о висини улагања закупца проценити вредност, квалитет и стандард изведених радова и укупног стања непокретности, у односу на извештај о постојећем стању, опис, предмер и предрачун планираних радова одобрених од стране закупадавца.

Закупац који је уз сагласност закупадавца у инвестиционо одржавање непокретности, у смислу овог члана, уложио сопствена средства, има право на умањење закупнине у износу од највише 50% од месечне закупнине, за период који одговара висини уложених средстава, без могућности признавања својинских права на непокретности по основу улагања средстава.

Изузетно од става 6. овог члана, а на основу посебно образложене одлуке надлежног органа носиоца права јавне својине, износ закупнине може бити умањен и за већи проценат али највише до 70%.

Укупни износ умањења закупнине из ст. 6. и 7. овог члана не може бити већи од укупног износа средстава која је закупац уложио приликом инвестиционог одржавања непокретности.

Закупац може бити ослобођен плаћања закупнине током периода извођења радова који имају карактер инвестиционог одржавања закупљеног непокретности за период док трају радови, а најдуже шест месеци, на основу посебно образложене одлуке надлежног органа носиоца права јавне својине. Изузетно, ако вештак тако процени, због обимности или природе радова овај период може бити продужен, највише за још два месеца, односно укупно најдуже осам месеци“.

#### **Члан 9.**

У члану 48. после става 1. додаје се став 2. који гласи:

„Јавне установе, као носиоци права коришћења, податке о спроведеном поступку давања у закуп ствари у јавној својини достављају носиоцу права јавне својине, односно органу јединице локалне самоуправе надлежном за послове рада јавне установе чији је оснивач јединица локалне самоуправе.“

#### **Члан 10.**

Остале одредбе одлуке остају неизмењене.

#### **Члан 11.**

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику општине Велико Градиште“.

#### **Образложење**

Правни основ за доношење ове одлуке налази се у одредби члана 27. став 10. и 31а Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, број 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 – др. закон, 108/2016, 113/2017, 95/2018 и 153/2020).

Чланом 32. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, број 129/2007 и 83/2014 – др. закон, 101/2016 - др. закон, 47/2018 и 111/2021 – др. закон) прописане су надлежности скупштине општине, где је поред осталог надлежна за

доношење прописа и других општих аката и обавља и друге послове утврђене законом и статутом.

Ова одлука доноси се из разлога правно-техничког усаглашавања Одлуке о јавној својини општине Велико Градиште са одредбама Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда, имајући у виду настале промене услед ступања на снагу Уредбе о изменама и допунама Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС“, бр. 79/2023).

Измене одлуке пре свега се односе на поступак давања у закуп непокретности у јавној својини општине Велико Градиште непосредном погодбом. Проширено је право закупа ствари непосредном погодбом и то тако што право на закуп непокретности непосредном погодбом остварују и удружења која се баве заштитом људских и мањинских права, удружења за помоћ осетљивим друштвеним групама и удружења која спроводе омладинске активности, када се непокретност даје за потребе снимања играних и документарних филмова, као и за потребе производње аудиовизуелних дела у Републици Србији, у циљу подстицања стваралаштва у области аудиовизуелне производње, одржавања спортских, културних, сајамских, научних и других сличних потреба, а рок закупа је краћи од 30 дана, односно код снимања не дужи од шест месеци. Новину представља и могућност да се непосредном погодбом може се дати у закуп непокретност и када због смрти закупца гараже, давање у закуп траже чланови његовог породичног домаћинства; када закуп тражи организација или удружење које је ималац одређених јавних овлашћења, а које има оправдану потребу за простором ради вршења тих овлашћења; када закуп пољопривредних објеката тражи земљорадничка задруга, са седиштем у општини на којој се објекти налазе, под условом да уз захтев достави развојни план чији је циљ унапређење пољопривреде и положаја руралног становништва и да њени финансијски извештаји за последње три године потврђују да остварује приходе од пословања у износу од најмање 5.000.000,00 динара годишње; када се у закуп даје непокретност за посебне намене, односно из безбедносних разлога, на захтев надлежне безбедносне службе.

Изменом се сагласно Уредби закуп пословног простора хуманитарним организацијама које имају за циљ помоћ оболелој деци и жртвама партнерског и породичног насиља, удружењима лица са инвалидитетом, удружењима из области здравства, културе, науке, просвете, спорта, социјалне и дечије заштите, заштите животне средине, заштите и унапређења људских и мањинских права, земљорадничким задругама из члана 10. став 1. тачка 16) ове уредбе, парламентарним политичким странкама, који пословни простор не користе за стицање прихода, добровољним организацијама које учествују у спасилачким акцијама, удружењима за помоћ угроженим категоријама становништва, удружењима која спроводе омладинске активности, лицима која обављају делатност старих заната, уметничких заната и послова домаће радиности одређених Правилником о одређивању послова који се сматрају старим и уметничким занатима, односно пословима домаће радиности, начину сертификавања истих и вођењу посебне евиденције издатих сертификата („Службени гласник РС”, број 56/12), као и удружењима која остварују сарадњу са министарством надлежним за послове одбране у областима од значаја за одбрану или која негују традиције ослободилачких ратова Србије, може се дати уз обавезу плаћања закупнине у висини од 10% од процењене тржишне висине закупнине уместо 20% како је било прописано. Ново је и да купац који у року од 30 дана од дана закључења уговора није у могућности да отпочне да обавља делатност због које је закупио пословни простор и која му је уговором одобрена, због објективних разлога (искључена струја, грејање,

вода и др.) или услед наступања више силе у току трајања закупа (поплава, изливање канализационих вода, пожара, статичких својстава објекта) може бити ослобођен плаћања закупнине до довођења пословног простора у функционално стање, у вези с чим закуподавцу подноси захтев са одговарајућим доказима.

За доношење ове Одлуке није потребно ангажовање средстава из буџета општине Велико Градиште.

На основу свега наведеног, предлаже се Општинском већу општине Велико Градиште, да предложи Скупштини општине Велико Градиште као надлежном органу, да у складу са чланом 40. Статута општине Велико Градиште („Сл. гласник општине Велико Градиште“, број 2/2019, 3/2023 и 31/2023) донесе одлуку каква је дата у нацрту.

**Предлагач: Општинско веће**