

На основу Одлуке директора Републичке дирекције за имовину Републике Србије 01 број 464-994/2025-2 од 19. марта 2025. године, Извештаја о ревизији сврсисходности пословања – закуп пословног простора код корисника средстава буџета Републике Србије Државне ревизорске институције, број 400-265/2024-03/31 од 23. децембра 2024. године, у вези Препоруке 2. истог извештаја, а у складу са чланом 34. и 35. Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 - др. закон, 108/2016, 113/2017, 95/2018, 153/2020 и 94/2024) и члана 10. 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. 16/2018 и 79/2023), директор Дирекције доноси

**ПРОЦЕДУРЕ за утврђивање услова за примену непосредне
погодбе код давања у закуп пословног простора у својини
Републике Србије**

Члан 1.

Овим процедурама утврђује се услови, начин и поступак примене непосредне погодбе код давања у закуп пословног простора у својини Републике Србије, у складу са Законом о јавној својини и Уредбом 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 (у даљем тексту: Уредба).

Члан 2.

Законом о јавној својини прописано је чланом 34. да се ствари у јавној својини могу дати у закуп, полазећи од тржишне висине закупнине за одређену

врсту ствари, у поступку јавног надметања, односно прикупљањем писмених понуда. Изузетно, ствари у јавној својини се могу дати у закуп непосредном погодбом, ако је то у конкретном случају једино могуће решење.

Чланом 35. истог закона прописано је, између осталог, да се услови прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давање у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права према садржини одређеној општим прописима који регулишу поједина друга имовинска права, као и поступци јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, ближе се уређују уредбом Владе.

Уредба у члану 10. прописује да се непокретности у јавној својини могу изузетно дати у закуп и ван поступка јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, у случајевима ближе утврђеним овим чланом, којих случајева према сада важећој Уредби има 17 (седамнаест).

Према Препоруци 2. Извештаја о ревизији сврсисходности пословања – закуп пословног простора код корисника средстава буџета Републике Србије Државне ревизорске институције број 400-265/2024-03/31 од 23. децембра 2024. године Републичка дирекција за имовину РС треба да приликом давања у закуп пословног простора у својини РС примењује непосредну погодбу само изузетно, односно да предност даје поступку јавног надметања или поступку прикупљања писмених понуда.

Члан 3.

У складу са Препоруком 2. Државне ревизорске институције Републичка дирекција за имовину Републике Србије ће институт непосредне погодбе примењивати **изузетно**, када је утврди да је то целисходно и економски оправдано решење, уз претходну испуњеност услова и критеријума, ближе утврђеним овим процедурама.

Оцена целисходности и оправданости ће се процењивати у сваком појединачном случају, уз утврђивање свих релевантних чињеница и разлога за давање пословног простора у закуп у поступку јавног оглашавања, путем прикупљања писмених понуда или у поступку јавног надметања или ће се утврдити да су испуњени услови за примену непосредне погодбе у случајевима ближе описаним у члан 10. Уредбе.

Члан 4.

Обавеза је Сектора за имовински поступак или Сектора за управљање и располагање имовином у државној својини стеченом по сили закона или Сектора за управљање граничним и пограничним прелазима (у даљем тексту: надлежни Сектор) који издају у закуп пословни простор у јавној својини Републике Србије да примењују поступак јавног оглашавања ради прикупљања писмених понуда или јавног надметања, на начин, у поступку и под условима ближе прецизираним одредбама Закона о јавној својини и Уредбом.

Изузетно, утврђиваће се да ли има места примени института непосредне погодбе у случајевима прецизираним одредбама члана 10. Уредбе.

У поступку утврђивања чињеница и околности за примену непосредне погодбе са аспекта процене целисходности и оправданости таквог давања у закуп пословног простора потребно је имати у виду:

- стање пословног простора,
- евентуална инвестициона улагања у исти,
- локацију пословног простора и тржишне прилике,
- статус постојећег закуподавног односа у погледу евентуалних дуговања и редовности уплате закупнине,
- статус разних субјекта (организација и удружења, страних држава, ДКП и др.) којима се пословни простор да у закуп непосредном погодбом,
- уз утврђивање и других околности и чињеница у сваком појединачном случају, све ближе прецизирано одредбама члана 5. ових процедура.

Провера испуњености услова за закључење уговора о закупу непосредном погодбом. спроводиће се у поступку пре закључења уговора или анекса уговора о закупу.

Предлог даљег поступања и спровођења одговарајућег поступка у конкретном случају даће Комисија за давање у закуп непокретности у јавној својини Републике Србије, а одлуку о примени одређеног поступка давања у закуп непокретности донеће Директор.

Члан 5.

Овим чланом Процедура ближе се уређује документација и обавезно поступање надлежних Сектора, који спроводе поступак давања у закуп у случајевима прописаним чланом 10. Уредбе, када се непокретности дају у закуп **ван поступка јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда**, у погледу предузимања следећих радњи:

- 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
- утврдити основаност захтева субјеката ближе наведених под тачком 1), прибављање одговарајуће изјашњење Министарства спољних послова код издавања у закуп пословног простора страним државама, трговинским и војним представништвима и другим организацијама при дипломатско-конзуларним представништвима у Републици Србији и међународним организацијама,
- утврдити статус удружења и организација из области ближе наведених у тачки 1), кроз достављање оснивачких аката, програма рада и извештаја о предузетим активностима у областима за које су основане,

- утврдити потребе агенција, дирекција и других служби и организација за одговарајућим пословним простором за рад (по површини, структури, броју запослених и постављених лица и др. критеријумима)
- утврдити постојање и расположивост одговарајућег пословног простора од стране Дирекције
- утврдити тржишну висину закупнине и постојање основа и услова за умањење закупнине сагласно одредбама члана 12. Уредбе, ако се подносилац захтева на то позове
- процена оправданости захтева и целисходности давања пословног простора категоријама субјекта наведених у тачки 1) непосредном погодбом, уз образложење разлога за примену овог института

2) када купац 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

- потребно је извршити увид у извод из матичне књиге умрлих за закупца, односно медицинску документацију као потврду постојања тешке болести или решење Фонда ПИО о одређивању пензије, као доказ да је купац престао да обавља делатност
- достава доказа о одговарајућим сродничким односима са купцем који је престао да обавља делатност
- сагласност других лица ближе наведених у тачки 2), која имају право да наставе обављање делатности за лице које треба да настави закуп,
- доказ да је лице које треба да настави закуп регистровано као предузетник за обављање делатности из уговора о закупу или други доказ да испуњава услове за обављање делатности за коју је непокретност дата у закуп
- извршити контролу коришћења непокретности и сачинити записник
- потребно је да ранији купац који је престао да обавља делатност нема дуговања по основу закупнине, односно да је уредно измиривао обавезу плаћања закупнине по уговору о закупу
- утврдити тржишну висину закупнине за наставак закуподавног односа

- утврдити целисходност наставка закуподавног односа са овом категоријом лица, уз образложење разлога да давање у закуп пословног простора непосредном погодбом

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;

- достава оснивачког акта и по потреби друге документације у вези статусних промена код правних лица,
- утврдити основаност захтева за одређивање другог правног лица за закупца, водећи рачуна између осталог и о висини оснивачких удела
- извршити контролу коришћења непокретности и сачинити записник
- потребно је ранији закупац нема дуговања по основу закупнине, односно да је уредно измиривао обавезу плаћања закупнине по уговору о закупу
- утврдити тржишну висину закупнине за наставак закуподавног односа
- утврдити оправданост захтева за наставак закуподавног односа са другим правним лицем, уз образложење разлога за примену института непосредне погодбе

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;

- провера статусних промена оснивања или брисања привредног друштва из регистра надлежног органа, уз доставу одговарајуће документације о статусним променама
- провера основаности захтева закупца и да ли испуњава услове за обављање делатности из уговора о закупу
- извршити контролу коришћења непокретности и сачинити записник
- потребно је да ранији закупац нема дуговања по основу закупнине, односно да је уредно измиривао обавезу плаћања закупнине по уговору о закупу
- утврдити тржишну висину закупнине за наставак закуподавног односа

- утврдити оправданост и образложити разлоге да се спроведе поступак непосредне погодбе

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

- провера основаности захтева и испуњености услова прописаних тачком 5),
- потребно је извршити контролу коришћења непокретности и сачинити записник,
- утврдити стање уплата закупнина и да ли је закупац у доцњи, односно потребно да закупац нема дуговања и да је уредно измиривао обавезу плаћања закупнине
- утврдити тржишну висину закупнине за наставак закуподавног односа
- оценити оправданост и целисходност наставка закуподавног односа, уз образложење разлога давања у закуп непосредном погодбом, ван поступка јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда

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;

- потребно је утврдити основаност захтева у погледу коришћења пословног простора у сврхе наведене у тачки 6)
- утврдити дужину трајања снимања или одржавања манифестација, узимајући у обзир специфичности локације или објекта датог за ове сврхе, број дана коришћења простора за наведене намене и др.
- утврдити тржишну висину закупнине најмање у износу закупнине утврђене одлуком јединице локалне самоуправе

- оцeнити оправданост и целисходност заснивања закуподавног односа, уз образложење разлога давања у закуп непосредном погодбом
- утврдити обавезу закупца да цену закупа плати одмах или у року од најдуже 8 дана од дана закључења уговора, а пре примопредаје пословног простора у посед за сврхе наведене у тачки 6), као и да простор након снимања или одржавања наведених манифестација врати у првобитно стање, без оштећења

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;

- образложити раније спроведене поступке јавног оглашавања са навођењем свих релевантних чињеница о неуспелом давању у закуп пословног простора (када и где је вршено јавно оглашавање, записнике и извештаје о неуспелим поступцима давања у закуп пословног простора и др.)
- утврдити висину закупнине у висини од 60% од тржишне, у складу са одлуком јединице локалне самоуправе, односно надлежног пореског органа, лиценцираног проценитеља, односно вештака
- провера основаности захтева и разлога за давање у закуп конкретном правном и физичком лицу, потребе за евентуалним улагањима у простор, висине комуналних и других трошкова који падају на терет закуподавца јер пословни простор није дат у закуп и др.
- образложење разлога да се пословни простор да у закуп ван поступка јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда, конкретном правном или физичком лицу непосредном погодбом на 3 (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 купац дела непокретности враћене у поступку реституције, тражи да буде одређен за закупца преосталог дела непокретности

- потребно је доставити доказ да је покренут поступак пред Агенцијом за реституцију или доставити правоснажно и извршно решење Агенције за реституцију о враћању пословног простора или његов дела у власништво закупцу
- извршити контролу коришћења непокретности и сачинити записник
- потребно је да купац нема дуговања по основу закупнине, односно да је уредно измиривао обавезу плаћања закупнине по уговору о закупу
- утврдити тржишну висину закупнине код заснивања или наставка закупадног односа
- оценити оправданост и целисходност заснивања или наставка закупадног односа, уз образложење разлога давања у закуп непокретности непосредном погодбом

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

- проверити основаност захтева и испуњеност услова за наставак закупадног односа са другим закупцем, водећи рачуна о намени за коју је непокретност дата у закуп
- извршити контролу коришћења непокретности и сачинити записник
- потребно је да по уговору о закупу нема дуговања, односно да је обавеза плаћања закупнине по уговору о закупу уредно измиривана
- утврдити тржишну висину закупнине за наставак закупадног односа
- оценити оправданост и целисходност наставка закупадног односа, уз образложење разлога давања у закуп непокретности непосредном погодбом

10) када купац – правно и физичко лице затражи одређивање за купца непокретности друго правно и физичко лице, под условом да оно измири целокупан дуг купца 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 закупца дугује више од шест закупнина

- провера основаности захтева закупца у погледу наставка закуподавног односа са другим правним и физичким лицем и разлога због којих није у могућности да измири дуг закупца настао услед неплаћања закупнине и трошкова коришћења закупљене непокретности
- достављање доказа од стране закупца да дуг није могуће намирити на други начин
- утврдити висину дуга и временски период у ком није извршено плаћање закупнине
- утврдити основ и могућности за закључење споразума о плаћању дуга на рате или евентуално покретање судског поступка против закупца
- извршити контролу коришћења непокретности и сачинити записник
- утврдити тржишну висину закупнине
- оценити оправданост и целисходност, уз образложење разлога давања у закуп непосредном погодбом

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;

- потребно је размотрити и утврдити основаност поднетог захтева
- утврдити интерес носиоца права јавне својине који се остварује, односно како се то давањем у закуп конкретног пословног простора боље и ефикасније организује рад
- утврдити потребе подносиоца захтева за закупом конкретног пословног простора, као и тржишну висину закупнине
- утврдити оправданост и образложити разлоге да се спроведе поступак непосредне погодбе, ван поступка јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда

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

- провера основаности захтева власника или закупца стана, уз доставу одговарајућег доказа да ли исти има регистровано возило
- извршити контролу коришћења гараже, уз проверу да ли је гаража саставни део стана и са станом чини једну целину, односно да ли постоји вертикална комуникација са станом, као и да ли само власник или закупца стана могу да користе предметну гаражу и о томе сачинити записник
- утврдити тржишну висину закупнине за гаражу
- утврдити оправданост и образложити разлоге да се спроведе поступак непосредне погодбе

12a) када због смрти закупца гараже, давање у закуп траже чланови његовог породичног домаћинства

- провера основаности захтева, уз доставу доказа да подносилац захтева има регистровано возило и да је члан породичног домаћинства (пријава пребивалишта и др.)
- извршити контролу коришћења гараже и сачинити записник
- сагласност осталих чланова породичног домаћинства да се закуподавни однос настави са подносиоцем захтева
- потребно је да ранији закупца гараже нема дуговања по основу закупнине, односно да је уредно измиривао обавезу плаћања закупнине по уговору о закупу
- утврдити тржишну висину закупнине за гаражу која је предмет захтева
- утврдити оправданост и целисходност и образложити разлоге да се спроведе поступак непосредне погодбе

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;

- провера захтева у погледу основаности и испуњености услова у погледу реализације инвестиционог пројекта са роком од три године за отпочињање индустријске производње
- провера плана запошљавања и одржавања одређеног броја запослених у периоду од 5 година након достизања пуне запослености
- провера јединствене листе развијености региона и јединица локалне самоуправе ради разврставања у групе према степену развијености
- провера испуњености услова ако је то захтевом тражено, да се непокретност да у закуп испод тржишне цене, односно без надокнаде у складу са Законом о улагањима и Законом о контроли државне помоћи сагласно члану 10. став 4. Уредбе
- прибављање по потреби мишљења и става Министарства привреде, Канцеларије за контролу државне помоћи, Развојне агенције Србије или евентуално других надлежних органа и организација
- утврдити тржишну висину закупнине
- утврдити оправданост и целисходност и образложити разлоге за спровођење поступка непосредне погодбе

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

- провера основаности захтева удружења и достава доказа да се удружење које је подносилац захтева бави неговањем традиција ослободилачких ратова или да сарађује са министарством одбране у вези послова одбране у областима од значаја за одбрану
- прибављање става и мишљења Министарства одбране
- утврдити стварне потребе удружења за закупом пословног простора одређене површине и структуре
- утврдити тржишну висину закупнине и постојање основа и услова за умањење закупнине сагласно одредбама члана 12. Уредбе, ако се подносилац захтева на то позове
- утврдити оправданост и образложити разлоге да се спроведе поступак непосредне погодбе

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

- провера основаности захтева, уз доставу доказа да је подносилац захтева ималац одређених јавних овлашћења и да има оправдану потребу да у одређеном простору врши та овлашћења
- прибавити став и мишљење ресорног министарства или друге организације или службе у погледу заснивања закуподавног односа са имаоцем јавних овлашћења
- утврдити стварне потребе организација или удружења за закупом пословног простора одређене површине и структуре
- утврдити тржишну висину закупнине
- утврдити оправданост и образложити разлоге за спровођење поступка непосредне погодбе

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

- провера основаности захтева, уз доставу одговарајућег доказа да је земљорадничка задруга регистрована и да има седиште у општини где се објект налази
- достава развојног плана који има за циљ циљ унапређење пољопривреде и положаја руралног становништва
- достава финансијског извештаја за последње три године којим се потврђују да остварује приходе од пословања у износу од најмање 5.000.000,00 динара годишње
- прибављање става и мишљења министарстава за послове пољопривреде и бриге о селу
- утврдити тржишну висину закупнине
- утврдити оправданост и целиходност, уз образложење разлога да се спроведе поступак непосредне погодбе

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

- достава захтева надлежне безбедоносне службе, са назнаком да непокретност служи за посебне намене, односно да се ради о давању у закуп из безбедносних разлога
- утврдити тржишну висину закупнине
- у поступку образложити разлоге непосредне погодбе и степен тајности података

Члан 5.

Републичка дирекција за имовину Републике Србије затражиће од Министарства финансија, као предлагача Закона о јавној својини и Уредбе, као

и органа који у складу са Законом о министарствима врши надзор над њеним радом, мишљење везано за примену члана 34. став 2. Закона о јавној својини, а у вези члана 10. Уредбе, око примене института непосредне погодбе и поступања Дирекција када су испуњени услови за примену овог института.

Поред тога, Дирекција ће иницирати и одговарајуће измене и допуне Закона о јавној својини, у складу са Препорукама датим у Извештаја о ревизији сврсисходности пословања – закуп пословног простора код корисника средстава буџета Републике Србије Државне ревизорске институције број 400-265/2024-03/31 од 23. децембра 2024. године.

Члан 6.

Обавеза је свих Сектора и свих запослених на пословима везаним за закуп пословног простора да се придржавају ових процедура.

Ове процедуре доставиће се ради реализације помоћницима Сектора задуженим за реализацију Одлуке директора 01 број 464-994/2025-2 од 19. марта 2025. године и надлежним за спровођење поступка давања у закуп непокретности у јавној својини Републике Србије, а примењиваће се од дана пријема ове процедуре и објављивања исте на огласној табли.

Овај акт биће објављен на огласној табли Дирекције и на маил адреси rdirs@gov.intra.



ДИРЕКТОР

Јован Воркапић