|  |
| --- |
|  |

OBRAZLOŽENJE

1. PRAVNI OSNOV

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u odredbi člana 97. tačka 7. Ustava Republike Srbije, prema kojoj Republika, uređuje i obezbeđuje svojinske i obligaciono pravne odnose i zaštitu svih oblika svojine.

1. RAZLOG ZA DONOŠENJE

Zakonom o javnoj svojini uređuje se pravo javne svojine i određena druga imovinska prava Republike Srbije, autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave. Razlozi za donošenje ovog zakona 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 kao i potrebi da se pojednostavi procedura i ubrza postupak upisa javne svojine na nepokretnostima pred nadležnim organom za upis prava na nepokretnostima. Pored toga, ovim zakonom uređuje se način i uslovi za umanjenje početne tržišne vrednosti stvari u javnoj svojini u postupcima raspolaganja otuđenjem iz javne svojine.

III. OBJAŠNJENJE POJEDINAČNIH REŠENJA

Članom 1. Predloga zakona vrši se izmena člana 10. Zakona u smislu dase omogućava da kulturna dobra budu u javnoj svojini autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave, ukoliko je to u funkciji ostvarivanje nadležnosti autonomnih pokrajina i jedinica lokalne samouprave. Postoje brojne nepokretnosti sa statusom kulturnog dobra, odnosno spomenika kulture koje za obavljanje svojih nadležnosti koriste organi i organizacije autonomne pokrajine i jedinica lokalne samouprave. Autonomna pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave je osnivač većeg broja ustanova obrazovanih sa ciljem korišćenja, upravljanja i održavanja kulturnih objekata, kao dobara od opšteg interesa. Prema Zakonu o kulturnim dobrima („Službeni glasnik RS”, broj 71/94) pravno lice koje koristi i upravlja kulturnim dobrom je dužno da čuva i održava kulturno dobro i sprovodi mere zaštite. Čuvanje i održavanje i sprovođenje mera zaštite iziskuje novčana sredstva koja snosi autonomna pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave kada je osnivač ustanove i kada jedinica lokalne samouprave koristi kulturno dobro na način da u njima obavlja svoja prava i dužnosti.

Kako dosadašnje rešenje onemogućava, odnosno otežava upravljanje (održavanje, obnavljanje i unapređivanje) na tim nepokretnostima neophodno je pristupiti izmeni zakona. U cilju ekonomičnosti i efikasnog upravljanja i vršenja svojinskih ovlašćenja potrebno je da autonomna pokrajina i jedinica lokalne samouprave budu nosioci prava javne svojine na objektima koji imaju status kulturnog dobra, na način i pod uslovima propisanim ovim zakonom.

Izmenama ovog člana daje se mogućnost da se kulturna dobra u svojini Republike Srbije daju na korišćenje i upravljanje drugim nosiocima prava javne svojine, ukoliko je to u vezi sa ekonomskim, kulturnim, turističkim ili drugim interesima autonomne pokrajine ili jedinice lokalne samouprave, o čemu odluku donosi Vlada, na predlog Direkcije, s tim da se ove odredbe ne odnose na nepokretnosti u javnoj svojini koje koriste državni organi i organizacije, a namenjene su izvršavanju njihovih nadležnosti.

Član 2. Predloga zakona 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, dok se članom 3. Predloga uvodi mogućnost da se na nepokretnostima koje koriste ustanove iz člana 18. stav 6. Zakona može zasnovati hipoteka na osnovu odluke Vlade, odnosno nadležnog organa autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave, jer dosadašnjim zakonskim rešenjem medicinske ustanove kao npr. banjska lečilišta nisu mogle da uzimaju kredite radi rekonstrukcije postojećih ili izgradnje novih objekata.

Članom 4. Predloga zakona 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. Zakona, da mogu upravljati nepokretnostima u javnoj svojini pod uslovima koje posebnim aktom odredi osnivač koji je vlasnik nepokretnosti ili da po osnovu ugovora zaključenog sa osnivačem, uz naknadu ili bez naknade, koriste nepokretnosti u javnoj svojini koje im nisu uložene u kapital i da iste daju u zakup u cilju infrastrukturne podrške inovacionim delatnostima. Pored toga, u stavu 3. člana 21. Zakona vrši se skraćenje imena Republičke direkcije za imovinu Republike Srbije iz razloga što je to izvršeno u članu 1. stav 2. Predloga zakona.

Članom 5.Predloga zakona predlažu se izmene člana 22. Zakona na taj način što se nosiocima prava korišćenja iz člana 18. Zakona daje pravo da stvar na kojoj imaju pravo korišćenja daju na korišćenje drugom nosiocu prava korišćenja, uz prethodnu saglasnost Direkcije, a da akt Direkcije kojim se daje saglasnost mora da sadrži uslove davanja na korišćenje drugom nosiocu prava korišćenja. Izmena stava 5. vrši se 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. Pored toga, ovim zakonskim rešenjem sprovodi se i preporuka Državne revizorske institucije kojom je ukazano na potrebu da se citirani zakoni usklade u pogledu pripadnosti sredstava ostvarenih od zakupa nepokretnosti. Izmenom stava 7. istog člana predviđa se mogućnostda se može oduzeti nepokretnost od nosioca prava korišćenja iz člana 18. Zakona koja se ne koristi duži vremenski period, a neophodna je za rad državnih organa i organizacija. Novim stavom 10. predlaže se mogućnost da Vlada može da oduzme nepokretnosti od korisnika nepokretnosti iz člana 19. stav 1. tačka 3) Zakona, kao i subjektima koji po Zakonu o javnoj svojini ne mogu biti korisnici ili nosioci prava korišćenja nepokretnosti u javnoj svojini (fondovi, komore i dr.) radi davanja nepokretnosti na korišćenje državnim organima i organizacijima, ustanovama i javnim agencijama čiji je osnivač Republika Srbija.

Članom 6. Predloga zakona vrši se usaglašavanje člana 23. stav 2. Zakona sa izmenama člana 22 Zakona.

Članom 7.Predloga zakonapredlaže se izmena člana 29. stav 1. Zakona uvođenjem mogućnosti da pored poreskog ili drugog nadležnog organa, procenu tržišne vrednosti nepokretnosti vrši i licencirani procenitelj, što može biti od značaja prilikom procene nepokretnosti koje nisu često u prometu ili zbog drugih specifičnosti same nepokretnosti, te ukoliko poreska uprava nema parametre za utvrđivanje tržišne vrednosti, radi ubrzanja postupka i dobijanja podataka koji se odnose na sve elemente koji čine vrednost neke nepokretnosti (starost ili stanje u kojem se objekat nalazi, da li je objekat uknjižen ili ne, da li je u postupku legalizacije i dr.). Izmena stava 3. istog člana vrši se radi preciziranja, s obzirom na to da se jedan broj nepokretnosti u javnu svojinu pribavlja u poreskom, stečajnom i drugim postupcima regulisanim posebnim zakonima.

Članom 8.Predloga zakona uvodi se novi član 31a kojim je predviđeno umanjenje početne procenjene tržišne vrednosti nepokretnosti u ponovljenom postupku otuđenja na 80% od početne procenjene vrednosti, odnosno 60% od iste, kao i da odluka o tome donosi Vlada, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine ili jedinice lokalne samouprave, pod uslovom da je to od interesa za Republiku Srbiju, autonomnu pokrajinu ili jedinicu lokalne samouprave. Ovo iz razloga što su tržišne vrednosti nepokretnosti koje se otuđuju iz javne svojine, često u praksi procenjene u iznosu koji ne odgovara stvarnom stanju nepokretnosti, kao i da se iste ni posle više postupaka oglašavanja ne mogu otuđiti. Posebno napominjemo da Republička direkcija za imovinu Republike Srbije sprovodi postupak oglašavanja radi otuđenja stvari u javnoj svojini, snosi troškove objavljivanja oglasa u javnim glasilima, koji se ponavljaju više puta, bez mogućnosti da snizi početnu tržišnu vrednost, u kojoj situaciji ni nakon više oglašavanja i proteka više meseci pa i godina nema zainteresovanih lica za kupovinu.

S tim u vezi, takođe ukazujemo da su u postupcima koji se vode pred Republičkom direkcijom za imovinu Republike Srbije česte situacije da usled previsoke procene tržišne vrednosti koju je utvrdio nadležni poreski organ, potencijalni kupci odustaju od kupovine nepokretnosti u javnoj svojini.

Takođe, u postupcima koji se pred Direkcijom vode u vezi sa otuđenjem pokretnih i nepokretnih stvari stečenih u svojinu Republike Srbije u skladu da odredbama Zakona o poreskom postupku i poreskoj administraciji, postoji nelogičnost u smislu da se nakon sprovedenih neuspešnih postupaka prodaje od strane Poreske uprave, koji idu do umanjenja cene do iznosa od 30% utvrđene procenjene vrednosti nepokretnosti, shodno odredbama člana 110. stav 5. pomenutog zakona prenose u svojinu Republike Srbije u vrednosti jedne trećine utvrđene početne vrednosti.

Međutim u postupcima otuđenja istih stvari koji se sprovode saglasno odredbama Zakona o javnoj svojini, Direkcija je u obavezi da početnu kupoprodajnu cenu utvrdi u visini procenjene tržišne vrednosti, koju utvrđuje Poreska uprava, ne uzimajući u obzir da Poreska uprava te iste stvari nije otuđila ni po ceni u visini od 30% od utvrđene procenjene vrednosti.

U pogledu nepokretnosti koje nisu otuđene, Direkcija ostaje u obavezi da u budžetu Republike Srbije obezbedi potrebna sredstva, kako na ime oglašavanja u javnim glasilima, tako i na ime pratećih troškova (angažovanje lica i sredstava neophodnih za prisustvo na mestima na kojima se nepokretne i pokretne stvari nalaze, dugogodišnja upotreba magacina Poreske uprave za skadištenje pokretnih stvari) iz razloga što Direkcija ne raspolaže sopstvenim magacinskim prostorom, a što prouzrokuje dodatni trošak za budžet.

U članu 9. Predloga vrši se dopuna člana 64. Zakona, tako što je novim stavom 11. propisano da Republički geodetski zavod obezbeđuje Direkciji na upit pristup bazi podataka iz svoje nadležnosti neophodnih za vođenje jedinstvene evidencije nepokretnosti u javnoj svojini u skladu sa zakonom kojim se uređuje elektronska uprava.

Članom 10. Predloga omogućava se upis prava javne svojine Republike Srbije na nepokretnostima koje koriste za službene potrebe državni organi i organizacije i javne ustanove čiji je osnivač Republika, i to bez obzira na stanje upisa u katastru. Ovo iz razloga što su na nepokretnostima koje za službene potrebe koriste državni organi i javne ustanove čiji je osnivač Republika Srbija (opštinska odeljenja unutrašnjih poslova, bolnice, škole, ustanove kulture) upisana javna svojina autonomne pokrajine ili jedinice lokalne samouprave. Pored toga, predloženom izmenom omogućilo bi se da u slučajevima kad je po odredbama ovog zakona izvršen upis javne svojine u korist autonomne pokrajine, odnosno jedinice lokalne samouprave, a nepokretnost koristi državni organ, organizacija ili ustanova čiji je osnivač Republika Srbija, nosioci prava javne svojine mogu se sporazumeti da se umesto te nepokretnosti obezbedi neka druga nepokretnost, odnosno ukoliko je to u interesu nosilaca prava javne svojine, mogu izvršiti razmenu ili prenos prava javne svojine na toj ili nekoj drugoj nepokretnosti.

Članom 11. Predloga vrši se izmena stava 2. i brisanje st. 3. i 4. člana 76. Zakona i na taj način se pojednostavljuje procedura, odnosno ubrzava postupak upisa javne svojine na nepokretnostima pred nadležnim organom za upis prava na nepokretnostima.

Članom 12. vrši se izmena člana 77. stav 2. Zakona i brisanje stava 3. ovog člana da bi se omogućilo da se na efikasniji način izvrši popis javne svojine i skrati rok upisa javne svojine i istovremeno se na ovaj način obavezuju nosioci prava javne svojine da ažurnije izvrše svoje obaveze propisane Zakonom o javnoj svojini.

Članom 13.Predloga menja se član 77a Zakona tako što se obavezuje nadležni organ za upis prava na nepokretnostima da po službenoj dužnosti, po sili zakona, izvrši upis prava javne svojine jedinice lokalne samouprave ne samo na ulicama, trgovima i javnim parkovima, već i na nekategorisanim putevima i opštinskim putevima na kojima je kao korisnik upisana jedinica lokalne samouprave, odnosno njeni organi i organizacije, kao i na komunalnim mrežama. Na ovaj način se pojednostavljuje postupak upisa prava javne svojine jedinica lokalne samouprave u javnu knjigu o nepokretnostima i pravima na njima. Stavom 2. istog člana propisuje se obaveza da nadležni organ za upis prava na nepokretnostima po sili zakona i po službenoj dužnosti izvrši upis prava javne svojine u svim slučajevima kada korisnici nepokretnosti nisu izvršili obavezu u zakonom propisanom roku.

Članom 14. Predloga zakona ukida se obaveza javnih preduzeća i društava kapitala da nadležnom organu za upis prava na nepokretnostima, uz zahtev za upis prava svojine, dostavljaju izvod iz javne knjige i potvrdu Direkcije da su nepokretnosti prijavljene radi upisa u jedinstvenu evidenciju nepokretnosti i time se pojednostavljuje procedura i ubrzava postupak upisa javne svojine na nepokretnostima pred nadležnim organom za upis prava na nepokretnostima.

Članom 15. Predloga 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, a zahtev za upis na navedenim nepokretnostima podnosi Državno pravobranilaštvo, odnosno Direkcija.

Članom 16. Predloga zakona propisano je da se odredbe člana 8. ovog zakona primenjuju i u postupcima otuđenja stvari u javnoj svojini koji su započeti, a nisu okončani prodajom stvari do dana stupanja na snagu ovog zakona, zbog neprihvatanja početne procenjene vrednosti.

Članom 17. Predloga zakona utvrđuje se da ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”.

IV. SREDSTVA POTREBNA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona nije potrebno obezbediti sredstva.