VI. ANALIZA EFEKATA PROPISA

1. Određenje problema koji zakon treba da reši

Razlozi za donošenje Predloga zakona o izmenama i dopunama Zakona o javnoj svojini sadržani su u potrebi da se otklone nedostaci koji su uočeni u dosadašnjoj primeni Zakona o javnoj svojini, preciziranjem pojedinih odredaba i poboljšanjem postojećih zakonskih rešenja. Pored toga, Predlogom zakona se omogućava da predmet izvršenja mogu biti pokretne i nepokretne stvari koje koriste zdravstvene ustanove iz Plana mreža zdravstvenih ustanova, kao i da se na istim nepokretnostima može zasnovati hipoteka na osnovu odluke Vlade, jer dosadašnjim zakonskim rešenjem medicinske ustanove kao npr. banjska lečilišta nisu mogle da uzimaju kredite radi rekonstrukcije postojećih ili izgradnje novih objekata.

Zakonom o javnoj svojini propisana je mogućnost otuđenja nepokretnosti ispod tržišne cene kod otklanja posledica elementarnih nepogoda ili uspostavljanja dobrih odnosa sa drugim državama, odnosno međunarodnim organizacijama. Međutim, u praksi se pojavio problem kod otuđenja objekata, sobzirom na to da su tržišne vrednosti nepokretnosti koje se otuđuju iz javne svojine, često u praksi procenjene u iznosu koji ne odgovara stvarnom stanju nepokretnosti i da se iste ni posle više postupaka oglašavanja ne mogu otuđiti, te se izmenama zakona omogućuje umanjenje početne procenjene vrednosti stvari u javnoj svojini na osnovu odluke Vlade, odnosno nadležnog organa AP, odnosno JLS.

Predlogom zakona pojednostavljuje se postupak upisa prava javne svojine jedinica lokalne samouprave u javnu knjigu o nepokretnostima i pravima na njima na

nekategorisanim i opštinskim putevima na kojima je kao korisnik upisana jedinica lokalne samouprave, odnosno njeni organi i organizacije. U dosadašnjoj praksi uočene su velike teškoće jedinica lokalne samouprave prilikom upisa prava u javnu knjigu, jer je postupak dobijanja potvrda, koje su uslov za upis u katastar, od strane Republičke direkcije za imovinu Republike Srbije veoma usporen zbog ogromnog broja katastarskih parcela koje čine jedan nekategorisani ili opštinski put.

2. Ciljevi koji se postižu donošenjem zakona

Predlogom zakona se omogućava da predmet izvršenja mogu biti nepokretnosti, na kojima je zasnovana hipoteka, a koje koriste zdravstvene ustanove iz Plana mreža zdravstvenih ustanova, na osnovu odluke Vlade i uvodi se mogućnost da se na nepokretnostima koje koriste ustanove iz člana 18. stav 6. zakona može zasnovati hipoteka na osnovu odluke Vlade, jer dosadašnjim zakonskim rešenjem medicinske ustanove kao npr. banjska lečilišta nisu mogle da uzimaju kredite radi rekonstrukcije postojećih ili izgradnje novih objekata, niti su banke mogle da upišu hipoteku kao sredstvo obezbeđenja ovih kredita.

Ovim zakonom omogućuje se nosiocima prava korišćenja iz člana 18. zakona da stvari na kojima imaju pravo korišćenja daju na korišćenje drugom nosiocu prava korišćenja ili u zakup, uz prethodnu saglasnost Direkcije, umesto što je do sada bilo potrebno pokretanje postupka pred Vladom, čime se postiže efikasnost. Istim članom Predloga uvodi se mogućnost da se može oduzeti od ovih nosilaca prava korišćenja i javnih preduzeća i društava kapitala nepokretnost koja se ne koristi duži vremenski period, a neophodna je za rad državnih organa i organizacija. Na ovaj način se postiže ušteda u novcu koji je potreban za kupovinu ili uzimanje u zakup objekata koji su neophodni za smeštaj državnih organa i organizacija. Takođe, ovim članom se vrši izmena člana 22. stav 5. zakona u cilju usklađivanja Zakona o javnoj svojini sa Zakonom o budžetskom sistemu na taj način što ova odredba, u pogledu pripadnosti sredstava ostvarenih od zakupa nepokretnosti, upućuje na primenu odredbi Zakona o budžetskom sistemu kojim su utvrđeni prihodi Republike Srbije, autonomnih pokrajina i jedinica lokalne samouprave nastali upotrebom javnih sredstava.

Takođe, omogućava se društvima kapitala osnovanim u skladu sa propisima o inovacionoj delatnosti, čiji je osnivač ili jedan od osnivača Republika Srbija, autonomna pokrajina, jedinica lokalne samouprave, odnosno ustanova iz člana 18. stav 6. ovog zakona, da mogu, po osnovu ugovora zaključenog sa osnivačem, uz naknadu ili bez naknade, da koriste nepokretnosti u javnoj svojini koje im nisu uložene u kapital i iste da daju u zakup u cilju infrastrukturne podrške inovacionim delatnostima.

Dalje, ovim Predlogom zakona se omogućuje umanjenje početne tržišne vrednosti nepokretnih i pokretnih stvari kada se iste ne otuđe iz javne svojine u sprovedenom postupku javnog oglašavanja do iznosa od 60% od tržišne vrednosti, pod uslovom da je to od interesa za Republiku Srbiju, autonomnu pokrajinu, odnosno jedinicu lokalne samouprave. Cilj ove izmene je da se na taj način omogući prodaja nepokretnosti koje dugi niz godina i posle više postupaka oglašavanja ne mogu da se otuđe zbog visoko procenjene tržišne vrednosti od strane Poreske uprave.

Cilj Predloga zakona je pojednostavljivanje postupka upisa, u javnoj knjizi o nepokretnostima, prava javne svojine jedinica lokalne samouprave na opštinskim i nekategorisanim putevima na kojima su već upisani kao korisnici i na lokalnim mrežama, s obzirom na to da je postupak dobijanja potvrda, koje su uslov za upis u katastar, od strane Republičke direkcije za imovinu Republike Srbije veoma usporen zbog ogromnog broja katastarskih parcela koje čine jedan put ili mrežu. Takođe, pojednostavljuje se procedura upisa javne svojine autonomne pokrajine i jedinica lokalne samouprave i na ostalim nepokretnostima tako što se ukida obaveza dostavljanja potvrde Direkcije.

Pored toga, Predlogom zakona uvodi se mogućnost konstituisanja prava svojine Republike Srbije na nepokretnostima na kojima su u javnoj knjizi o nepokretnostima i pravima na njima kao korisnici, odnosno nosioci prava korišćenja upisana pravna lica i drugi oblici organizovanja koji su prestali da postoje i koji nemaju pravne sledbenike.

3. Da li su razmatrane mogućnosti za rešavanje problema bez donošenja akta i zašto je donošenje akta najbolji način za rešavanje problema?

Predmetnim Predlogom zakona vrše se izmene pojedinih članova Zakona o javnoj svojini koji su stvarali probleme u primeni propisa kao što je nemogućnost zasnivanja hipoteke na nepokretnostima koje koriste zdravstvene ustanove, nemogućnost umanjenja početne procenjene vrednosti nepokretnosti posle više pokušaja otuđenja, kao i pojednostavljivanje postupka upisa, u javnoj knjizi o nepokretnostima, prava javne svojine autonomne pokrajine i jedinica lokalne samouprave na nepokretnostima koje koriste. Smatramo da su predložene izmene zakona jedini način za rešavanje konkretnih problema.

4. Na koga će i kako će uticati predložena rešenja?

Predloženim zakonom se ne stvaraju nove obaveze za Republiku Srbiju, autonomne pokrajine, jedinice lokalne samouprave, javna preduzeća i društva kapitala kao i za druge subjekte, već se omogućuju veći prihodi za Republiku Srbiju, autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave kroz prodaju nepokretnosti koje dugi niz godina i više postupaka oglašavanja nisu mogle biti otuđene zbog visoko procenjene tržišne vrednosti.

5. Kakve troškove će primena zakona izazvati kod građana i privrede, posebno malim i srednjim preduzećima i da li su pozitivne posledice donošenja zakona takve da opravdavaju troškove koje će on stvoriti?

Primena ovog zakona neće stvoriti troškove građanima i privredi. Predložene izmene zakona omogući će veće prihode Republici Srbiji, autonomnim pokrajinama, odnosno jedinicama lokalne samouprave na osnovu prodaje nepokretnosti koje i posle više postupaka oglašavanja nisu mogle biti otuđene zbog visoko procenjene tržišne vrednosti.

6. Da li se zakonom podržava stvaranje novih privrednih subjekata i tržišna konkurencija?

Odredbe ovog Predloga zakona se ne odnose na stvaranje novih privrednih subjekata niti na tržišnu konkurenciju.

7. Da li su zainteresovane strane imale priliku da iznesu svoje stavove?

U postupku pripreme Nacrta zakona nije organizovana javna rasprava, ali su dobijena mišljenja nadležnih ministarstava i drugih državnih organa. Njihovi stavovi su implementirani u tekst predloženih izmena. Primedba Ministarstva privrede na član 7. Nacrta zakona nije prihvaćena iz razloga što se ostavlja mogućnost da procenu tržišne vrednosti obavlja i neki drugi organ, pored poreske uprave i licenciranog procenitelja, čija bi nadležnost eventualno bila propisana posebnim zakonom, kao ni primedba Ministarstva odbrane koja se odnosi na čl. 2. i 3. Nacrta zakona, jer se na osnovu istih omogućava da medicinske ustanove, izuzetno, same finansiraju rekonstrukciju postojećih ili izgradnju novih objekata na osnovu kredita i da na taj način poboljšaju uslove za lečenje stanovništva. Pored toga, nije prihvaćen predlog istog ministarstva da se dopuni član 10. stav 1. Zakona o javnoj svojini na taj način da se na poljoprivredna i šumska zemljišta, koja se nalaze u okviru vojnog kompleksa i služe za posebne namene, ne odnose odredbe Zakona o poljoprivrednom zemljištu, jer je članom 8. Zakona o javnoj svojini propisano da se pravni režim poljoprivrednog i šumskog zemljišta uređuje posebnim zakonom.

8. Koje će se mere tokom primene zakona preduzeti da bi se postiglo ono što se zakonom predviđa?

Donošenjem ovog zakona otkloniće se nedostaci koji su uočeni u dosadašnjoj primeni Zakona o javnoj svojini, preciziranjem pojedinih odredaba i poboljšanjem postojećih zakonskih rešenja. Prilikom sprovođenja Zakona o izmenama i dopunama Zakona o javnoj svojini neće se preduzimati dodatne mere i aktivnosti, već će se neposredno primenjivati odredbe ovog zakona, niti je potrebno preduzimati organizaciono-tehničke aktivnosti u cilju implementacije predloženih zakonskih rešenja.