



KO I KAKO
RASPOLAŽE
JAVNOM
SVOJINOM

Ko i kako raspolaže javnom svojinom

Na primeru ustupanja
prostora u javnom
vlasništvu organizacijama
civilnog društva

*Analiza pravnog okvira
i preporuke za njegovo
unapređenje*



KO I KAKO RASPOLAŽE JAVNOM SVOJINOM

AUTOR:

Jelena Pajović Van Reenen (1977)

KO AUTOR:

Dobrica Veselinović (1981)

LEKTURA:

Marija Rodić

DIZAJN I ILUSTRACIJE:

Iva Čukić

PRELOM:

Radomir Lazović

IZDAVAČ:

Mikro Art / Ministarstvo prostora, Beograd

ŠTAMPA:

Cicero, Beograd

TIRAŽ: **500**

FORMAT: **B5 (17,6 x 25)**

ISBN BROJ: **978-86-918827-0-9**

BROJ STRANA: **60**



This publication was made possible with support from the Rockefeller Brothers Fund. The opinions and views of the authors do not necessarily state or reflect those of the Fund.

SADRŽAJ

Uvod	7
Opšte informacije o istraživanju	9
Javna svojina u Ustavu i Zakonu	11
Koncept javne svojine	11
Komercijalni nasuprot javnom interesu	12
Raspologanje javnom svojinom	14
Evidencija javne svojine	15
Zakup stvari u javnoj svojini	17
Neposredna pogodba	19
Zakup prostora u koje je potrebno ulagati	21
Uredba nasuprot Zakonu o udruženjima	21
Procedure za korišćenje nepokretnosti	23
Nacionalni nivo	23
Republička direkcija za imovinu	23
Akcionarsko društvo za održavanje zgrada i stanova „Dipos”	24
Javno preduzeće za skloništa Srbije	26
Vojnograđevinski centar	29
Pokrajinski nivo	31
Lokalni nivo	32
Pregled prakse lokalnih samouprava	32
Grad Beograd	35
Opština Novi Beograd	36
Opština Voždovac	37
Opština Čukarica	38
Opština Zemun	39
Grad Sremska Mitrovica	40
Opština Knjaževac	41
Grad Niš	42
Primer rada Državnog ureda za imovinu Republike Hrvatske	45
Zaključak	49
Izvori	51
Aneks 1: Zahtevi za dostavljanje informacija od javnog značaja	55



UVOD

Transparentno, odgovorno i delotvorno upravljanje javnim resursima predstavlja važan pokazatelj demokratičnosti jednog društva i osnovu njegovog pravednog razvoja.

Kolektiv „Ministarstvo prostora” se od svog nastanka bavi promišljanjem razvoja gradova, i kroz dosadašnji rad pitanja upravljanja javnom svojinom uvek su se pojavljivala kao goruća, ali i izazivala mnogo nedoumica usled komplikovanih procedura i nejasnih i netransparentnih odluka.

Iako su najvidljiviji oblik resursa kojima država i njeni organi, u ime društva, raspolažu, fizički prostori (posebno nekretnine), upravljanje njima je nedovoljno analizirano od strane stručne javnosti u Srbiji. Osnovno polazište ovog rada je da **institucije društva koje deluju u skladu sa demokratskim principima moraju biti u potpunosti odgovorne građanima u čije ime upravljaju javnom svojinom i imati pre svega interes građana u vidu kada određuju svrhu korišćenja javne svojine.**

Posebno pitanje, koje je izdvojeno kao fokus našeg istraživanja i ove publikacije, jeste **pitanje kriterijuma i postupaka pod kojima se prostori u javnoj svojini ustupaju na korišćenje organizacijama civilnog društva.** Pod organizacijama civilnog društva, u kontekstu ovog istraživanja, smatraće se svi formalni i neformalni oblici organizovanja građana koji deluju u javnoj sferi radi ostvarivanja ciljeva od opšteg interesa. Najveći broj organizacija civilnog društva u Srbiji čine udruženja građana, te će se i ovaj termin paralelno koristiti.

I dok se u poslednjih nekoliko godina u Srbiji beleži napredak u pogledu regulisanja postupka dodele finansijskih sredstava organizacijama civilnog društva od strane državnih organa i organa lokalne samouprave, nefinansijska podrška, a u okviru nje najznačajnija podrška u vidu ustupanja prostora u javnoj svojini, ostaje i dalje van domena jasnih i transparentnih procedura i kriterijuma.

Ovom publikacijom želimo da ukažemo na to da je postupak ustupanja prostora organizacijama civilnog društva pokazatelj u kojoj meri se transparentno i odgovorno upravlja javnom svojinom. Naša namera je bila da predstavimo mogućnosti i ograničenja postojećeg pravnog okvira, izdvojimo primere dobre prakse u raspolaganju javnom svojinom, kao i da pružimo smernice za unapređenje postojećih okvira i procedura.

Publikacija je namenjena i organizacijama civilnog društva kako bi im olakšala da u postojećem pravnom okviru pokušaju da ostvare pravo korišćenja prostora kao javnog resursa i sredstva koje treba da služi ostvarivanju programa od javnog interesa. Nadamo se da će se publikacijom služiti i opštine koje imaju, u okviru vrlo široko postavljenog zakonskog okvira, veliku samostalnost u pogledu upravljanja svojinom, kako bi unapredile kriterijume i procedure kojima se svojina stavlja na raspolaganje udruženjima građana.

Hvala svima koji su doprineli da ova publikacija bude objavljena, a naročito *Rockefeller Brothers Fund*-u.

Ministarstvo prostora



JAVNA SVOJINA U USTAVU I ZAKONU

KONCEPT JAVNE SVOJINE

Ustav Republike Srbije iz 2006. godine je do tada važeći pojam državne svojine zamenuo pojmom javna svojina. Ovo je učinjeno kroz član 86. Ustava kojim se „jemče privatna, zadružna i javna svojina. **Javna svojina je državna svojina, svojina autonomne pokrajine i svojina jedinice lokalne samouprave.** Svi oblici svojine imaju jednaku pravnu zaštitu. Postojeća društvena svojina pretvara se u privatnu svojinu pod uslovima, na način i u rokovima predviđenim zakonom. Sredstva iz javne svojine otuđuju se na način i pod uslovima utvrđenim zakonom”.

Iako prvi put uvodi ovaj pojam, Ustav ne definiše bliže **koncept javne svojine**, ostavljajući kasnijim zakonodavcima da se opredele za pravnu školu koju će slediti u bližem definisanju javne svojine, ali i dilemu nedovoljno raspravljaju u javnosti – da li je sva imovina države javna svojina, da li postoji i kakva je razlika između države kao nosioca prava nad svojinom koji njeni organi neposredno koriste i onim što se smatra prirodnim bogatstvom (javnim dobrom).

Makar ova analiza i ne bila mesto za dublji osvrt na koncept javne svojine, uvek je korisno podsetiti se da je čak i Srpski građanski zakonik, najvažniji i dugovečniji srpski pravni akt poznao koncept svačije svojine:

„Stvari, koje svi upotrebiti mogu, i niko nikoga isključiti od njih ne može, zovu se svačije, kao drumovi, putovi, reke, obale reke. Što je za opštu potrebu narodnu opredeljeno, ono je narodno dobro.”

„Što je svačije, ono svaki ima pravo i uživati, niti iko može pravo imati drugoga od uživanja isključiti.”

Dugih pet godina nakon Ustava, uz dugotrajnu javnu raspravu koja se nažalost nije značajno doticala tema kojima ćemo se baviti u ovoj analizi, donet je i **Zakon o javnoj svojini** (u daljem tekstu ZJS). On definiše javnu svojinu kroz pravo svojine Republike Srbije – državna svojina, pravo svojine autonomne pokrajine – pokrajinska svojina i pravo svojine jedinice lokalne samouprave – opštinska, odnosno gradska svojina.

ZJS priznaje poseban status i zaštitu **prirodnim bogatstvima** (vode, vodotoci i njihovi izvori, mineralni resursi, resursi podzemnih voda, geotermalni i drugi geološki resursi i rezerve mineralnih sirovina, i druga dobra) i **dobrima od opšteg interesa** (poljoprivredno zemljište, šume i šumsko zemljište, vodno zemljište, vodni objekti, zaštićena prirodna dobra, kulturna dobra i dr.), kao i **dobrima u opštoj upotrebi**

(javni putevi, javne pruge, most i tunel na javnom putu, pruži ili ulici, ulice, trgovi, javni parkovi, granični prelazi i dr.).

Pored ovih kategorija, u javnoj svojini su i **mreže**¹ (kao dobra od opšteg interesa), osim onih na kojima na dan stupanja na snagu zakona postoji pravo privatne svojine, koje ostaju u privatnoj svojini.

Konačno, imamo kategorije: **stvari koje koriste organi i organizacije** Republike Srbije, autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave a koje čine nepokretne i pokretne stvari i druga imovinska prava, **koja služe za ostvarivanje njihovih prava i dužnosti. Ali i druge stvari** i imovinska prava, a to su stvari koje ne spadaju u prethodne kategorije (**građevinsko zemljište u javnoj svojini, druge nepokretnosti i pokretne stvari u javnoj svojini**), kao i druga imovinska prava (pravo na patent, pravo na licencu, model, uzorak i žig, pravo korišćenja tehničke dokumentacije i druga prava).

Sve ono što je u prethodnom socijalističkom periodu bila društvena svojina, a u međuvremenu nije privatizovano, niti spada u posebno zaštićene kategorije, postaje „privatna svojina države”. Zakon pod „Stvari koje koriste organi i organizacije” ubraja i nepokretnosti u javnoj svojini koje **neposredno ne služe izvršavanju nadležnosti tih organa i organizacija, već za ostvarivanje prihoda** putem davanja u zakup, odnosno na korišćenje (tzv. komercijalne nepokretnosti – poslovni prostor, stanovi, garaže, garažna mesta i dr.).

Da dodatno pojasnimo, pod pojmom „javna svojina” ZJS podrazumeva kako ona dobra kod kojih vršenje svojinskopravnih ovlašćenja karakteriše opšti, odnosno javni interes i vršenje javnopravnih ovlašćenja države i drugih nosilaca javne svojine (to su prirodna bogatstva, dobra u opštoj upotrebi, dobra od opšteg interesa, stvari koje koriste organi i organizacije a koje služe ostvarivanju njihovih prava i dužnosti), tako i ona dobra kod kojih je vršenje svojinskopravnih ovlašćenja države i nosilaca javne svojine identično vršenju svojinskopravnih ovlašćenja bilo kog subjekta privatnog prava – fizičkog ili pravnog lica.

KOMERCIJALNI NASUPROT JAVNOM INTERESU

Kroz član 20. ZJS-a jedan veliki deo javne svojine, one koja se ne koristi, daje se na raspolaganje radi sticanja prihoda državnim organima i organizacijama, kao i organima i organizacijama autonomne pokrajine i jedinicama lokalne samouprave. Član 20. glasi: „Državni organi i organizacije, organi i organizacije autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave koriste nepokretne i pokretne stvari u javnoj svojini koje su namenjene izvršavanju njihovih nadležnosti. **Izuzetno od stava 1. ovog člana, nepokretnostima koje koriste državni organi i organizacije, organi i organizacije autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave, u smislu ovog zakona, smatraju se i nepokretnosti u javnoj svojini koje neposredno ne služe izvršavanju nadležnosti tih organa i organizacija, već za ostvarivanje prihoda**

¹ Mreža, u smislu ovog zakona, jeste nepokretna stvar sa pripacima, odnosno zbir stvari namenjenih protoku materije ili energije radi njihove distribucije korisnicima ili odvođenja od korisnika, a čiji je pojam bliže utvrđen posebnim zakonom.

putem davanja u zakup, odnosno na korišćenje (tzv. komercijalne nepokretnosti – poslovni prostor, stanovi, garaže, garažna mesta i dr.)”

Komercijalni interes se tako legitimizuje kao osnovni interes kojim se treba rukovoditi kada državni aparat raspolaže imovinom koja mu nije neophodna radi obavljanja delatnosti.

Prostim nazivanjem određenih dobara „dobra u javnoj svojini” u ZJS-u ispunjena je forma bez ikakvog suštinskog efekta, jer je nejasno na koji način se ostvaruje opšti odnosno javni interes. Ovaj problem usko je povezan i sa izostankom precizne definicije javnog interesa. Iako ćemo među pravnici čuti da je „javni interes” institut poznat od rimskog prava i da nema potrebe za njegovim definisanjem, kao što nema potrebe ni za definisanjem ubistva, činjenica je da se u nekoliko domaćih zakona pominju javni ili opšti interes i delatnosti od javnog odnosno opšteg interesa sa dosta različitim formulacijama (npr. Zakon o udruženjima, Zakon o eksproprijaciji i Zakon o javnim preduzećima).

Različite formulacije ukazuju na izostanak konsensusa o javnom interesu. U skladu sa tezom ove analize, da nepokretnosti u javnoj svojini treba smatrati sredstvom za ispunjenje javnog interesa, relevantnim ćemo smatrati odredbe Zakona o udruženjima, donetog 2009. U ovom zakonu u odeljku „Sredstva za realizovanje programa od javnog interesa” u članu 38. predviđa se da se sredstva za podsticanje programa ili nedostajućeg dela sredstava za finansiranje programa koje realizuju udruženja, a koji su od javnog interesa, obezbeđuju u budžetu Republike Srbije. Pod programom od javnog interesa naročito se smatraju programi u oblasti: socijalne zaštite, boračko-invalidske zaštite, zaštite lica sa invaliditetom, društvene brige o deci, zaštite interno raseljenih lica sa Kosova i Metohije i izbeglica, podsticanja nataliteta, pomoći starima, zdravstvene zaštite, zaštite i promovisanja ljudskih i manjinskih prava, obrazovanja, nauke, kulture, informisanja, zaštite životne sredine, održivog razvoja, zaštite životinja, zaštite potrošača, borbe protiv korupcije, kao i humanitarni programi i drugi programi u kojima udruženje isključivo i neposredno sledi javne potrebe.

ZJS omogućava, dakako, da se javna svojina daje u zakup pod komercijalnim uslovima, a da se finansijska sredstva ostvarena na taj način kasnije koriste za realizaciju programa od javnog interesa, bilo da ih realizuju javne institucije ili organizacije civilnog društva. Pitanja da li se to čini, i do koje mere transparentno i odgovorno, nisu pitanja u domenu ovog zakona. Međutim, smatramo da je ZJS morao prepoznati kod kriterijuma za korišćenje javne svojine i javni interes kao bar podjednako važan ako ne i važniji od komercijalnog interesa, a javnu svojinu ne samo posredno, kroz izdavanje, već i kao direktno sredstvo za realizovanje javnog interesa. Ovo bi omogućilo da brojni objekti u javnoj svojini koji su prazni jer za njihovo izdavanje ne postoji interes na tržištu, kroz ustupanje organizacijama civilnog društva budu korišćeni kao direktna sredstva za realizaciju programa od javnog interesa.

RASPOLAGANJE JAVNOM SVOJINOM

Kako bi se olakšalo ostvarivanje komercijalnog interesa, u članu 20. ZJS navodi da nosioci javne svojine mogu za tu svrhu osnovati javno preduzeće ili društvo kapitala: „Republika Srbija, autonomna pokrajina i jedinica lokalne samouprave mogu neposredno, preko nadležnog organa, davati u zakup, odnosno na korišćenje nepokretnosti iz stava 2. ovog člana ili za ove namene osnovati javno preduzeće ili društvo kapitala. Osnivačkim aktom javnog preduzeća, odnosno društva kapitala, odnosno ugovorom o davanju na korišćenje nepokretnosti tom preduzeću, odnosno društvu, bliže se određuje nadležnost i postupak davanja u zakup, odnosno na korišćenje tih nepokretnosti i ostvarivanja prihoda Republike Srbije, autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave po tom osnovu (zakupnina, dobit i dr.)”

Bilo bi za očekivati da će raspolaganje javnom svojinom podrazumevati bar obaveznu javnost u radu ovih preduzeća, ali i ovaj princip dovodimo u sumnju s obzirom da od jednog od preduzeća kojima smo se obratili radi pružanja informacija na osnovu Zakona o javnom pristupu informacijama, Akcionarskog društva za održavanje zgrada i stanova „Dipos”, nismo dobili nikakav odgovor.

Vrste raspolaganja svojinom definiše član 26. ZJS-a: „Raspolaganjem stvarima u javnoj svojini, u smislu ovog zakona, smatra se:

1. davanje stvari na korišćenje;
2. davanje stvari u zakup;
3. prenos prava javne svojine na drugog nosioca javne svojine (sa naknadom ili bez naknade), uključujući i razmenu;
4. otuđenje stvari;
5. zasnivanje hipoteke na nepokretnostima;
6. ulaganje u kapital;
7. zalaganje pokretne stvari.

Stvari u javnoj svojini mogu se, u smislu stava 1. ovog člana, dati na korišćenje (sa naknadom ili bez naknade), ili u zakup drugom nosiocu javne svojine.”

ZJS tako isključuje mogućnost davanja stvari u javnoj svojini na korišćenje bez nadoknade subjektima poput organizacija civilnog društva, koji nisu nosioci javne svojine.

S obzirom da organizacije civilnog društva mogu koristiti javnu svojinu samo u slučajevima kada je uzimaju pod zakup, posebno treba obratiti pažnju na članove 34. i 51. kojima se propisuju načini stavljanja stvari u zakup.

U članu 34. ZJS propisuje: „Stvari u javnoj svojini mogu se dati u zakup, polazeći od tržišne visine zakupnine za određenu vrstu stvari, u postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanjem pismenih ponuda. Izuzetno od stava 1. ovog člana, stvari u javnoj svojini se mogu dati u zakup neposrednom pogodbom, ako je to u konkretnom slučaju jedino moguće rešenje. Stvari u javnoj svojini ne mogu se davati u podzakup. Ugovor zaključen protivno odredbama ovog člana ništav je.”

Član 51. propisuje: „Stvari u javnoj svojini koje nisu neophodne za vršenje poslova iz delokruga organa Republike Srbije, autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave mogu se dati na korišćenje drugom organu tog nosioca javne svojine ili

drugom organu drugog nosioca javne svojine na određeno ili neodređeno vreme, dati u zakup drugom pravnom ili fizičkom licu, zameniti za drugu stvar ili otuđiti.”

Dakle, ZJS prepoznaje i institut neposredne pogodbe,² koji u momentu njegovog donošenja već postoji u praksi i propisima opština i gradova, ali samo izuzetno, kada je to u konkretnom slučaju jedino rešenje. Videćemo kasnije da će uredba koja reguliše neposrednu pogodbu proširiti ove konkretne slučajeve i svakako promeniti smisao „jedinog rešenja”.

EVIDENCIJA JAVNE SVOJINE

Vođenje evidencije predstavlja osnov domaćinskog raspolaganja, pa je i način njenog vođenja našao mesta u ZJS-u. Kroz član 64. određuje se da: „Organi Republike Srbije, autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave vode evidenciju o stanju, vrednosti i kretanju sredstava u javnoj svojini koje koriste, u skladu sa zakonom. Organi iz stava 1. ovog člana vode posebnu evidenciju nepokretnosti u javnoj svojini koje koriste. Organi Republike Srbije, autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave dužni su da podatke iz evidencije nepokretnosti iz stava 2. ovog člana dostavljaju Direkciji, koja vodi jedinstvenu evidenciju nepokretnosti u javnoj svojini.”

Četiri godine kasnije, **evidentiranje nepokretnosti još traje zahvaljujući konstantnim izmenama Uredbe o evidenciji nepokretnosti u javnoj svojini**, kojima se tik pred rok predviđen Uredbom produžava rok nosiocima javne svojine da dostave Republičkoj direkciji za imovinu evidenciju o nepokretnostima.

Dostupnost registra javnosti nažalost nije propisana postojećim zakonom. Bez slo-
bodnog uvida javnosti u raspoloživu imovinu nije moguće dobiti pravu sliku o
opsegu javne svojine, kao ni vršiti nadzor nad načinom na koji se njom raspolaze.

² Osim u ZJS-u, institut neposredne pogodbe pojavljuje se i u Zakonu o izvršenju i obezbeđenju u odeljku **Prodajna cena i postupak prodaje**, član 97: „Na prvom nadmetanju početna cena iznosi 60 % od procenjene vrednosti. Ako na prvom nadmetanju nije došlo do prodaje, sud, odnosno izvršitelj će konstatovati da prva prodaja nije uspeła i na licu mesta će zakazati novu prodaju koja se mora održati u roku od najmanje 15 dana, a najviše 30 dana. Oglas o novoj prodaji iz stava 2. ovog člana objaviće se u roku od osam dana od dana zakazivanja i objaviti na oglasnoj tabli i internet stranici suda. Početna cena na drugom nadmetanju ne može biti niža od 30 % od procenjene vrednosti. Ako na ponovljenom nadmetanju nije došlo do prodaje, sud, odnosno izvršitelj će konstatovati da prodaja nije uspeła i pozvati poverioca da se odmah, a najkasnije u roku od pet radnih dana izjasni da li predlaže prodaju neposrednom pogodbom ili namirenje dosuđenjem stvari u skladu sa članom 102. ovog zakona. Ako se prodaji neposrednom pogodbom pristupi nakon dva neuspela javna nadmetanja, prodajna cena je predmet dogovora između strana u kupoprodajnom ugovoru i za nju se ne traži saglasnost izvršnog dužnika.”



ZAKUP STVARI U JAVNOJ SVOJINI

Godine 2012. doneta je „Uredba o uslovima pribavljanja i otuđenja nepokretnosti neposrednom pogodbom, davanja u zakup stvari u javnoj svojini i postupcima javnog nadmetanja i prikupljanja pismenih ponuda” (u daljem tekstu Uredba), koja nešto **konkretnije određuje postupke pribavljanja, otuđenja i davanja u zakup stvari u javnoj svojini.**

S obzirom da je u fokusu ove analize pre svega davanje u zakup nekretnina u javnoj svojini, podrobnije ćemo izložiti članove koji se bave postupcima kojima se nepokretnosti daju u zakup.

Bitno je, međutim, napomenuti da **Uredba ne predviđa mogućnost davanja na korišćenje javne svojine bez naknade, ali da predviđa mogućnost otuđenja nepokretnosti iz javne svojine bez naknade.**³

Da se vratimo na pitanje zakupa kao jedinog postupka kroz koji organizacije civilnog društva mogu koristiti javnu svojinu. Član 6. propisuje: „Nepokretne stvari u javnoj svojini daju se u zakup u postupku javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda putem javnog oglašavanja, a izuzetno neposrednom pogodbom u slučajevima utvrđenim zakonom i ovom uredbom. Postupak davanja u zakup nepokretnosti u javnoj svojini sprovodi komisija koju obrazuje nadležni organ.”

Kako su postupci javnog nadmetanja i prikupljanja pismenih ponuda i u Uredbi osnovni postupci za davanje svojine u zakup, Uredba propisuje obavezu javnog oglašavanja samo za ova dva postupka.

Postupci javnog nadmetanja i prikupljanja pismenih ponuda detaljno su razrađeni u samoj Uredbi kroz članove 7, 8. i 9. i precizirano je koje informacije mora sadržati oglas, a koje ponuda, u kojim slučajevima se ovi postupci smatraju uspešnim, i na osnovu kojeg kriterijuma (visina ponuđene zakupnine) će se izabrati najpovoljniji ponuđač⁴.

³ Član 5. Uredbe propisuje: „Izuzetno, nepokretnosti se mogu otuđiti iz javne svojine i ispod tržišne cene, odnosno bez naknade, ako postoji interes za takvim raspolaganjem, kao što je: otklanjanje posledica elementarnih nepogoda; uspostavljanje dobrih odnosa sa drugim državama, odnosno međunarodnim organizacijama; drugi slučajevi otuđenja nepokretnosti predviđeni posebnim zakonom.”

⁴ Član 7: „Nakon donošenja akta o davanju u zakup nepokretnosti u javnoj svojini, komisija iz člana 6. stav 2. ove uredbe objavljuje oglas o sprovođenju postupka javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda za davanje u zakup nepokretnosti u javnoj svojini. Oglas iz stava 1. ovog člana, koji se objavljuje u sredstvima javnog informisanja, obavezno sadrži: – naziv organa i korisnika nepokretnosti koja se daje u zakup u javnoj svojini (naziv zakupodavca); – bliže podatke o načinu davanja u zakup nepokretnosti u javnoj svojini (javno nadmetanje ili prikupljanje pismenih ponuda); – opis nepokretnosti u javnoj svojini koja se daje u zakup; – uslove pod kojima se nepokretnost u javnoj svojini daje u zakup (rok trajanja zakupa i dr.); – obaveze zakupca u vezi sa korišćenjem nepokretnosti za određenu svrhu i namenu; – vreme



Kako se organizacije civilnog društva teško mogu takmičiti u tržišnoj utakmici nudeći najvišu cenu za korišćenje nepokretnosti u javnoj svojini, ostaje i treći, izuzetni i najmanje obrađeni postupak koji Uredba dozvoljava, a to je neposredna pogodba.

NEPOSREDNA POGODBA

Jedini član koji uređuje postupak neposredne pogodbe, i to isključivo navodeći primere slučajeva u kojima se nepokretnosti u javnoj svojini mogu dati u zakup na ovaj način, jeste član 10. Uredbe koji predviđa da se nepokretnosti u javnoj svojini mogu izuzetno od člana 6. ove uredbe, dati u zakup i van postupka javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda, u slučaju, kada, između ostalih „zakup traže ambasade stranih država u Republici Srbiji, kao i trgovinska i vojna predstavništva i druge organizacije pri diplomatsko-konzularnim predstavništvima u Republici Srbiji, pod uslovom reciprociteta, međunarodne organizacije za pomoć i saradnju sa zemljama Evropske unije, međunarodne humanitarne organizacije u cilju obezbeđenja uslova za smeštaj i rad u Republici Srbiji, kao i domaće humanitarne organizacije, političke stranke, organizacije i udruženja građana iz oblasti zdravstva, kulture, nauke, prosvete, sporta, socijalne i dečije zaštite, pod uslovom da taj prostor ne koriste za ostvarivanje prihoda; Odluku o davanju u zakup nepokretnosti iz stava 1. ovog člana donosi nadležni organ, na obrazložen predlog komisije”.

Član 10. posebno je važan jer pruža osnov za davanje u zakup nepokretnosti udruženjima građana, u okviru jednog od 12 predviđenih slučajeva kada se nepokretnosti u javnoj svojini mogu dati u zakup i van postupka javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda. Pitanje je da li je ovakvo proširivanje instituta neposredne pogodbe predviđene ZJS-om „samo kada je to u konkretnom slučaju jedino rešenje” zapravo zakonito, iako je svakako pomak u odnosu na isključivo komercijalno orijentisan Zakon.

Uredba predstavlja polazište za sve niže pravne akte (pravilnike i odluke) kojima organi Republike Srbije, autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave uređuju davanje u zakup nepokretnosti kojima raspolažu.

i mesto održavanja javnog nadmetanja, odnosno razmatranja prispelih ponuda; – način, mesto i vreme za dostavljanje prijave za učešće u postupku javnog nadmetanja, odnosno pismenih ponuda za učešće u postupku prikupljanja pismenih ponuda; – mesto i vreme uvida u dokumentaciju u vezi sa nepokretnosti koja se daje u zakup; – početnu, odnosno najnižu visinu zakupnine po kojoj se nepokretnost u javnoj svojini može dati u zakup; – visinu i način polaganja depozita; – rok za povraćaj depozita učesnicima koji nisu uspeali na javnom nadmetanju, odnosno u postupku prikupljanja pismenih ponuda. Prijava, odnosno ponuda koja se dostavlja obavezno sadrži: dokaz o uplati depozita, iznos zakupnine koja se nudi, za fizička lica: ime i prezime, adresu, broj lične karte, jedinstveni matični broj građana, za preduzetnike: ime i prezime preduzetnika, adresu, broj lične karte, jedinstveni broj građana, naziv radnje, matični broj, za pravna lica: naziv i sedište, kopiju rešenja o upisu pravnog lica u registar kod nadležnog organa, kao i punomoćje za lice koje zastupa podnosioca prijave. Podnosioci neblagovremene ili nepotpune prijave, odnosno ponude ne mogu učestvovati u postupku javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda, a nepotpune ili neblagovremene prijave, odnosno ponude se odbacuju. Član 8. Postupak javnog nadmetanja smatra se uspelim i u slučaju dostavljanja jedne ispravne prijave za učešće kojom se podnosioc prijave registruje i prisustvuje javnom nadmetanju i proglašava zakupcem, ako prihvati početnu visinu zakupnine po kojoj se nepokretnost može dati u zakup. Ukoliko podnosioc prijave ne prihvati početnu visinu zakupnine, gubi pravo na vraćanje depozita. Postupak prikupljanja pismenih ponuda sprovede se ako se prijavi najmanje jedan učesnik. Član 9. Izbor najpovoljnijeg ponuđača vrši se primenom kriterijuma visine ponuđene zakupnine. Ukoliko u postupku dva ili više ponuđača ponude isti iznos zakupnine, komisija iz člana 6. stav 2. ove uredbe zadržava pravo da izbor najpovoljnijeg ponuđača izvrši po slobodnom uverenju.”

Odredbе Uredbe uglavnom su prekopirane u pravilnike doslovno. U našem istraživanju zanimljivim se pokazao primer opštine Savski venac, koji u Odluci o izdavanju poslovnog prostora u zakup Javnog preduzeća „Savski venac” prenosi ovaj stav, ali bez dela: „organizacije i udruženja građana iz oblasti zdravstva, kulture, nauke, prosvete, sporta”.

I nakon detaljne analize, i dalje ne možemo pouzdano da utvrdimo da li organizacije treba da traže konkretan prostor ili upućuju molbu za bilo kakav prostor, na osnovu kojih kriterijuma se odlučuje između više organizacija koje su zainteresovane za isti prostor, kao i da li je cena predmet pogodbe (što sama reč pogodba implicira) ili je cena utvrđena odlukama o utvrđivanju cene zakupa koje donose nosioci javne svojine.

Činjenica da postupak neposredne pogodbe nije razrađen u Uredbi koja ga ima u svom nazivu, stvara nedoumice, ostavlja prostora za netransparentno i nedovoljno jasno odlučivanje o kriterijumima dodele prostora na ovaj način i uzrokuje neujednačenu praksu među organima koje smo istraživali.

Uvođenje javnog konkursa sa jasno definisanim kriterijumima za organizacije i udruženja građana koji realizuju programe od javnog interesa umesto korišćenja nejasno definisanog postupka neposredne pogodbe, predstavljao bi korak ka odgovornijem i transparentnijem raspolaganju javnim resursima.

ZAKUP PROSTORA U KOJE JE POTREBNO ULAGATI

S obzirom da se veliki broj prostora ne koristi i da je u lošem stanju, organizacije civilnog društva koje su spremne da ulože vreme i novac u prostore koje bi koristile za programe od opšteg interesa posebno bi trebalo da insistiraju na primeni člana 14. Uredbe, koji predviđa podsticaje kod zakupa prostora u koje je potrebno ulagati. Po ovom članu, zakupodavac može po zahtevu zakupca odobriti izvođenje radova koji imaju karakter investicionog održavanja na zakupljenoj nepokretnosti, prema uobičajenim standardima i važećim propisima u oblasti građevinarstva. Zakupac koji je uz saglasnost zakupodavca u investiciono održavanje u poslovni prostor, u smislu ovog člana, uložio sopstvena sredstva, ima pravo na umanjenje zakupnine u iznosu od najviše 50 % od mesečne zakupnine, za period koji odgovara visini uloženi sredstava, bez mogućnosti priznavanja svojinskih prava na poslovni prostor po osnovu ulaganja sredstava. Izuzetno, a na osnovu posebno obrazložene odluke nadležnog organa nosioca prava javne svojine, iznos zakupnine može biti umanjen i za veći procenat.

UREDBA NASUPROT ZAKONU O UDRUŽENJIMA

Deo Uredbe koji smatramo najproblematičnijim sa stanovišta važećeg zakonskog okvira tiče se i određenja oblasti kojima se mogu baviti organizacije i udruženja građana koji mogu dobiti u zakup prostor u postupku neposredne pogodbe. Iako je doneta nakon usvajanja Zakona o udruženjima, Uredba ne uzima u obzir programe od javnog interesa, već daje svoju listu oblasti (domaće humanitarne organizacije, organizacije i udruženja građana iz oblasti zdravstva, kulture, nauke, prosvete, sporta, socijalne i dečje zaštite) bez jasnog navođenja izvora ili razloga sužavanja liste određene Zakonom o udruženjima.

S druge strane, Zakon o udruženjima precizan je u članu 37: „Udruženje može neposredno da obavlja i privrednu ili drugu delatnost kojom se stiče dobit u skladu sa zakonom kojim se uređuje klasifikacija delatnosti, pod sledećim uslovima:

1. da je delatnost u vezi sa njegovim statutarnim ciljevima;
2. da je delatnost predviđena statutom;
3. da je delatnost manjeg obima, odnosno da se delatnost obavlja u obimu potrebnom za ostvarivanje ciljeva udruženja.

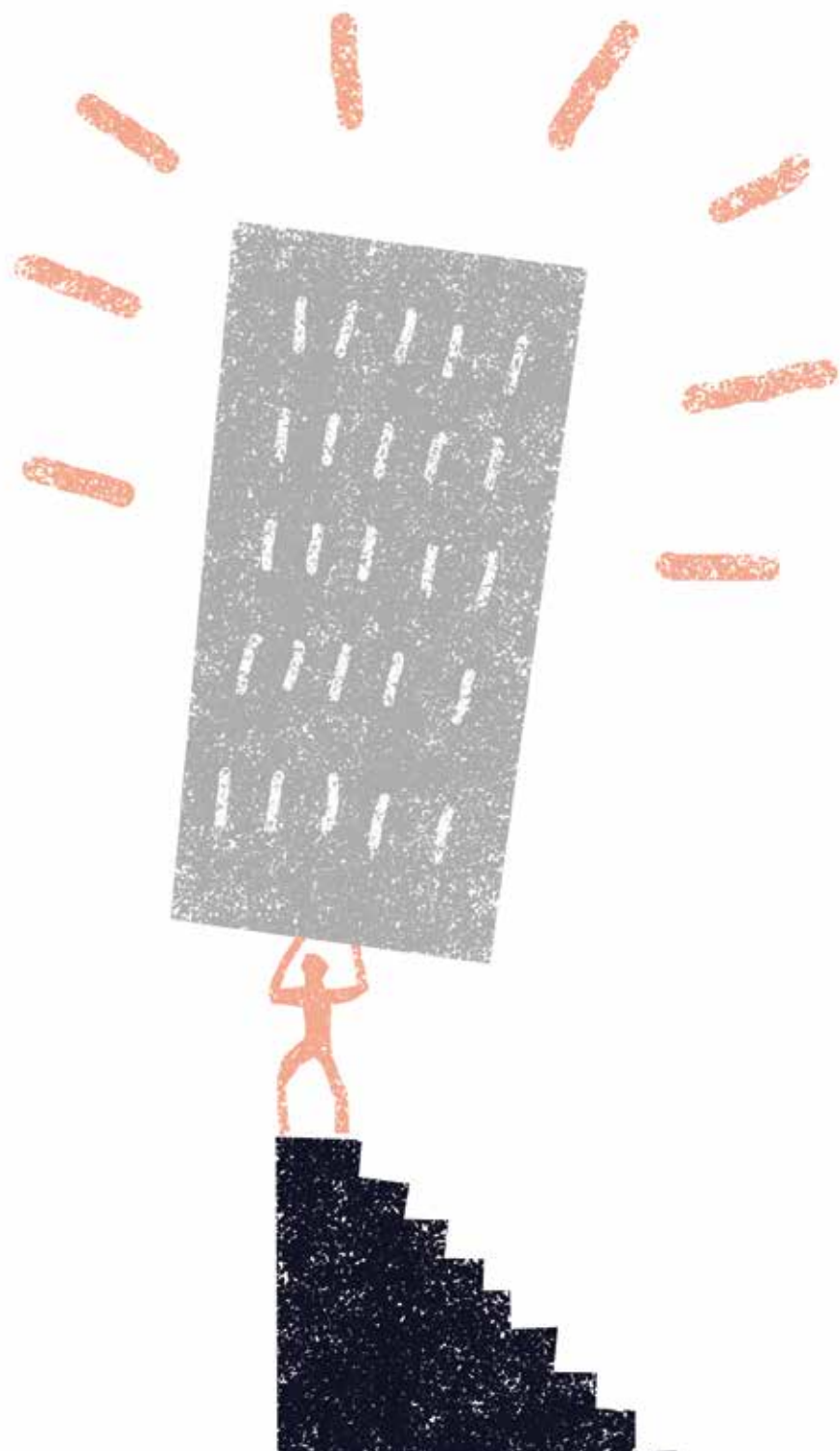
Delatnost iz stava 2. ovog člana upisuje se u Registar privrednih subjekata i obavlja se u skladu sa propisima kojima je uređena oblast u koju spadaju aktivnosti koje se obavljaju.

Udruženje nema pravo da ostvarenu dobit od privredne ili druge delatnosti raspodeljuje svojim osnivačima, članovima, članovima organa udruženja, direktorima, zaposlenima ili sa njima povezanim licima.”

Uredba, međutim, propisuje da je neposredna pogodba moguća sa udruženjima pod uslovom da taj prostor ne koriste za ostvarivanje prihoda, time opet dovodeći u pitanje zakonitost ovog rešenja.

U trenutku u kome veliki deo sveta radi na pospešivanju ambijenta za delovanje i razvoj socijalnog preduzetništva⁵, dakle upravo onih udruženja koja ostvaruju prihod koji zatim usmeravaju u programe od javnog interesa i pomoći korisničkim grupama, Uredba bez zakonskog utemeljenja onemogućava udruženjima građana koja deluju kao socijalna preduzeća da zakupljaju prostor u javnoj svojini u postupku neposredne pogodbe.

⁵ Za Srbiju, kao kandidata za članstvo u EU, najrelevantnije su inicijative na nivou EU, u kojoj je u sektoru socijalne ekonomije zaposleno više od 6,5 % ukupnog radno sposobnog stanovništva. „Social Business Initiative” iz 2011. je bio prvi korak ka implementaciji mera za stvaranje okruženja pogodnog za razvoj socijalnog preduzetništva u EU kako bi se omogućio rast ovog sektora. (http://ec.europa.eu/internal_market/publications/docs/sbi-brochure/sbi-brochure-web_en.pdf)



PROCEDURE ZA KORIŠĆENJE NEPOKRETNOSTI

Kako bismo detaljnije predstavili procedure koje primenjuju ili ne primenjuju organi Republike Srbije, autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave, kao i od strane njih osnovana **javna preduzeća ili društva kapitala**⁶ pri davanju u zakup, odnosno na korišćenje nepokretnosti, podelićemo ih na nacionalni, pokrajinski i lokalni nivo.

NACIONALNI NIVO

Krenućemo od opšteg (nacionalnog) ka posebnom (lokalnom) nivou i sa zabrinutošću konstatovati da smo najmanje informacija upravo dobili od organa i javnih preduzeća ili društava kapitala koji raspolažu nepokretnostima u svojini Republike Srbije.

Republička direkcija za imovinu

Ova institucija osnovana je 1996. godine i između ostalog je zadužena da vodi jedinstvenu evidenciju nepokretnosti u javnoj svojini, kao i da obavlja poslove koji se odnose na: pribavljanje stvari u svojini Republike Srbije; raspolaganje stvarima u svojini Republike Srbije (davanje stvari na korišćenje, davanje stvari u zakup, prenos prava javne svojine na drugog nosioca javne svojine sa naknadom ili bez naknade, razmena, otuđenje stvari, zasnivanje hipoteke na nepokretnosti, ulaganje u kapital, zalaganje pokretnih stvari); upravljanje stvarima u svojini Republike Srbije koje koristi i stvarima u svojini Republike Srbije za koje nije određen korisnik ili nosilac prava korišćenja, uključujući i osiguranje tih stvari; sprovođenje mera zaštite svojine Republike Srbije putem nadzora; raspolaganje imovinom Republike Srbije u inostranstvu, utvrđivanje postojanja i važenja pravnog osnova za korišćenje stvari u svojini Republike Srbije, raspodelu na korišćenje službenih zgrada, odnosno poslovnih prostora, pribavljanje, upravljanje i raspolaganje stambenim zgradama, stanovima i garažama u svojini Republike Srbije; evidenciju poklona u državnoj svojini; upis prava svojine i prava korišćenja na nepokretnostima u svojini Republike Srbije u javnu evidenciju o nepokretnostima i pravima na njima, staranje o finansijskoj realizaciji ugovora o raspolaganju stvarima u svojini Republike Srbije, kao i druge poslove određene zakonom.

Nadzor nad radom Republičke direkcije za imovinu Republike Srbije vrši Ministarstvo finansija⁷.

Podaci do kojih smo došli u našem istraživanju govore da je na dan 19. decembra 2014. godine broj stanova popisanih u jedinstvenom registru državne imovine 18.187, od čega se 1.068 vodi na Republiku Srbiju, a broj jedinica poslovnog pro-

⁶ Društva kapitala su akcionarsko društvo i društvo sa ograničenom odgovornošću. Karakteriše ih potpuna razdvojenost imovine društva i imovine njegovih članova. Društvo ima svoju imovinu, ima svojstvo pravnog lica i samo i neposredno odgovara za svoje obaveze prema trećim licima.

⁷ Izvor: <http://www.rdi.gov.rs/lat/informacije-o-instituciji.html> (poseta 5.3.2015.)

stora popisanih u jedinstvenom registru državne imovine 12.401, od kojih se 522 vode na Republiku Srbiju.

Republička direkcija za imovinu, osim Zakona i Uredbe, nije navela nijedan drugi akt (poput pravilnika) koji bi bliže uredio davanje u zakup nepokretnosti u javnoj svojini. Oglasi koji se objavljuju na sajtu Republičke direkcije za imovinu, kao i Informator o radu, jasno upućuju na to da se nepokretnosti prvenstveno raspoređuju na korišćenje za potrebe obavljanja nadležnosti državnih organa i organizacija Republike Srbije, a preostalim objektima, poslovnim prostorom, lokalima i dr. upravlja se komercijalno, davanjem u zakup, po tržišnim uslovima.

Na naše pitanje da li je Direkcija u poslednje tri godine davala u zakup prostor udruženjima građana i van postupka javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda, tj. putem neposredne pogodbe, odgovoreno je negativno.

Pitanja koja su ostala bez odgovora su naša pitanja o:

- broju objekata sa veličinom u kvadratnim metrima koji se ne koriste zbog neuspešnih pokušaja da se prostor da u zakup u ponovljenim postupcima javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja pismenih ponuda;
- broju stanova i jedinica poslovnog prostora popisanih u jedinstvenoj evidenciji državne imovine koje ne koriste državni organi.

Analiza uporednih praksi, koja nije fokus ove publikacije, mogla bi da da čitav niz primera u kojima se javna svojina daje na korišćenje pod posebno povoljnim uslovima organizacijama civilnog društva⁸.

Smatramo, ipak, da je **umesto preporuka za unapređenje rada Republičke direkcije za imovinu korisnije predstaviti pravni okvir u kome odskora deluje slična institucija u Hrvatskoj, državi članici EU, iz čijih institucionalnih i pravnih rešenja, zbog zajedničkog nasleđa, često najviše možemo da naučimo. Primer rada Državnog ureda za imovinu Republike Hrvatske dat je na kraju analize.**

Akcionarsko društvo za održavanje zgrada i stanova „Dipos“

Republička Direkcija je zaključila sa Akcionarskim društvom za održavanje zgrada i stanova „Dipos“ Sporazum broj sl. 169/04 od 22.9.2004. godine, kojim je deo ovlašćenja Direkcije prenela na „Dipos“ a.d. Predmetne nepokretnosti čine vile, zgrade, stanovi i poslovni prostor uneti u fond nepokretnosti bivšeg Diplomatsko-stambenog preduzeća, a koje su na osnovu Zaključka Vlade Republike Srbije 05 broj 46-1657/2003 od 17.3.2003. godine i Odluke Saveta ministara E.p. broj 59 od 24.4.2003. godine preuzete od Državne zajednice Srbija i Crna Gora. Zaključkom Vlade RS odlučeno je da se „Dipos“ d.o.o. daju na privremeno korišćenje, upravljanje i održavanje nepokretnosti u vlasništvu Republike Srbije namenjene za smeštaj stranih diplomatsko-konzularnih predstavništava, diplomatskih i drugih stranih predstavnika, trgovinskih i drugih predstavništava i predstavnika u Republici Srbiji.

⁸ Ovde imamo na umu posebne programe kakav je na primer britanski „Space for Growth“ (<https://www.epims.org.gov.uk/SpaceForGrowth/Home.aspx>) koji svu javnu svojinu koju ne koriste državni organi potpuno besplatno ustupa biznis inkubatorima, socijalnim preduzećima i ostalim organizacijama civilnog društva.

Prema podacima koje smo dobili od Republičke direkcije za imovinu, „Dipos” raspolaže sa 201 stanom i 30 jedinica poslovnog prostora.

Kao što smo naveli ranije u tekstu, od „Dipos”-a nismo dobili odgovore na naša pitanja postavljena u Zahtevu. Na internet prezentaciji ove kompanije (<http://www.dipos.rs>) ne postoje nikakve informacije osim adrese i broja telefona.

Zbog nedostatka javno dostupnih informacija o radu navedene kompanije, u ovoj publikaciji navešćemo napomene Državne revizorske institucije koje su objavljene uz Izveštaj o reviziji Godišnjeg finansijskog izveštaja Republičke direkcije za imovinu Republike Srbije za 2012. godinu⁹.

Državna revizorska institucija je izvršila uvid u „Prečišćeni tekst Ugovora koji će se primenjivati” broj: 464-840/2012-03 od 10.5.2012. godine, kao i u „Pravilnik o načinu pripreme i postupku davanja u zakup nepokretnosti prvenstveno namenjenih za smeštaj diplomatsko-konzularnih predstavništava, diplomatskih i drugih stranih predstavnika, trgovinskih i drugih predstavništava i predstavnika pri ambasadama u Republici Srbiji” broj 13/227 od 7.6.2012. godine, kojim se uređuje način i postupak davanja u zakup nepokretnosti prvenstveno namenjenih za smeštaj stranih diplomatsko-konzularnih predstavništava, diplomatskih i drugih stranih predstavnika, trgovinskih i drugih predstavništava i predstavnika u Republici Srbiji i postupak izdavanja u zakup nepokretnosti domaćim pravnim i fizičkim licima.

Državna revizorska institucija je utvrdila da:

U „Prečišćenom tekstu Ugovora koji će se primenjivati” broj 464-840/2012-03 od 10.5.2012. godine zaključenog između Direkcije i „Dipos” d.o.o. Beograd:

- u članu 5. **nije bliže određen postupak davanja u zakup nepokretnosti**, kako je propisano članom 20. stav 4. Zakona o javnoj svojini, a u vezi sa članom 34. stav 1. i 2. istog Zakona i članom 6. stav 1. Uredbe o uslovima pribavljanja i otuđenja nepokretnosti neposrednom pogodbom, davanja u zakup stvari u javnoj svojini i postupcima javnog nadmetanja i prikupljanja pismenih ponuda;
- u članu 7. **nije bliže određeno ostvarivanje prihoda Republike Srbije** (zakupnina, dobit i dr.), kako je propisano članom 20. stav 4. Zakona o javnoj svojini, a u vezi sa članom 19. stav 1. tačka 2) i članom 23. stav 1. tačka 5) podtačka (2) Zakona o budžetskom sistemu i članom 12. Zakona o budžetu Republike Srbije za 2012. godinu.

Odredbama Pravilnika o načinu pripreme i postupku davanja u zakup nepokretnosti prvenstveno namenjenih za smeštaj diplomatsko-konzularnih predstavništava, diplomatskih i drugih stranih predstavnika, trgovinskih i drugih predstavništava i predstavnika pri ambasadama u Republici Srbiji broj 13/227 od 7.6.2012. godine, **nije određeno da se nepokretnosti daju u zakup u postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanjem pismenih ponuda, a izuzetno neposrednom pogodbom**, ako je to u konkretnom slučaju jedino moguće rešenje, kako je propisano članom 34. stav 1. i 2. istog zakona i članom 6. stav 1. iste uredbe.

⁹ http://www.dri.rs/images/pdf/revizija2013/1_26122013_2.pdf

Odredbama člana 6. navedenog pravilnika, koje se odnose na postupak izdavanja u zakup nepokretnosti domaćim pravnim i fizičkim licima, **nije određeno da postupak sprovodi komisija, kako je propisano članom 6. stav 1. iste uredbe, već direktor „Dipos“ d.o.o. Beograd.**

„Dipos“ d.o.o predstavlja primer netransparentnog, a po izveštaju Državne revizorske institucije i nezakonitog raspolaganja javnom svojinom bez jasne dobiti za budžet Republike Srbije, i smatramo da će upravo način na koji će ovo akcionarsko društvo raditi predstavljati lakmus test za uspostavljanje principa odgovornosti i transparentnosti upravljanja javnom svojinom u Republici Srbiji.

Javno preduzeće za skloništa Srbije

Javno preduzeće za skloništa osnovano je 1992. godine sa zadacima: organizacija izgradnje, održavanje i tehnička kontrola javnih i blokovskih skloništa na teritoriji Republike Srbije, mirnodopsko korišćenje skloništa, organizovanje zaštite skloništa nadzidiivanjem, izvođenje raznih građevinsko-zanatskih radova u funkciji sanacija i održavanja skloništa, i drugi poslovi. Preduzeće upravlja skloništimama kao sredstvima u državnoj svojini i preuzelo je na upravljanje preko 1.500 javnih i blokovskih skloništa na teritoriji Republike Srbije, ukupne površine preko 260.000 kvadratnih metara. Procena vrednosti svih skloništa je preko 10 milijardi dinara.

Iznajmljivanje i dobijanje skloništa na korišćenje ne predstavlja neuobičajenu praksu u našim gradovima i naseljima.

Osnova za davanje skloništa u zakup ili ustupanje na korišćenje je „Odluka o visini zakupnine za mirnodopsko korišćenje skloništa” iz 2005. godine.

Ova odluka predviđa u članu 4. da se izdavanje skloništa vrši putem javnog konkursa ili neposrednom pogodbom.

Član 8. Odluke o visini zakupnine za mirnodopsko korišćenje skloništa ostavlja mogućnost da se skloništa ustupaju bez nadoknade: „Javno preduzeće može ustupiti sklonište na korišćenje bez plaćanja zakupnine humanitarnim organizacijama, organima i organizacijama Vlade Republike Srbije, kada iste koriste u opštem interesu.” Broj ovako ustupljenih skloništa na dan 30.11.2014. godine je 52 skloništa sa ukupnom površinom od 9.291 metra kvadratnog.

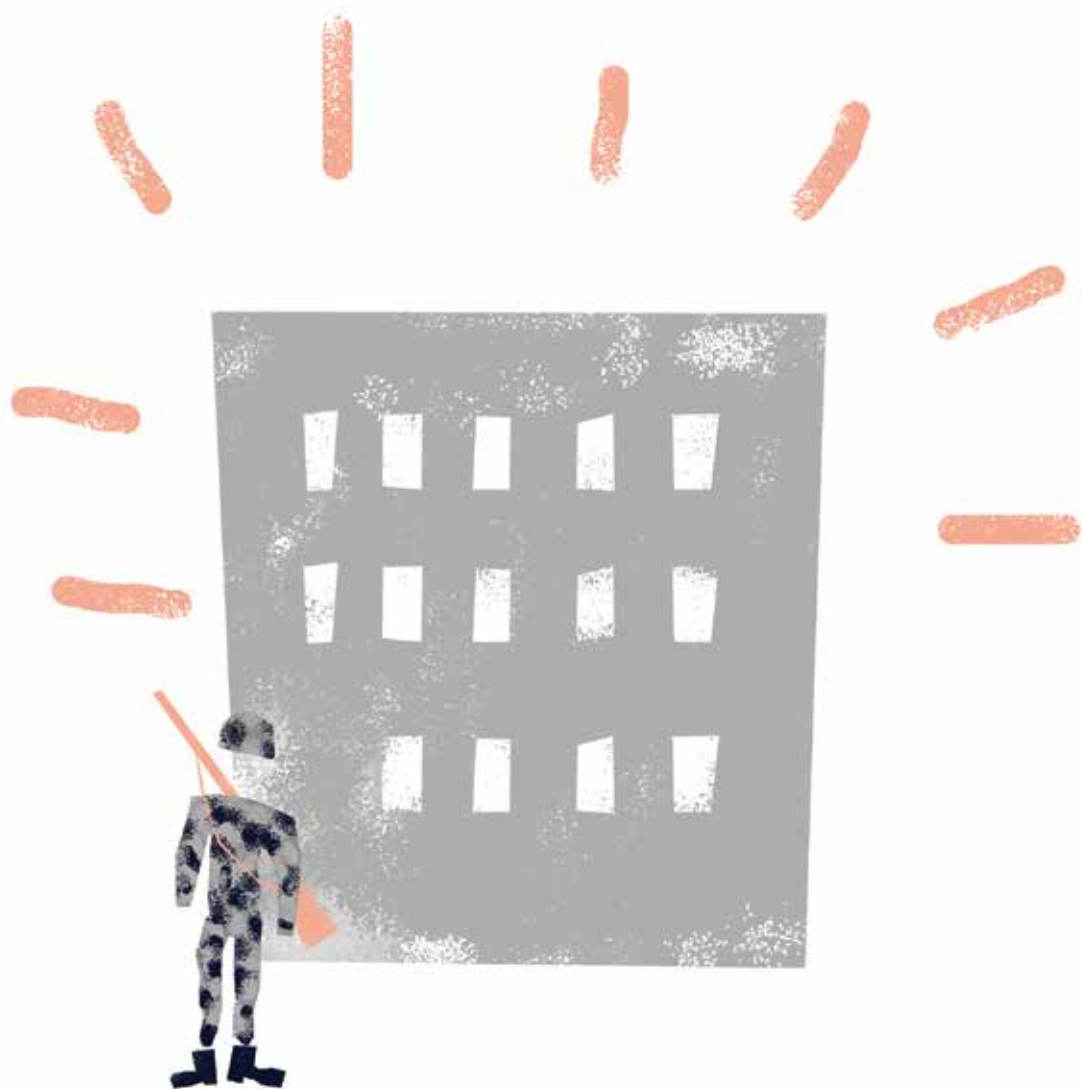
Odluka koja predstavlja temelj za ustupanje skloništa na korišćenje doneta je pre Zakona o javnoj svojini i predviđa važnu mogućnost ustupanja prostora bez nadoknade organizacijama civilnog društva. Jedan od predmeta istraživanja je i pravni osnov kojim se ustupa prostor bez plaćanja zakupnine samo organizacijama sa humanitarnim karakterom (izuzimajući ostale organizacije civilnog društva koje mogu sprovoditi programe od opšteg interesa), kao i način na koji se u praksi sprovodi ova odluka.

Na osnovu odgovora koje smo dobili od Javnog preduzeća za skloništa, kao i uvida u pojedinačne odluke o ustupanju prostora, došli smo do sledećih zaključaka:

- Ustupanje skloništa na mirnodopsko korišćenje vrši se na zahtev organizacija koje navode konkretan objekat čije ustupanje traže, kao i svrhu korišćenja. Odluku o ustupanju donosi Upravni odbor Javnog preduzeća za skloništa uz obrazloženje u kome se navodi da skloništa koje ustupa nije za komercijalno korišćenje, kao i da se njegovim ustupanjem štedi na održavanju.
- Iako je nesporno da su skloništa davana na korišćenje organizacijama koje imaju humanitarni karakter (Crveni krst, društva za pomoć osobama sa smetnjama u razvoju, itd.), u velikom broju slučajeva skloništa su data na korišćenje bez nadoknade sportskim klubovima i hobi udruženjima. Takođe, brojni su primeri ustupanja skloništa skupštinama stanara. U odgovoru Javnog preduzeća za skloništa navedeno je da je nekomercijalna delatnost jedan od uslova za mirnodopsko korišćenje skloništa bez nadoknade.

Kako je u praksi došlo do proširivanja pojma humanitarne organizacije na one organizacije koje obavljaju poslove od opšteg interesa i obavljaju nekomercijalnu delatnost, smatramo da je potrebno upodobiti i Odluku o ustupanju prostora i proširiti mogućnost ustupanja prostora i na one organizacije koje se ne bave humanitarnim radom ali obavljaju delatnost od opšteg interesa. Svakako bi pri ovim izmenama trebalo imati u vidu odredbe Zakona o udruženjima koje se tiču oblasti delovanja, kao i mogućnosti ostvarivanja prihoda udruženja.

I pored uočenih nedostataka, Javno preduzeće za skloništa se na nacionalnom nivou izdvaja kao jedini primer ustupanja svojine koja se ne koristi, i čije održavanje predstavlja samo trošak za državu, organizacijama koje će je koristiti za programe od opšteg interesa.



Vojnograđevinski centar

Jedan od najvažnijih neiskorišćenih resursa koji se mogu staviti u funkciju ostvarivanja javnog interesa jesu objekti koji predstavljaju vojnu imovinu. Tema nekorišćenih, a samim tim i zapuštenih vojnih objekata, već nekoliko godina je u središtu interesovanja organizacija civilnog društva.

Vlada Republike Srbije je u junu 2006. godine usvojila „Informaciju o nepokretnostima na teritoriji Republike Srbije”, koje nisu neophodne za funkcionisanje Vojske, kao i „Master plan” raspolaganja pomenutim nepokretnostima.

Master plan je zamišljen kao javno dostupna baza podataka o vojnim nepokretnostima koje više nisu potrebne Vojsci i u kojoj zainteresovani kupci mogu pronaći sve neophodne informacije o objektima ponuđenim na prodaju (klubovi vojske, kasarne, sportsko-rekreaciono turistički centri, aerodromi, skladišta, poligoni) širom Srbije. Reč je o javnoj svojini koju je koristila Vojska, a po okončanju reforme Vojske za nju je odlučeno da nije neophodna za funkcionisanje Vojske te je potrebno prodati. Prihod ostvaren od prodaje nepokretnosti uplaćuje se na račun budžeta Srbije, a novcem raspolaze Ministarstvo odbrane, odnosno Vojska Srbije. Master plan predviđa tri načina komercijalizacije imovine, i to:

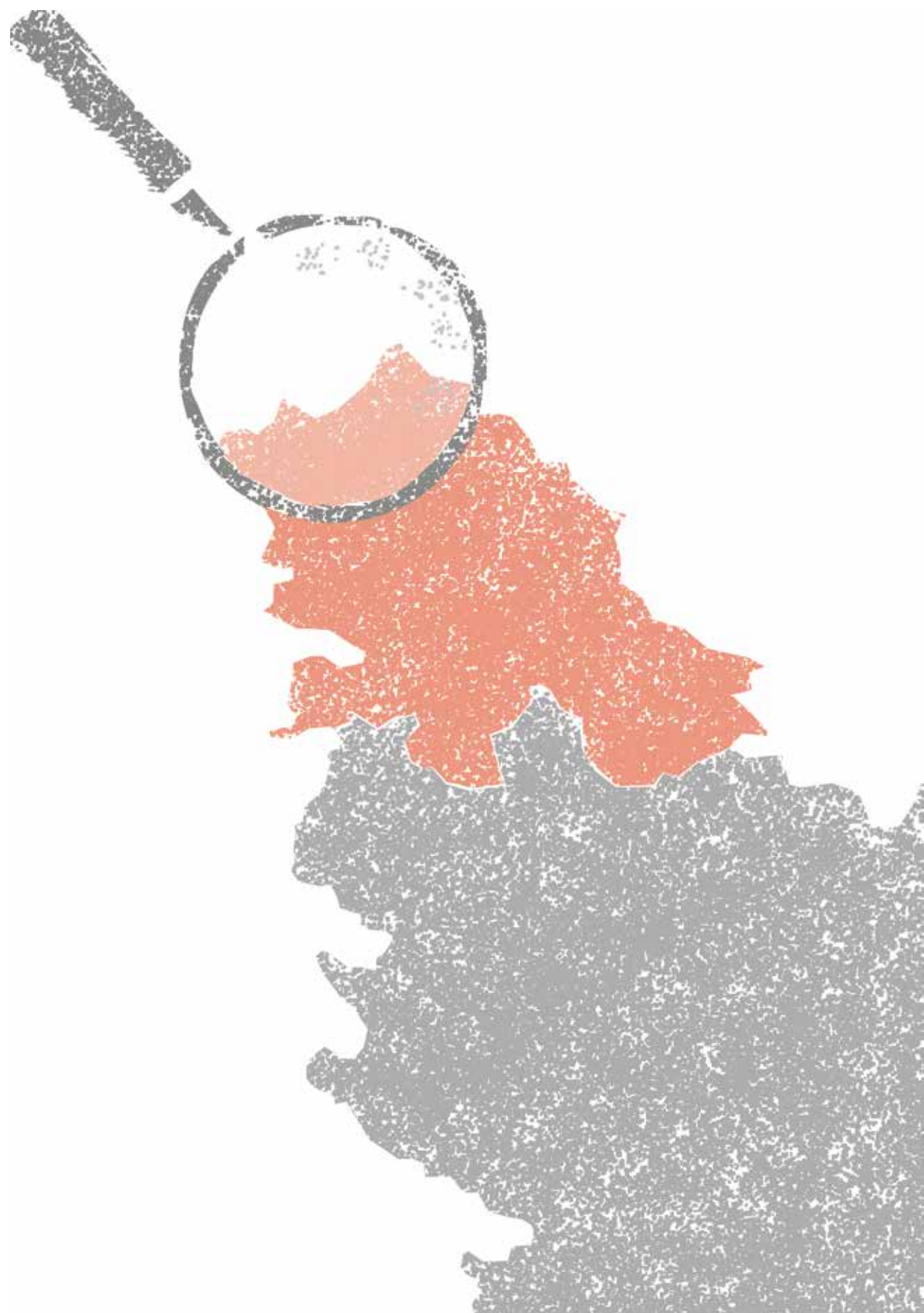
1. prodajom putem tendera;
2. razmenom sa institucijama koje koriste sredstva u državnoj svojini;
3. ulaganjem u zajedničku izgradnju stanova.

Iako je Master plan za prodaju imovine koja nije potrebna za funkcionisanje Vojske Srbije osmišljen 2006. godine, do sada je od 531 objekta prodat tek 71 celokupni kompleks i još 6 u delovima, dok je za 72 zaključen ugovor. Ostali deo javne svojine koji čine infrastrukturno povezani i opremljeni, ali napušteni i samim tim zapušteni objekti – propadaju.

Pokušaji organizacija civilnog društva da ukažu na to da se prazni vojni objekti umesto bezuspešnih pokušaja prodaje, ili bar dok ovi pokušaji traju, mogu dati na korišćenje lokalnoj zajednici ili organizacijama civilnog društva, kao i ukazivanje na dobre primere iz regiona, pa čak i kratkotrajno zauzimanje kasarne „Dr Arčibald Rajs” u Novom Sadu i uspostavljanje u njoj Društvenog centra u 2011, naišli su na zabrinjavajuće nerazumevanje od strane nadležnih organa.

Na pitanja postavljena Vojnograđevinskom centru u Beogradu nismo dobili nikakav odgovor.

Nadamo se da će sa približavanjem desetogodišnjice donošenja Master plana doći i do revizije ovakvog pristupa raspolaganja vojnom imovinom, koja će uz sagledavanje vrlo ograničenog uspeha pokušaja da se njom raspolaze isključivo kroz prodaju ili obezbeđivanje stanova za pripadnike Vojske, uzeti u obzir i druge načine raspolaganja javnom svojinom, a od kojih koristi može da ima i šira zajednica u čijem se okruženju objekti nalaze.



POKRAJINSKI NIVO

Autonomna pokrajina Vojvodina je na dan 31. decembra 2014. godine sa pravom javne svojine upisana na ukupno 1.271 objekat (954 službene zgrade, 59 poslovnih prostora, 151 stambena zgrada, 51 stan, 45 garaža i 11 nepokretnosti za reprezentativne potrebe).

Pitanja u vezi sa korišćenjem, održavanjem i upravljanjem nepokretnim stvarima u javnoj svojini Autonomne pokrajine Vojvodine bliže su uređena pokrajinskom Uredbom o korišćenju, održavanju i upravljanju nepokretnim stvarima u javnoj svojini Autonomne pokrajine Vojvodine (Službeni list APV, br. 43/2014).

U skladu sa članom 2. Uredbe, o davanju nepokretnih stvari u javnoj svojini Autonomne pokrajine Vojvodine na korišćenje odlučuje Pokrajinska vlada.

Uredba predviđa da nepokretnim stvarima koje koriste organi i organizacije Autonomne pokrajine Vojvodine upravlja Uprava za zajedničke poslove pokrajinskih organa (član 8), a nepokretnim stvarima koje nisu neophodne za vršenje poslova iz delokruga organa Autonomne pokrajine Vojvodine, a koje nisu date na korišćenje ili u zakup, upravlja Uprava za imovinu Autonomne pokrajine Vojvodine (član 9).

Uprava je obrazovana Odlukom o obrazovanju Uprave za imovinu Autonomne pokrajine Vojvodine (Službeni list APV, br. 14/14, 16/14 i 55/14), radi obavljanja stručnih poslova u vezi sa imovinom Autonomne pokrajine Vojvodine i počela je da radi 1. maja 2014. godine.

U informatoru o radu Uprave za imovinu saznajemo da se Upravi, radi dobijanja saglasnosti u vezi sa imovinom u javnoj svojini Autonomne pokrajine Vojvodine (zakup, otuđenje, pribavljanje, rekonstrukcija, adaptacija, i sl.), obraćaju **pravna lica osnovana od strane Autonomne pokrajine Vojvodine**. Nakon dobijanja zahteva i provere dostavljene dokumentacije, Uprava priprema predlog akta radi odlučivanja na sednici Pokrajinske vlade.

U odgovorima na naša pitanja postavljena u Zahtevu za dostavljanje informacija od javnog značaja navodi se da Uprava nije davala u zakup prostor van postupka javnog nadmetanja odnosno prikupljanja pismenih ponuda tj. neposrednom pogodbom.

Takođe, odgovoreno nam je da Uprava nije davala prostor u zakup udruženjima građana. **S obzirom da se radi o relativno novom organu, kao i da proces evidencije nepokretnosti u javnoj svojini Autonomne pokrajine Vojvodine uveliko traje u trenutku objavljivanja ove analize, ostaje kao zadatak za naredni period praćenje procedura ustupanja prostora organizacijama civilnog društva.**

LOKALNI NIVO

Pregled prakse lokalnih samouprava

Prema definiciji Zakona o lokalnoj samoupravi: Lokalna samouprava je pravo građana da upravljaju javnim poslovima od neposrednog, zajedničkog i opšteg interesa za lokalno stanovništvo, neposredno i preko slobodno izabраниh predstavnika u jedinicama lokalne samouprave, kao i pravo i sposobnost organa lokalne samouprave da, u granicama zakona, uređuju poslove i upravljaju javnim poslovima koji su u njihovoj nadležnosti i od interesa za lokalno stanovništvo. Lokalna samouprava ostvaruje se u opštini, gradu i gradu Beogradu.

Prva instanca kojoj se organizacije civilnog društva obraćaju kada imaju potrebu za prostorom jesu jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji deluju. Nakon našeg osvrta na praksu ustupanja prostora na nacionalnom i pokrajinskom nivou, možemo da konstatujemo da je lokalni nivo ne samo prva, već, sa izuzetkom Javnih skloništa, i jedina instanca koja u ovom trenutku u praksi omogućava udruženim građanima da prostore u javnoj svojini koriste pod drugačijim uslovima od komercijalnih subjekata.

Za temu našeg istraživanja važan je član 20. Zakona o lokalnoj samoupravi, koji uređuje nadležnost opština. Tačka 10. ovog člana predviđa da lokalna samouprava „uređuje i obezbeđuje korišćenje poslovnog prostora kojim upravlja, **utvrđuje visinu naknade** za korišćenje poslovnog prostora i vrši nadzor nad korišćenjem poslovnog prostora”, dok tačka 25. predviđa da lokalna samouprava „**upravlja imovinom opštine** i koristi sredstva u državnoj svojini i stara se o njihovom očuvanju i uvećanju”.

Važno je ovde napomenuti da, **kada je reč o postupcima ustupanja prostora, jedinice lokalne samouprave su usvajale i drugačije modele od onih koji su propisani postojećim zakonskim okvirom.** Tako je u periodu koji je prethodio donošenju Zakona o javnoj svojini, dok je na snazi bio Zakon o sredstvima u svojini Republike Srbije, koji nije predviđao mogućnost neposredne pogodbe, donet Pravilnik o davanju u zakup poslovnog prostora na kome je nosilac prava korišćenja grad Beograd. Ovaj Pravilnik je predvideo institut neposredne pogodbe i to u formulaciji vrlo sličnoj onoj koja će se kasnije naći u Zakonu o javnoj svojini. Član 14. Pravilnika predvideo je da se neposrednom pogodbom poslovni prostor daje u zakup:

- „humanitarnim organizacijama;
- organizacijama i udruženjima građana iz oblasti kulture, prosvete, socijalne i dečje zaštite, pod uslovom da taj prostor ne koriste za ostvarivanje prihoda;

Odluku o davanju u zakup poslovnog prostora iz stava 1. ovog člana donosi gradonačelnik, na obrazložen predlog komisije.”

Odlukom Ustavnog suda (broj IU-137/2006, 20. novembra 2008. godine) utvrđuje se da odredba člana 14. stav 1. Pravilnika o davanju u zakup poslovnog prostora na kome je nosilac prava korišćenja grad Beograd **nije u saglasnosti sa Ustavom i zakonom.** Donosilac Pravilnika nije imao zakonsko ovlašćenje da predvidi slučajeve u kojima se poslovni prostor daje u zakup neposrednom pogodbom, bez sprovedenog postupka javnog nadmetanja ili na osnovu prikupljenih ponuda.

Zakon o sredstvima u svojini Republike Srbije zamenjen je Zakonom o javnoj svojini, uslovi davanja u zakup bliže uređeni Uredbom, ali Pravilnik o davanju u zakup poslovnog prostora na kome je nosilac prava korišćenja grad Beograd iz 2005. godine, uz manje izmene, i dalje je na snazi.

U sadašnjoj praksi možemo da konstatujemo da postoje primeri jedinica lokalne samouprave koji prednjače u odnosu na zakonski okvir. Takve su pre svega one opštine koje daju prostore, imajući u vidu realne potrebe svojih građana i opšti interes koje organizacije svojim delovanjem ostvaruju, na besplatno korišćenje organizacijama civilnog društva.

S obzirom da je članom 6. tačka 10. Zakona o finansiranju lokalne samouprave propisano „da prihodi od davanja u zakup, odnosno na korišćenje nepokretnosti u državnoj svojini koje koristi jedinica lokalne samouprave i indirektni korisnici njenog budžeta, predstavljaju izvorni prihod koji pripada jedinici lokalne samouprave”, jasno je da se jedinice lokalne samouprave besplatnim davanjem prostora organizacijama civilnog društva odriču svoga prihoda. **Bliže određivanje kriterijuma za organizacije koje sprovode programe od opšteg interesa dodatno bi unapredilo postojeću praksu.**

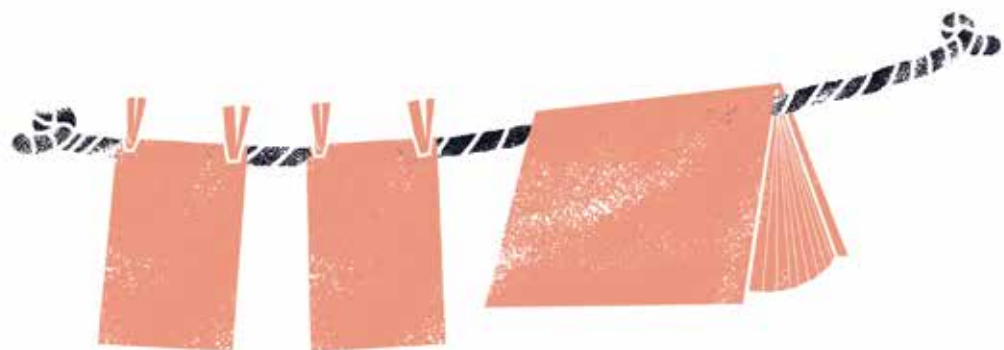
Iako nećemo izdvajati negativne primere, važno je napomenuti da su se u obuhvatu našeg istraživanja pre svega isticali:

- pružanje nepotpunih informacija kao odgovor na zahteve za dostavljanje informacija od javnog značaja (za šta je delom razlog i nevođenje precizne evidencije o načinu raspolaganja javnom svojinom);
- nepostojanje prakse davanja u zakup prostora neposrednom pogodbom ili nepostojanje pravilnika ili odluka kojim bi se bliže definisao postupak neposredne pogodbe, kriterijumi, obrasci i propratna dokumentaciju, kao i organ koji odlučuje u ovom postupku;
- jednaka cena za zakupce koji se bave komercijalnom delatnošću i organizacije civilnog društva u odlukama kojima se utvrđuje visina zakupnine.

Konačno, analiza postojećih statuta, odluka i pravilnika koje donose grad Beograd i opštine pokazuje nekonzistentnost kako sa postojećim pravnim okvirom (u odlukama i pravilnicima opština pominju se i „društvene organizacije”, „društveni fondovi” i „državna svojina”, što nije u skladu sa sadašnjim zakonskim okvirom), tako i među samim dokumentima opštine (pa nailazimo na slučajeve gde se u Odluci o postupku izdavanja poslovnih prostora u zakup predviđa da organizacije civilnog društva plaćaju 5 % od predviđene cene za zakup određenog prostora, a onda se u Odluci o utvrđivanju zakupnina ovaj procenat podiže na 60, 70 ili 80 % od predviđene cene).

Posebno je zabrinjavajuće da postoji znatan broj jedinica poslovnog prostora koje su prazne i zapuštene zbog nemogućnosti da se izdaju u ponovljenim postupcima javnog nadmetanja. Smatramo da bi u cilju odgovornijeg raspolaganja javnom svojinom trebalo da postoji obaveza ustupanja ovakvih prostora organizacijama civilnog društva koje sprovode programe od javnog interesa.

U nastavku dajemo kratak tabelarni prikaz opština i gradova koji su se izdvojili u našem istraživanju kao oni koji podstiču razvoj civilnog društva kroz ustupanje prostora po nižoj ceni od komercijalne, ili čak besplatno, organizacijama civilnog društva. Kroz tabelarni prikaz može se bolje uočiti i razlika u njihovim procedurama.



Nosilac prava javne svojine	Grad Beograd
Da li nosilac prava ima osnovanu agenciju/javno preduzeće za raspolaganje poslovnim prostorom	Ne
Pravilnik/odluka koja uređuje davanje u zakup prostora putem neposredne pogodbe	Pravilnik o davanju u zakup poslovnog prostora i garaža na kojima je nosilac prava grad Beograd (Službeni list grada Beograda, br. 5/2005, 28/2005, 20/2009, 1/2010 i 41/11), Odluka o utvrđivanju zakupnina za poslovni prostor na kome je nosilac prava javne svojine grad Beograd
Da li je Odlukom o utvrđivanju zakupnina predviđena niža cena za udruženja građana u odnosu na zakupce koji se bave komercijalnim delatnostima	Da, osim za ekstra zonu
Broj objekata koji su dati udruženjima građana u zakup u postupku neposredne pogodbe u poslednje tri godine	Nije data informacija
Organ koji odlučuje o davanju prostora u postupku neposredne pogodbe	Gradonačelnik, na obrazložen predlog komisije
Broj objekata koje je vlasnik u poslednje tri godine dao besplatno na korišćenje udruženjima građana	U poslednje tri godine besplatno je davan prostor na korišćenje samo pravnim licima čiji je osnivač grad Beograd, ustanovama od javnog značaja (škole, ustanove kulture, domovi zdravlja i organizacione jedinice gradske uprave) ¹⁰
Organ koji odlučuje o davanju prostora besplatno na korišćenje	Gradonačelnik, na predlog komisije
Broj objekata koji su prazni zbog nemogućnosti da se prostor da u zakup u ponovljenim postupcima javnog nadmetanja	144
Da li postoje posebni podsticaji (pored onih koji su predviđeni Uredbom) za uzimanje u zakup prostora koji su zapušteni i kojima je neophodno znatno ulaganje	Ne
Napomene	Strategija podrške civilnom društvu na nivou grada Beograda preporučuje „Preimenovanje odgovarajućih poslovnih prostora u vlasništvu Grada i opština u prostore namenjene za delatnost kulturnih organizacija i inicijativa”, kao i „ustupanje gradskih resursa (poslovni i medijski prostor) i javnih prostora za korišćenje bez naknade za aktivnosti i programe civilnog društva” ¹¹

¹⁰ Najpoznatiji skoriji primer ustupanja prostora besplatno je slučaj sa „Kućom ljudskih prava”, realizovan rešenjem kojim je prostor dat Agenciji za evropske integracije i saradnju sa udruženjima i Savezu udruženja „Kuća ljudskih prava” radi zajedničke realizacije projekata i saradnje u oblasti zaštite ljudskih prava.

¹¹ „Strategija podrške razvoju civilnog društva na teritoriji grada Beograda 2012-2017”, Službeni list grada Beograda

Nosilac prava javne svojine	Opština Novi Beograd
Da li nosilac prava ima osnovanu agenciju/javno preduzeće za raspolaganje poslovnim prostorom	Da, Javno preduzeće „Poslovni prostor“
Pravilnik/odluka koja uređuje davanje u zakup prostora putem neposredne pogodbe	Pravilnik o načinu i postupku davanja u zakup, načinu određivanja zakupnine i adaptacije za poslovni prostor na kojima je nosilac prava korišćenja opština Novi Beograd (Službeni list grada Beograda, br. 29/2013), Odluka o izmenama i dopunama Odluke o utvrđivanju visine zakupnine za poslovni prostor na kome je nosilac korišćenja opština Novi Beograd (Službeni list grada Beograda, br. 32/2002)
Da li je Odlukom o utvrđivanju zakupnina predviđena niža cena za udruženja građana u odnosu na zakupce koji se bave komercijalnim delatnostima	Da
Broj objekata koji su dati udruženjima građana u zakup u postupku neposredne pogodbe u poslednje tri godine	Nije data informacija
Organ koji odlučuje o davanju prostora u postupku neposredne pogodbe	Nadzorni odbor javnog preduzeća
Broj objekata koje je vlasnik u poslednje tri godine dao besplatno na korišćenje udruženjima građana	0
Organ koji odlučuje o davanju prostora besplatno na korišćenje	Nije predviđena takva mogućnost
Broj objekata koji su prazni zbog nemogućnosti da se prostor da u zakup u ponovljenim postupcima javnog nadmetanja	5
Da li postoje posebni podsticaji (pored onih koji su predviđeni Uredbom) za uzimanje u zakup prostora koji su zapušteni i kojima je neophodno znatno ulaganje	Ne
Napomene	Izmena Odluke o utvrđivanju zakupnine za poslovni prostor iz decembra 2011. predviđa dodavanje člana 4a: Na osnovu zahteva osnivača, zakupnina za poslovne prostore koje koriste organizacije civilnog društva ili udruženja građana koja obavljaju delatnosti od interesa za određene kategorije stanovnika i opštine Novi Beograd u celini, mogu se utvrditi u iznosu od 5 % cene poslovnog prostora utvrđene ovom odlukom.

Nosilac prava javne svojine	Opština Voždovac
Da li nosilac prava ima osnovanu agenciju/javno preduzeće za raspolaganje poslovnim prostorom	Da, Javno preduzeće „Poslovni Prostor Voždovac”
Pravilnik/odluka koja uređuje davanje u zakup prostora putem neposredne pogodbe	Odluka o uslovima i načinu korišćenja i upravljanja poslovnim prostorom na teritoriji opštine Voždovac (Službeni list grada Beograda, br. 10/05 i 41/2011) , Odluka o utvrđivanju zakupnine za poslovni prostor na kojem pravo korišćenja ima JP „Poslovni prostor Voždovac” (Službeni list grada Beograda, br. 64/2012 i 45/2014)
Da li je Odlukom o utvrđivanju zakupnina predviđena niža cena za udruženja građana u odnosu na zakupce koji se bave komercijalnim delatnostima	Da
Broj objekata koji su dati udruženjima građana u zakup u postupku neposredne pogodbe u poslednje tri godine	3
Organ koji odlučuje o davanju prostora u postupku neposredne pogodbe	Upravni odbor javnog preduzeća
Broj objekata koje je vlasnik u poslednje tri godine dao besplatno na korišćenje udruženjima građana	0
Organ koji odlučuje o davanju prostora besplatno na korišćenje	Nije predviđena takva mogućnost
Broj objekata koji su prazni zbog nemogućnosti da se prostor da u zakup u ponovljenim postupcima javnog nadmetanja	Nema takvih objekata
Da li postoje posebni podsticaji (pored onih koji su predviđeni Uredbom) za uzimanje u zakup prostora koji su zapušteni i kojima je neophodno znatno ulaganje	Zakupcu se za vreme adaptacije poslovnog prostora može dati umanjenje zakupnine, najviše do tri meseca, na ime neobavljanja delatnosti, dok traju radovi
Napomene	Odluka o uslovima i načinu korišćenja i upravljanja poslovnim prostorom na teritoriji opštine Voždovac (41/2011) predviđa neposrednu pogodbu za veliki broj slučajeva, a između ostalog i: ukoliko će se u poslovnim prostorijama obavljati delatnost starih i umetničkih zanata i poslova domaće radinosti, humanitarna, zdravstvena, socijalna i kulturna, naučna i obrazovnovaspitna delatnost, delatnost političkih stranaka, socijalna i dečja zaštita, delatnost društava i udruženja građana, delatnost fizičke kulture, javnih preduzeća, ustanova i delatnost državnih organa i organa lokalne samouprave

Nosilac prava javne svojine	Opština Čukarica
Da li nosilac prava ima osnovanu agenciju/javno preduzeće za raspolaganje poslovnim prostorom	Da, Javno preduzeće „Poslovni prostor opštine Čukarica”
Pravilnik/odluka koja uređuje davanje u zakup prostora putem neposredne pogodbe	Odluka sa izmenama i dopunama odluke o načinu i postupku davanja u zakup i određivanja zakupnine za poslovne zgrade i prostorije čiji je korisnik opština Čukarica (Službeni list Beograda, br. 14/2001 i 13/2005) Pravilnik o načinu i postupku davanja u zakup poslovnog prostora JP „Poslovni prostor opštine Čukarica” br. 1319 iz 2012. godine.
Da li je Odlukom o utvrđivanju zakupnina predviđena niža cena za udruženja građana u odnosu na zakupce koji se bave komercijalnim delatnostima	Da
Broj objekata koji su dati udruženjima građana u zakup u postupku neposredne pogodbe u poslednje tri godine	4 u poslednje 3 godine (ukupno 18)
Organ koji odlučuje o davanju prostora u postupku neposredne pogodbe	Nadzorni odbor javnog preduzeća
Broj objekata koje je vlasnik u poslednje tri godine dao besplatno na korišćenje udruženjima građana	0
Organ koji odlučuje o davanju prostora besplatno na korišćenje	Nije predviđena takva mogućnost
Broj objekata koji su prazni zbog nemogućnosti da se prostor da u zakup u ponovljenim postupcima javnog nadmetanja	8 (686m ²)
Da li postoje posebni podsticaji (pored onih koji su predviđeni Uredbom) za uzimanje u zakup prostora koji su zapušteni i kojima je neophodno znatno ulaganje	Ne
Napomene	Odluke koje uređuju davanje u zakup prostora putem neposredne pogodbe donete pre Zakona o javnoj svojini predviđaju neposrednu pogodbu sa humanitarnim organizacijama, političkim strankama, reprezentativnim sindikatima za teritoriju opštine, društvenim organizacijama i udruženjima građana iz oblasti kulture, prosvete, socijalne i dečje zaštite, i zakupninu od 5 % od utvrđene cene

Nosilac prava javne svojine	Opština Zemun
Da li nosilac prava ima osnovanu agenciju/javno preduzeće za raspolaganje poslovnim prostorom	Da, Javno preduzeće „Poslovni prostor Zemun“
Pravilnik/odluka koja uređuje davanje u zakup prostora putem neposredne pogodbe	Odluka o načinu i postupku davanja u zakup poslovnog prostora i garaža kojim upravlja JP „Poslovni prostor Zemun“ (Službeni list grada Beograda, br. 46/2013)
Da li je Odlukom o utvrđivanju zakupnina predviđena niža cena za udruženja građana u odnosu na zakupce koji se bave komercijalnim delatnostima	Da
Broj objekata koji su dati udruženjima građana u zakup u postupku neposredne pogodbe u poslednje tri godine	7
Organ koji odlučuje o davanju prostora u postupku neposredne pogodbe	Nadzorni odbor javnog preduzeća
Broj objekata koje je vlasnik u poslednje tri godine dao besplatno na korišćenje udruženjima građana	0
Organ koji odlučuje o davanju prostora besplatno na korišćenje	Nije predviđena takva mogućnost
Broj objekata koji su prazni zbog nemogućnosti da se prostor da u zakup u ponovljenim postupcima javnog nadmetanja	Lista objekata koji nisu dati u zakup u ponovljenim postupcima i koji su otvoreni za neposrednu pogodbu nalazi se na sajtu www.jppzemun.rs ¹²
Da li postoje posebni podsticaji (pored onih koji su predviđeni Uredbom) za uzimanje u zakup prostora koji su zapušteni i kojima je neophodno znatno ulaganje	Ne
Napomene	JP se u svom odgovoru nama referisao samo na Odluku o načinu i postupku davanja u zakup poslovnog prostora kojim upravlja JP PP. Postoji, međutim, i Odluka o utvrđivanju zakupnina za poslovni prostor na kome je nosilac prava korišćenja gradska opština Zemun (Službeni list grada Beograda, br. 100/2014) koja predviđa znatno niže cene zakupa za udruženja od cena koje su navedene u oglasima na sajtu JP za prostore koji se nude u neposrednoj pogodbi

¹² U trenutku objavljivanja ove analize oglašeno je 34 lokala i 12 tezgi (!) koji se daju u zakup neposrednom pogodbom.

Nosilac prava javne svojine	Grad Sremska Mitrovica
Da li nosilac prava ima osnovanu agenciju/javno preduzeće za raspolaganje poslovnim prostorom	Da, Javno preduzeće „Direkcija za izgradnju grada Sremska Mitrovica”
Pravilnik/odluka koja uređuje davanje u zakup prostora putem neposredne pogodbe	Odluka o zakupu poslovnog prostora (Službeni list Srema, br. 20/2002, 29/2004, Službeni list opštine Sremska Mitrovica, br. 5/2005)
Da li je Odlukom o utvrđivanju zakupnina predviđena niža cena za udružnja građana u odnosu na zakupce koji se bave komercijalnim delatnostima	Besplatno
Broj objekata koji su dati udruženjima građana u zakup u postupku neposredne pogodbe u poslednje tri godine	6
Organ koji odlučuje o davanju prostora u postupku neposredne pogodbe	Gradonačelnik
Broj objekata koje je vlasnik u poslednje tri godine dao besplatno na korišćenje udruženjima građana	6
Organ koji odlučuje o davanju prostora besplatno na korišćenje	Gradonačelnik
Broj objekata koji su prazni zbog nemogućnosti da se prostor da u zakup u ponovljenim postupcima javnog nadmetanja	12 jedinica, 1.382m ² , u lošem stanju
Da li postoje posebni podsticaji (pored onih koji su predviđeni Uredbom) za uzimanje u zakup prostora koji su zapušteni i kojima je neophodno znatno ulaganje	Nije navedeno
Napomene	Odluke kojima je regulisano besplatno davanje prostora su donete pre Zakona o javnoj svojini i Uredbe

Nosilac prava javne svojine	Opština Knjaževac
Da li nosilac prava ima osnovanu agenciju/javno preduzeće za raspolaganje poslovnim prostorom	Ne
Pravilnik/odluka koja uređuje davanje u zakup prostora putem neposredne pogodbe	Odluka o poslovnom i drugom prostoru opštine Knjaževac (Službeni glasnik opštine Knjaževac, br. 19/2008 i Službeni list opštine Knjaževac, br. 9/2009 i 12/2013)
Da li je Odlukom o utvrđivanju zakupnina predviđena niža cena za udruženja građana u odnosu na zakupce koji se bave komercijalnim delatnostima	Besplatno
Broj objekata koji su dati udruženjima građana u zakup u postupku neposredne pogodbe u poslednje tri godine	12
Organ koji odlučuje o davanju prostora u postupku neposredne pogodbe	Opštinsko veće
Broj objekata koje je vlasnik u poslednje tri godine dao besplatno na korišćenje udruženjima građana	12
Organ koji odlučuje o davanju prostora besplatno na korišćenje	Opštinsko veće
Broj objekata koji su prazni zbog nemogućnosti da se prostor da u zakup u ponovljenim postupcima javnog nadmetanja	7 poslovnih prostora i veći broj školskih zgrada i seoskih domova
Da li postoje posebni podsticaji (pored onih koji su predviđeni Uredbom) za uzimanje u zakup prostora koji su zapušteni i kojima je neopodno znatno ulaganje	Odlukom o pogodnostima investitorima za otvaranje novih radnih mesta u seoskim naseljima (Službeni list opštine Knjaževac, br. 23/2014) daju se pogodnosti investitorima koji zakupljuju prostor u javnoj svojini opštine Knjaževac
Napomene	Članovi 43, 44, 45. Odluka o poslovnom i drugom prostoru opštine Knjaževac (Službeni glasnik opštine Knjaževac, br. 19/2008) predviđa davanje prostora bez nadoknade neposrednom pogodbom širokom krugu organizacijapravnih lica

Nosilac prava javne svojine	Grad Niš
Da li nosilac prava ima osnovanu agenciju/javno preduzeće za raspolaganje poslovnim prostorom	Ne
Pravilnik/odluka koja uređuje davanje u zakup prostora putem neposredne pogodbe	Odluka o pribavljanju, raspolaganju i upravljanju stvarima u javnoj svojini grada Niša (Službeni list grada Niša, br. 67/2013 i 85/2014), Odluka o poslovnom prostoru grada Niša (Službeni list grada Niša, br. 68/2010)
Da li je Odlukom o utvrđivanju zakupnina predviđena niža cena za udruženja građana u odnosu na zakupce koji se bave komercijalnim delatnostima	Da
Broj objekata koji su dati udruženjima građana u zakup u postupku neposredne pogodbe u poslednje tri godine	82
Organ koji odlučuje o davanju prostora u postupku neposredne pogodbe	Gradonačelnik grada Niša, s na predlog komisije
Broj objekata koje je vlasnik u poslednje tri godine dao besplatno na korišćenje udruženjima građana	136 ukupno direktnim i indirektnim budžetskim korisnicima Republike Srbije i grada Niša; među njima ima i organizacija civilnog društva, ali nismo dobili tačan broj
Organ koji odlučuje o davanju prostora besplatno na korišćenje	Gradonačelnik
Broj objekata koji su prazni zbog nemogućnosti da se prostor da u zakup u ponovljenim postupcima javnog nadmetanja	Nije data informacija ¹³
Da li postoje posebni podsticaji (pored onih koji su predviđeni Uredbom) za uzimanje u zakup prostora koji su zapušteni i kojima je neopходно znatno ulaganje	Ne
Napomene	Zahtev za zakup poslovnog prostora se podnosi u slobodnoj pisanoj formi uz rešenje APR-a, statutom i planom i programom aktivnosti udruženja. Odluka o poslovnom prostoru grada Niša (Službeni list grada Niša, br. 68/2010) doneta pre Zakona i Uredbe predviđa davanje u zakup po „početnoj ceni” verskim i humanitarnim organizacijama, udruženjima građana i organizacijama iz oblasti kulture, prosvete, nauke, socijalne i dečje zaštite i sporta, udruženjima osoba sa invaliditetom, umetnicima, uz mišljenje strukovnog udruženja, političkim strankama

¹³ U slučaju da poslovni prostor nije izdat, zakupnina se umanjuje prvi put za 25 % a drugi put za 50 % od početne cene.





PRIMER RADA DRŽAVNOG UREDA ZA IMOVINU REPUBLIKE HRVATSKE

Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske predviđa članom 58. da na bazi sprovedenog javnog konkursa Državni ured za imovinu može dodeliti nekretnine na korišćenje bez naknade.

Državni ured za imovinu Republike Hrvatske dodeljuje poslovne prostore organizacijama civilnog društva kroz javni konkurs tj. „Natječaj za podnošenje prijava za dodjelu poslovnih prostora u vlasništvu RH na korištenje organizacijama civilnog društva radi provođenja programa i projekata od interesa za opće dobro”¹⁴.

Konkurs koji Državni ured za imovinu Republike Hrvatske raspisuje sadrži spisak poslovnog prostora koji je predmet konkursa, sa informacijama o adresi (grad, ulica i broj), površini, mesečnoj naknadi za korišćenje, položaju (sprat) i datumu i vremenu kada prostor može da se pogleda.

Kriterijumi, merila i postupak kojima se prostor dodeljuje organizacijama je uređen „Uredbom o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba”¹⁵, kao i „Odlukom o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu Republike Hrvatske na korištenje organizacijama civilnog društva radi provođenja programa i projekata od interesa za opće dobro”¹⁶.

Odluka bliže definiše:

- Šta se podrazumeva pod organizacijama civilnog društva. To su udruge (udruženja građana), zaklade, fundacije (zadužbine i fondacije), ali i ustanove koje nisu osnovane kao javne ustanove niti radi sticanja dobiti.
- Šta su programi i projekti od interesa za opšte/javno dobro. U Odluci se navodi da su to naročito „aktivnosti organizacija koje doprinose zaštiti i promicanju ljudskih prava, zaštiti i promicanju prava nacionalnih manjina, jednakosti i ravnopravnosti te mirotvorstvu i borbi protiv nasilja i diskriminacije, zaštiti, brizi i izobrazbi djece i mladih te njihovom aktivnom sudjelovanju u društvu, prevenciji i borbi protiv različitih oblika ovisnosti, razvoju demokratske političke kulture,

¹⁴ Uzeti primer je dostupan na adresi: <http://www.duudi.hr/natjecaj-za-dodjelu-prostora-organizacijama-civilnog-drustva-rok-29115/>

¹⁵ http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2013_10_127_2761.html

¹⁶ <http://www.duudi.hr/wp-content/uploads/2013/10/Kriteriji-dodjele-prostora-na-kori%C5%A1tenje-organizacija-civilnog-dru%C5%A1tva.pdf>

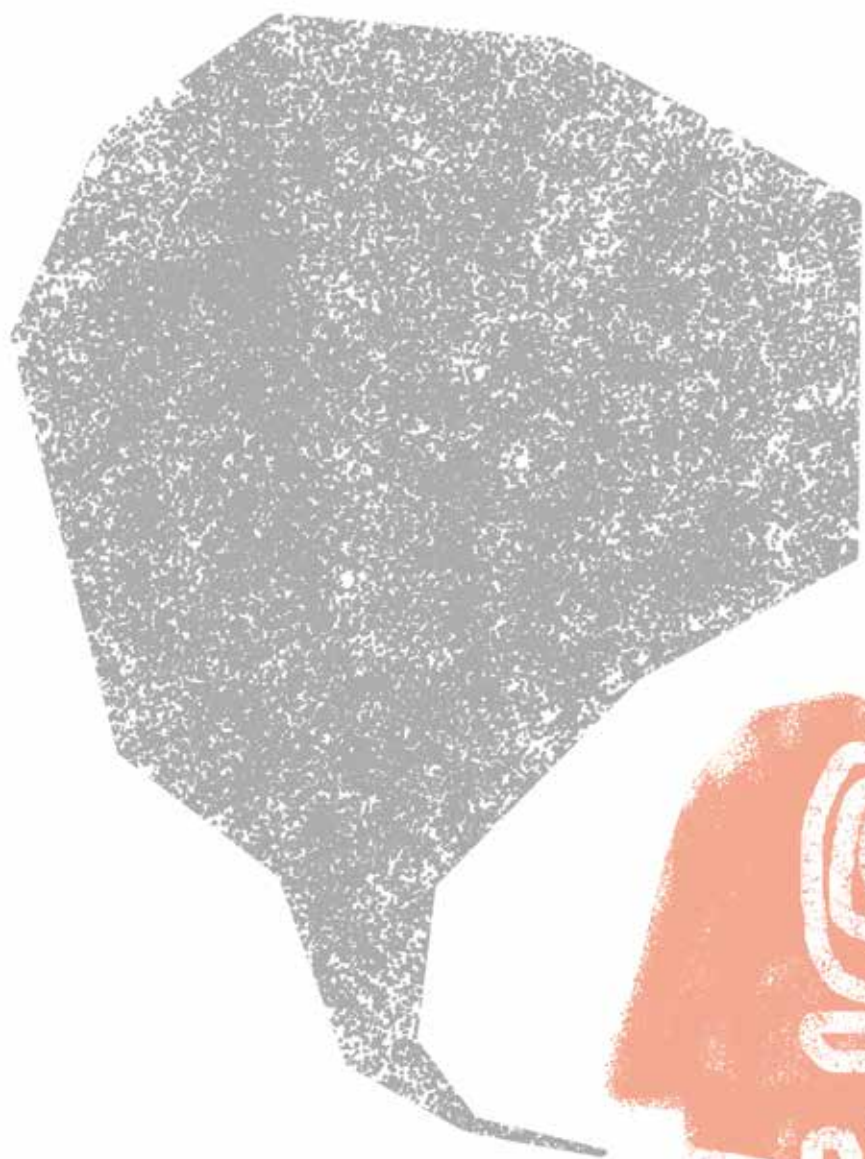
zaštiti i promicanju prava manjinskih društvenih skupina, zaštiti i promicanju prava osoba s invaliditetom, promicanju i razvoju volonterstva, socijalnoj djelatnosti u užem smislu i humanitarnoj djelatnosti, zaštiti prirode i okoliša, poticanju održivog razvoja, zaštiti zdravlja, razvoju i promicanju znanosti, obrazovanja, kulture, tehničke i informatičke kulture, sporta, cjeloživotnog učenja, razvoju lokalnih zajednica i razvoju civilnoga društva te drugim aktivnostima koje se po svojoj prirodi odnosno posebnim propisima mogu smatrati djelovanjem od interesa za opće/javno dobro”.

- Obavezu Državnog ureda da konkurs za dodelu prostora organizacijama civilnog društva sprovodi najmanje jednom godišnje.
- Osnovne kriterijume koje organizacije moraju ispuniti da bi mogao da im se dodeli prostor kroz konkurs. Navedeni su sledeći:
 1. upisane su u odgovarajući matični registar (Registar udruga, Zakladna odnosno Fundacijska knjiga, Sudski registar);
 2. upisane su u Registar neprofitnih organizacija;
 3. promiču vrednote ustavnog poretka Republike Hrvatske;
 4. provode projekte i programe od interesa za opće dobro
 5. pravodobno i u cijelosti ispunjavaju ugovorne obveze preuzete temeljem prijašnjih ugovora o dodjeli bespovratnih sredstava kada su projekti organizacija sufinancirani iz Državnog proračuna/ili drugih javnih izvora
 6. vode uredno i transparentno finansijsko poslovanje, sukladno propisima o računovodstvu neprofitnih organizacija;
 7. imaju aktivno tijelo upravljanja koje vodi učinkovitu razvojnu politiku i administrativnu kontrolu;
 8. aktivno djeluju najmanje 2 godine prije datuma podnošenja zahtjeva.
- Kriterijume i merila za bodovanje pristiglih prijava organizacija civilnog društva za dodelu na korišćenje prostora u vlasništvu Republike Hrvatske radi sprovođenja programa i projekata od opšteg interesa. Ovi kriterijumi onako kako su navedeni u Odluci su:
 1. godine aktivnog djelovanja organizacije;
 2. broj zaposlenika na određeno ili neodređeno vrijeme u organizaciji;
 3. broj članova organizacije;
 4. broj aktivnih volontera u organizaciji;
 5. neposredan rad s korisnicima usluga organizacije;
 6. ostvarene finansijske potpore za projekte/programe u prethodne dvije godine;
 7. projektne aktivnosti na lokalnoj/regionalnoj/nacionalnoj razini u proteklih 12 mjeseci;
 8. projektne aktivnosti s međunarodnim sudjelovanjem u proteklih 12 mjeseci;
 9. broj partnerskih organizacija civilnog društva s kojima se planira zajednički koristiti dodijeljeni prostor;

10. prethodno korišćenje prostora u vlasništvu Republike Hrvatske;
11. prethodno ulaganje u prostor;
12. javnost rada i financijskog poslovanja organizacije civilnog društva.

Prijave za dodelu prostora na korišćenje po osnovu konkursa koji objavljuje Državni ured za imovinu moraju da sadrže potrebne informacije i dokaze da organizacija civilnog društva ispunjava osnovne kriterijume za dodelu prostora u vlasništvu Republike Hrvatske¹⁷. Pristigle prijave organizacija civilnog društva za dodelu prostora na korišćenje radi sprovođenja programa i projekata od opšteg interesa vrednuju se u skladu sa kriterijumima utvrđenim Odlukom. Namera korišćenja prostora u saradnji/partnerstvu sa drugim organizacijama civilnog društva potvrđuje se izjavom potpisanom od svih organizacija-partnera, koja se prilaže uz zahtev za dodelu prostora. (Sam zahtev podnosi samo jedna organizacija koja smatra da može osvojiti najviše bodova na konkursku prema kriterijumima iz Odluke). Postupak vrednovanja pristiglih prijava sprovodi Povjerenstvo za dodjelu prostora organizacijama civilnog društva i sastavlja listu reda prvenstva. S odabranim organizacijama za svaki pojedini poslovni prostor sklapa se Ugovor o korišćenju na rok od tri godine, s otkaznim rokom od 30 dana, kojim se regulišu namena, uslovi održavanja i korišćenja poslovnog prostora.

¹⁷ „1. popunjeni propisani obrazac prijave na javni natječaj, koji sadrži osnovne podatke o organizaciji civilnog društva s opisom dosadašnjeg rada i djelovanja te planom aktivnosti u predstojećem razdoblju; 2. izvadak iz matičnog registra u koji je organizacija upisana; 3. dokaz o upisu u Registar neprofitnih organizacija (ispis internetske stranice RNO-a); 4. preslika važećeg statuta pravne osobe; 5. izjava osobe ovlaštene za zastupanje pravne osobe da je pravna osoba podmirila sve dospjele financijske i druge obveze koje proizlaze iz njezinih ugovornih odnosa s trećima; 6. potvrda Porezne uprave o stanju duga po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi porezna uprava, ne stariju od 6 mjeseci; 7. preslika ugovora ili odluke o financiranju projekata ili programa organizacije kada se oni financiraju iz državnog proračuna i/ili drugih javnih izvora; 8. izvješće o obavljenim uslugama ili aktivnostima organizatora volontiranja, temeljem Pravilnika o obavljenim uslugama ili aktivnostima organizatora volontiranja (NN 101/08); 9. preslika financijskog izvješća za prethodnu godinu (za obveznike dvojnog knjigovodstva) odnosno presliku knjige prihoda i rashoda (za obveznike jednostavnog knjigovodstva); 10. izvod iz matične knjige radnika (evidencija o zaposlenim radnicima), ako organizacija civilnoga društva zapošljava radnike na temelju ugovora o radu ili ugovora o djelu.”



ZAKLJUČAK

Osnovni zaključak ove analize jeste da je neophodno **unapređivanje čitavog pravnog okvira** kojim se uređuje raspolaganje javnom svojinom, polazeći od Zakona o javnoj svojini, pa do nižih pravnih akata kojima organi Republike Srbije, autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave uređuju davanje u zakup nepokretnosti kojima raspoložu.

Postojeći zakon nalaže, pre svega, komercijalnu eksploataciju onih nepokretnosti koje nisu vezane za neposredno obavljanje nadležnosti nosilaca javne svojine.

Upravljanje javnom svojinom, međutim, u demokratskim državama mora imati kao **imperativ javni interes** građana. Izostanak jasno definisanog javnog interesa i neprepoznavanje organizacija koje sprovode programe od javnog interesa za subjekte koji pri ustupanju javnih resursa treba da imaju drugačiji tretman u odnosu na privredne subjekte, koren je problema sa kojima se danas susreću organizacije pri korišćenju javnih resursa, bilo da se radi o postupcima za dodelu prostora ili učešću na tenderima za javne nabavke. Pristup, kojim će se, nadamo se, u budućnosti unapređivati raspolaganje javnim resursima mora krenuti od, kroz konsenzus definisanog pojma javnog interesa, kao i prepoznavanja organizacija civilnog društva kao subjekata koji sprovode programe od javnog interesa.

U analiziranoj praksi postoje primeri jedinica lokalne samouprave koje, imajući u vidu realne potrebe svojih građana i javni interes koje organizacije svojim delovanjem ostvaruju, besplatno ustupaju prostore na korišćenje organizacijama civilnog društva. Nije slučajno da su odluke nosilaca javne svojine koje su analizirane a koje predviđaju ovakvu mogućnost donete pre Zakona o javnoj svojini i baziraju se na odricanju od izvornog prihoda koji pripada jedinici lokalne samouprave prema Zakonu o finansiranju lokalne samouprave.

Zakon o javnoj svojini, međutim, mora predvideti mogućnost davanja stvari u javnoj svojini na korišćenje bez nadoknade subjektima poput organizacija civilnog društva, koji nisu nosioci javne svojine, da bi ovakva praksa mogla biti uspostavljena i od strane organa koji raspoložu javnom svojinom na nacionalnom nivou.

Odgovornog raspolaganja javnom svojinom ne može biti bez jasnog i transparentnog postupka kojima se ona ustupa na korišćenje organizacijama civilnog društva. Neposredna pogodba koju propisuje postojeći zakonski okvir, a primenjuju svi analizirani subjekti, suprotna je principu transparentnosti i zapravo predviđa donošenje odluka o ustupanju ograničenih javnih resursa, iza zatvorenih vrata, pod nejasnim uslovima.

U radu smo doveli u pitanje zakonitost uredbe kojom se bliže uređuje postupak neposredne pogodbe, i to po sledećim osnovama:

- Uredba ne uzima u obzir programe od javnog interesa predviđene Zakonom o udruženjima već daje svoju listu oblasti tj. udruženja kojima je moguće dati prostor u zakup neposrednom pogodbom.
- Uredba propisuje da je neposredna pogodba moguća sa udruženjima pod uslovom da taj prostor ne koriste za ostvarivanje prihoda, iako je Zakonom o udruženjima predviđeno da udruženje može neposredno da obavlja i privrednu ili drugu delatnost kojom se stiče dobit u skladu sa zakonom.
- Uredba predviđa institut neposredne pogodbe za taksativno navedene slučajeve iako Zakon o javnoj svojini dopušta neposrednu pogodbu „samo kada je to u konkretnom slučaju jedino rešenje”.

Preporuka ovog rada nije, međutim, menjanje nezakonitih odredaba Uredbe, već unapređenje zakonskog okvira za korišćenje javne svojine koji bi podrazumevao i donošenje novih podzakonskih akata.

Osnovna preporuka je, stoga, uvođenje u Zakon o javnoj svojini umesto, kao što smo videli, nejasno definisanog postupka neposredne pogodbe – **konkursa za ostvarivanje programa od opšteg interesa za korišćenje prostora u javnom vlasništvu**, čime bi se na nedvosmislen način omogućilo da osnovni kriterijum za korišćenje javne svojine ne bude cena niti mogućnost pogodbe sa predstavnicima vlasti, već kvalitet programa koji će se sprovoditi u određenom prostoru, broj ljudi koji će biti angažovan na određenom programu, spremnost ulaganja u određeni prostor, dobrobit koji će program doneti zajednici u kojoj se sprovodi, itd.

Razvoj i revitalizacija lokalnih zajednica u velikom broju inostranih primera bila je direktno vezana za **inovativno korišćenje napuštenih prostora** u javnoj svojini. Posebnu važnost za optimalno korišćenje javnih resursa imalo bi i uvođenje zakonom predviđene obaveze nosilaca javne svojine da nekretnine u javnoj svojini koje stoje prazne, zbog nemogućnosti da se u ponovljenim postupcima daju u zakup ili prodaju po tržišnoj ceni, kroz konkurs, ustupe besplatno, ili uz minimalnu naknadu organizacijama civilnog društva koje sprovode programe od javnog interesa.

Usvajanje preporuka ovog rada predstavljalo bi korak ka odgovornijem raspolaganju javnom svojinom i otključalo nekorišćene a važne resurse za ekonomski i društveni razvoj lokalnih zajednica.

IZVORI

Ustav Republike Srbije

(Službeni glasnik RS, br. 98/2006)

Građanski Zakonik za Kraljevinu Srbiju (tekst Zakona od 11. marta 1844. godine, sa izmenama i dopunama), dostupno na adresi: <http://www.overa.rs/gradanski-zakonik-kraljevine-srbije-1844-god-sa-kasnijim-izmenama.html>

Zakoni

Zakon o javnoj svojini

(Službeni glasnik RS, br. 72/2011, 88/2013 i 105/2014)

Zakon o eksproprijaciji

(Službeni glasnik RS, br. 53/95, 16/2001, 20/2009 i 55/2013)

Zakon o javnim preduzećima

(Službeni glasnik RS, br. 119/2012, 116/2013 i 44/2014)

Zakon o sredstvima u svojini Republike Srbije

(Službeni glasnik RS, br. 53/95, 3/96, 54/96, 32/97 i 101/2005)

Zakona o lokalnoj samoupravi

(Službeni glasnik RS, br. 129/2007 i 83/2014)

Zakon o finansiranju lokalne samouprave

(Službeni glasnik RS, br. 62/2006, 47/2011, 93/2012, 99/2013 i 125/2014)

Zakon o udruženjima

(Službeni glasnik RS, br. 51/2009 i 99/2011)

Zakon o budžetu Republike Srbije

(Službeni glasnik RS, br. 110/2013)

Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske

(Narodne novine, br. 94/2013 i 130/2014)

Odluke

Odluka o visini zakupnine za mirnodopsko korišćenje skloništa

(Službeni glasnik RS, br. 113/2004)

Odluka o poslovnom prostoru grada Niša

(Službeni list grada Niša, br. 68/2010)

Odluka o pribavljanju, raspolaganju i upravljanju stvarima u javnoj svojini grada Niša

(Službeni list grada Niša, br. 67/2013 i 85/2014)

Odluka o zakupu poslovnog prostora

(Službeni list Srema, br. 20/2002, 29/2004, Službeni list opštine Sremska Mitrovica, br. 5/2005)

Odluka o poslovnom i drugom prostoru opštine Knjaževac

(Službeni glasnik opštine Knjaževac, br. 19/2008 i Službeni list opštine Knjaževac, br. 9/2009 i 12/2013)

Odluka o utvrđivanju zakupnina za poslovni prostor na kome je nosilac prava korišćenja gradska opština Zemun

(Službeni list grada Beograda, br. 100/2014)

Odluka o načinu i postupku davanja u zakup poslovnog prostora i garaža kojim upravlja JP „Poslovni prostor Zemun”

(Službeni list grada Beograda, br. 46/2013)

Pravilnik o načinu i postupku davanja u zakup poslovnog prostora JP „Poslovni prostor opštine Čukarica”

(Službeni list grada Beograda, br. 1319/2012)

Odluka o uslovima i načinu korišćenja i upravljanja poslovnim prostorom na teritoriji opštine Voždovac

(Službeni list grada Beograda, br. 41/2011)

Odluka o utvrđivanju zakupnine za poslovni prostor na kojem pravo korišćenja ima JP „Poslovni prostor Voždovac”

(Službeni list grada Beograda, br. 64/2012 i 45/2014)

Odluka o izmenama i dopunama Odluke o utvrđivanju visine zakupnine za poslovni prostor na kome je nosilac korišćenja opština Novi Beograd

(Službeni list grada Beograda, br. 32/2002)

Odluka o utvrđivanju zakupnina za poslovni prostor na kome je nosilac prava javne svojine grad Beograd

(Službeni list grada Beograda, br. 60/2009, 19/2010, 22/2010, 42/2012 i 60/2012)

Odluka o izdavanju poslovnog prostora u zakup JP „Poslovni prostor Savski venac”

(Službeni list grada Beograda, br. 20/2013)

Uredbe

Uredba o uslovima pribavljanja i otuđenja nepokretnosti neposrednom pogodbom, davanja u zakup stvari u javnoj svojini i postupcima javnog

nadmetanja i prikupljanja pismenih ponuda
(Službeni glasnik RS, br. 24/2012)

Uredba o korišćenju, održavanju i upravljanju nepokretnim stvarima u javnoj svojini Autonomne pokrajine Vojvodine
(Službeni list APV, br. 43/2014)

Uredba o evidenciji nepokretnosti u javnoj svojini
(Službeni glasnik RS, br. 70/2014)

Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba
(Narodne novine, br. 127/13)

Strategija podrške razvoju civilnog društva na teritoriji Beograda 2012–2017.

Statut grada Beograda

(Službeni glasnik RS, br. 129/07)

Izveštaj o reviziji Godišnjeg finansijskog izveštaja Republičke direkcije za imovinu Republike Srbije za 2012. godinu.

The Social Business Initiative of the European Commission, dostupno na adresi: http://ec.europa.eu/internal_market/publications/docs/sbi-brochure/sbi-brochure-web_en.pdf

Odgovori po zahtevima o informacijama od javnog značaja

Celokupnu bazu pitanja i skeniranih odgovora možete videti na adresi: www.spacebook.rs

Baza je slobodna za korišćenje.



ANEKS

ZAHTEVI ZA DOSTAVLJANJE INFORMACIJA OD JAVNOG ZNAČAJA

Državnim organima, ustanovama i preduzećima su poslata sledeća pitanja i traženo je dostavljanje sledećih informacija:

- Da li se vodi evidencija nepokretnosti na način propisan Zakonom o javnoj svojini.
- Broj stanova i jedinica poslovnog prostora u vlasništvu.
- Da li vlasnik ima osnovanu agenciju ili javno preduzeće za raspolaganje poslovnim prostorom.
- Broj stanova i jedinica poslovnog prostora koji su u poslednje tri godine davani u zakup putem neposredne pogodbe.
- Pravilnik ili odluka koja uređuje davanje u zakup prostora putem neposredne pogodbe.
- Da li je odlukom o utvrđivanju zakupnina predviđena niža cena za udruženja građana u odnosu na zakupce koji se bave komercijalnim delatnostima.
- Da li se neposrednom pogodbom nepokretnosti izdaju po početnoj ili po nižoj ceni.
- Broj objekata koji su dati udruženjima građana u zakup u postupku neposredne pogodbe u poslednje tri godine.
- Organ koji odlučuje o davanju prostora u postupku neposredne pogodbe.
- Broj objekata koje je vlasnik u poslednje tri godine dao besplatno na korišćenje udruženjima građana.
- Organ koji odlučuje o davanju prostora besplatno na korišćenje.
- Broj objekata koji su prazni zbog nemogućnosti da se prostor da u zakup u ponovljenim postupcima javnog nadmetanja.
- Da li postoje posebni podsticaji za uzimanje u zakup prostora koji su zapušteni i kojima je neophodno znatno ulaganje.

Gradovima, opštinama i javnim preduzećima postavljena su sledeća pitanja i traženo je dostavljanje sledećih informacija:

- Osnivački akti javnih preduzeća koja se bave poslovnim prostorima.
- Broj stanova i jedinica poslovnog prostora koji su u vlasništvu grada a kojima raspolaže Javno preduzeće zaduženo za poslove upravljanja poslovnim prostorom.

CIP - Каталогизација у публикацији -
Народна библиотека Србије, Београд
347.218.2(497.11)

ПАЈОВИЋ Ван Ренен, Јелена, 1977-

Ko i kako raspolaže javnom svojinom : na primeru ustupanja prostora u
javnom vlasništvu organizacijama civilnog društva : analiza pravnog okvira
i preporuke za unapređenje / Jelena Pajovic Van Reenen. - Beograd : Mikro
Art, 2015 (Beograd : Cicero). - [57] str. ; 25 cm

Tiraž 500. - Napomene i bibliografske reference uz tekst. - Bibliografija:
str. [57].

ISBN 978-86-918827-0-9

a) Јавна својина - Право располагања - Србија

COBISS.SR-ID 215077900



Ministarstvo prostora je kolektiv iz Beograda osnovan 2011. godine sa ciljem promišljanja budućnosti gradova. Polje delovanja Ministarstva su urbane transformacije Beograda i drugih gradova u Srbiji, koje pomno prati i na koje reaguje.

Grupa je svoj zajednički rad u početku usmerila na neformalno stvaranje i odbranu javnih prostora, vodeći se *uradi sam* filozofijom. Ovo je dalje vodilo proučavanju različitih pristupa razvoju gradova, kulturnih praksi, i intervencija u gradovima, kroz niz akcija, izložbi, radionica i javnih diskusija.

Ministarstvo prikuplja i deli podatke koji tematizuju sadašnji model urbanističkog razvoja i pruža podršku društvenim pokretima koji to isto rade u svojim lokalnim zajednicama.

Ministarstvo razvija projekte u saradnji sa mrežom istraživača, aktivista, grupa i pojedinaca koji deluju u različitim oblastima, poput arhitekture, urbanizma, sociologije, umetnosti, političkih nauka.

ministarstvoprostora@gmail.com

issuu.com/ministarstvoprostora

[facebook.com/ministarstvoprostora](https://www.facebook.com/ministarstvoprostora)

twitter.com/javniprostori

