

На основу члана 64а став 26. Закона о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС”, бр. 62/06, 65/08, 41/09 и 112/15) и члана 17. став 1. и члана 42. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС”, бр. 55/05, 71/05 - исправка, 101/07, 65/08, 16/11, 68/12 - УС, 72/12, 7/14 - УС и 44/14),

Влада доноси

УРЕДБУ
О УСЛОВИМА, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ЗА
ОСТВАРИВАЊЕ ПРАВА ПРВЕНСТВА ЗАКУПА, КРИТЕРИЈУМИМА ЗА
УТВРЂИВАЊЕ ВИСИНЕ ЗАКУПНИНЕ ЗА ПРАВО ПРВЕНСТВА ЗАКУПА,
КАО И ДОКУМЕНТАЦИЈУ КОЈА СЕ ДОСТАВЉА УЗ ЗАХТЕВ ЗА
ОСТВАРИВАЊЕ ПРАВА ПРВЕНСТВА ЗАКУПА
(Објављено у „Службеном гласнику РС”, број 56/16 од 15. јуна 2016. године)

Члан 1.

Овом уредбом ближе се прописују услови, начин и поступак за остваривање права првенства закупа, критеријуми за утврђивање висине закупнине за право првенства закупа, као и документација која се доставља уз захтев за остваривање права првенства закупа.

Члан 2.

Право првенства закупа пољопривредног земљишта у државној својини (у даљем тексту: право првенства закупа), на период до 30 година има правно лице које:

1) је уписано у Регистар пољопривредних газдинстава и налази се у активном статусу;

2) достави инвестициони план који се односи на инвестиционо улагање у сектор пољопривреде и пољопривредно - прерађивачке индустрије ради започињања обављања нове пословне делатности, проширења постојеће делатности, диверсификације постојећег производног програма у нове производе, који нису били садржани у постојећем производном програму или битне промене у целокупном производном процесу постојеће делатности у складу са законом којим се уређују улагања.

Право првенства закупа може да оствари више правних лица на територији једне локалне самоуправе, а која нису у својству повезаних лица, с тим што укупна површина остварена по овом основу не може да буде већа од 30% од укупне површине пољопривредног земљишта у државној својини предвиђене за давање у закуп у јединици локалне самоуправе, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

Правно лице може остварити право првенства закупа на подручју више јединица локалних самоуправа ако је то неопходно за реализацију инвестиционог плана.

Члан 3.

Захтев за остваривање права првенства закупа (у даљем тексту: захтев) подноси се преко министарства надлежног за послове пољопривреде (у даљем тексту: Министарство) комисији коју образује министар надлежан за послове

пољопривреде (у даљем тексту: Комисија).

Захтев се доставља на обрасцу који се објављује на интернет страни Министарства.

Захтев нарочито садржи:

- 1) пословно име, седиште и матични број подносиоца захтева;
- 2) име и презиме лица овлашћеног за заступање;
- 3) потпис овлашћеног лица;
- 4) основне податке о подносиоцу захтева, као и његовим повезаним лицима;
- 5) скраћени извештај о пословању за претходни период и податке о оквирном броју запослених на неодређено време;
- 6) опис инвестиционог улагања;
- 7) податке о подручју и ближој локацији за коју постоји интересовање за улагање, са предлогом површине која би била предмет закупа.

Захтев мора бити оверен печатом правног лица.

Правно лице уз захтев подноси и инвестициони план који мора да садржи:

- 1) предмет инвестиционог плана;
- 2) опис и сврху инвестирања;
- 3) преглед развојних могућности за реализацију инвестиције;
- 4) производни програм и техничко - технолошка решења;
- 5) опис локације;
- 6) податке о планираном броју запослених, као и њиховој квалификационој структури;
- 7) прерачун инвестиционог улагања.

Основни подаци о подносиоцу захтева из става 3. тачка 4) овог члана су нарочито подаци о квалификованости подносиоца захтева, односно квалификованости лица која ће учествовати у управљању пројектом улагања, искуству у бављењу пољопривредном делатношћу односно делатношћу у области пољопривредно-прерађивачке индустрије, подаци о ранијем учешћу у реализацији сличних инвестиционих пројеката уколико их је било и њиховој успешности и други подаци који се односе на референце подносиоца захтева.

Поред података из става 5. овог члана, инвестициони план може да садржи и друге податке, анализе и процене, за које подносилац захтева сматра да су од битног утицаја за реализацију инвестиционог улагања, као и друге елементе или податке за које подносилац захтева сматра да могу бити од значаја за спровођење улагања и остваривање права првенства закупа, укључујући и информацију о евентуалним алтернативним локацијама за које постоји интересовање за улагање.

Комисија, преко Министарства, може да тражи од подносиоца захтева да достави и друге податке које сматра да су од значаја за оцену инвестиционог плана и то у року од 45 дана од дана достављања захтева.

Подносилац захтева може Комисији да достави податке најкасније у року од 15 дана од дана пријема захтева из става 8. овог члана.

Члан 4.

Комисију обавезно чине министар надлежан за послове пољопривреде, министар надлежан за послове финансија и министар надлежан за послове привреде, као и најмање још два члана које именује министар надлежан за послове пољопривреде.

Министар надлежан за послове пољопривреде може одредити и два члана

за поступање по конкретном захтеву, који могу бити представници јединице локалне самоуправе на чијој територији се налази земљиште обухваћено захтевом или представници аутономне покрајине.

Мандат чланова Комисије из става 2. овог члана траје до окончања поступка по том конкретном захтеву.

Комисија доноси пословник о раду којим се ближе уређује начин рада и одлучивање.

Члан 5.

Комисија на основу података из захтева и на основу инвестиционог плана даје процену оправданости додељивања права првенства закупа, у складу са законом који уређује пољопривредно земљиште и овом уредбом.

Комисија у зависности од сложености инвестиције, а у циљу процене оправданости додељивања права првенства закупа, може да тражи и стручну помоћ других органа и институција.

Комисија на основу врсте инвестиције и површине пољопривредног земљишта које правно лице има у свом власништву и у власништву њему повезаних лица утврђује да ли је подносиоцу захтева за реализацију инвестиционог плана потребна површина пољопривредног земљишта у државној својини која је наведена у захтеву и да ли је приближно пропорционалне заступљености класа и култура у односу на структуру укупног пољопривредног земљишта на територији на којој се остварује инвестиција.

Ако Комисија утврди да је за реализацију предложене инвестиције потребна мања површина земљишта у односу на површину која је предложена од стране подносиоца захтева, Комисија о томе обавештава подносиоца захтева, о чему се подносилац захтева изјашњава у року од 15 дана од дана пријема обавештења Комисије.

Комисија даје сагласност на предложени инвестициони план на основу општих и посебних мерила за његову оцену.

Општа мерила за оцену инвестиционог плана су да се ради о улагању у нова основна средства, а која се не односе на искључиву ратарску производњу, у износу од најмање три хиљаде евра по хектару, односно најмање 500.000 евра укупне инвестиције, у периоду до три године од дана почетка улагања у складу са динамиком предвиђеном уговором, с тим што се у првој години мора реализовати најмање 30% инвестиције, осим у јединицама локалних самоуправа које имају мање од 1.000 хектара пољопривредног земљишта у државној својини, у којима укупни износ инвестиције може бити мањи од 500.000 евра.

Посебна мерила за оцену инвестиционог плана су:

1) референце подносиоца захтева, односно њему повезаних лица уколико су наведена у инвестиционом плану (препознатљивост на тржишту, референце клијената, досадашња искуства и успешност у реализацији инвестиционих пројеката и сл);

2) одрживост инвестиције односно трајност пословања;

3) врста и износ инвестиције;

4) предвиђени број новоотворених радних места;

5) утицај инвестиције на побољшање конкурентности домаће пољопривредне производње и пољопривредно - прерађивачке индустрије, на раст производње у пољопривреди и пољопривредно - прерађивачкој индустрији, на обезбеђивање стабилног дохотка и пословног окружења на домаћем тржишту, укупни утицај инвестиционог плана на остваривање економских, еколошких и

социјалних циљева унапређења домаће пољопривреде предвиђених стратегијом којом се регулише развој пољопривреде и руралног развоја Републике Србије, утицај инвестиције на успостављање ефикаснијих и оперативнијих система за имплементацију постојећег и креирање новог знања и његовог трансфера у пољопривреди;

б) удео домаћих добављача и допринос инвестиције продуктивности осталих домаћих привредних друштава, предузетника и других правних лица;

7) допринос инвестиције унапређењу система управљања природним ресурсима, одрживом управљању ресурсима и заштити животне средине;

8) да се инвестиција не односи на искључиво улагање у изградњу система за наводњавање и одводњавање, садњу винограда и воћњака, изградњу рибњака;

9) повећање обима извоза;

10) утицај инвестиције на супституцију увоза;

11) допринос развоју јединице локалне самоуправе, односно града и региона у које се инвестиција реализује;

12) утицај инвестиције на обезбеђивање стабилног дохотка и пословног окружења на домаћем тржишту;

13) укупни утицај инвестиционог плана на остваривање економских, еколошких и социјалних циљева унапређења домаће пољопривреде предвиђене стратегијом којом се регулише развој пољопривреде и руралног развоја Републике Србије;

14) модернизација објеката и опреме.

Прихватљивом инвестицијом сматра се инвестиција у нову опрему и објекте.

Комисија даје сагласност на предложени инвестициони план ако на основу мерила из ст. 6. и 7. овог члана оцени да су испуњени услови за давање сагласности на предложени инвестициони план.

Комисија доноси одлуку о давању или одбијању сагласности на инвестициони план у року од 30 дана од дана када је подносилац захтева доставио све тражене податке од стране Комисије.

Члан 6.

Ако Комисија не да сагласност на инвестициони план, Комисија преко Министарства о томе обавештава подносиоца захтева у року од осам дана од пријема одлуке Комисије.

Уколико Комисија да сагласност на инвестициони план, Министарство надлежној јединици локалне самоуправе доставља копију захтева са копијом доказа да је подносилац захтева регистрован у Регистру пољопривредних газдинстава и да је у активном статусу, копију инвестиционог плана, као и сагласност Комисије на инвестициони план, уз предлог мера за реализацију закупа, у року од осам дана од пријема одлуке Комисије, и о томе обавештава подносиоца захтева.

Одлуку о праву првенства закупа доноси јединица локалне самоуправе у року од 30 дана од дана пријема доказа из става 2. овог члана.

Одлуку о праву првенства закупа јединица локалне самоуправе доставља Министарству у року од осам дана од дана доношења.

О одлуци из става 4. овог члана Министарство обавештава подносиоца захтева у року од осам дана од дана пријема одлуке јединице локалне самоуправе.

Ако јединица локалне самоуправе не донесе одлуку о праву првенства закупа у року из става 3. овог члана, одлуку доноси Министарство у року од осам

дана од дана истека рока из става 3. овог члана.

Одлука о праву првенства закупа коју доноси јединица локалне самоуправе обавезно садржи податке о пољопривредном земљишту и површину која је предмет права првенства закупа (податке о називу катастарске општине, броју и подброју катастарске парцеле, називу потеса, броју катастарског плана, култури и катастарској класи земљишта), датум о уласку у посед, као и рок плаћања закупнине.

Члан 7.

Закупнина која се остварује по праву првенства закупа не може да буде мања од закупнине из члана 64а став 20. Закона о пољопривредном земљишту.

За утврђивање висине закупнине из става 1. овог члана као критеријум се узимају класе и културе пољопривредног земљишта у државној својини које су предмет права првенства закупа.

Члан 8.

Подносилац захтева уз захтев доставља:

- 1) опис инвестиционог улагања који је саставни део захтева;
- 2) изјаву одговорног лица, дату под пуном материјалном и кривичном одговорношћу, да против подносиоца захтева није покренут претходни стечајни поступак или поступак стечаја или ликвидације;
- 3) изјаву одговорног лица, дату под пуном материјалном и кривичном одговорношћу, да подносилац захтева или његова повезана лица нису учествовала у неуспелим приватизацијама;
- 4) изјаву одговорног лица, дату под пуном материјалном и кривичном одговорношћу, да подносилац захтева нема неизмирене обавезе према Републици Србији.

Комисија, преко Министарства, врши увид у податке о чињеницама о којима се води службена евиденција и прибавља потребну документацију и то:

- 1) извод и потврду о регистрацији правног лица из надлежног регистра;
- 2) потврду да је правно лице које је уписано у надлежни регистар у активном статусу;
- 3) доказ да правно лице има регистровано пољопривредно газдинство у активном статусу.

Комисија, преко Министарства, прибавља и следећу документацију:

- 1) усвојени годишњи програм заштите, уређења и коришћења пољопривредног земљишта који доставља јединица локалне самоуправе;
- 2) потврду о постојању или непостојању терета коју доставља Републички геодетски завод. Уколико постоје терети чији је основ уписа престао да важи Републички геодетски завод доставља потврду о брисању истих;
- 3) записник о утврђивању фактичког стања предметних парцела, да се на пољопривредној парцели не налази инфраструктура која је у приватној својини, осим у случају када власник инфраструктуре није поштовао одредбе закона којим се уређује пољопривредно земљиште и уговора о закупу пољопривредног земљишта у државној својини, као и да не постоје препреке за реализацију права првенства закупа који доставља Републичка пољопривредна инспекција;
- 4) потврду да предметне парцеле нису предмет потраживања од стране бивших власника на основу закона којим се уређује враћање одузете имовине и обештећење, односно закона којима се уређује враћање (реституција) имовине црквама и верским заједницама коју доставља Агенција за реституцију;

5) потврду да предметне парцеле нису предмет потраживања од стране бивших власника по закону којим се уређује признавање права и враћање земљишта које је прешло у друштвену својину по основу пољопривредног земљишног фонда и конфискацијом због неизвршених обавеза из обавезног откупа пољопривредних производа коју доставља надлежни орган јединице локалне самоуправе;

б) одлуку скупштине јединице локалне самоуправе о прихватању инвестиције коју доставља јединица локалне самоуправе.

Члан 9.

На основу одлуке о давању у закуп пољопривредног земљишта у државној својини, а по извршеној уплати закупнине по праву првенства закупа и достављању средстава обезбеђења за вишегодишње уговоре Министарство и купац закључују уговор о закупу пољопривредног земљишта у државној својини, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

Закупнина из става 1. овог члана се уплаћује за катастарске парцеле које су предмет закупа у текућој агроекономској години.

Нацрт уговора о закупу пољопривредног земљишта у државној својини између Министарства и инвеститора доставља се Влади.

Уговор о закупу пољопривредног земљишта у државној својини по праву првенства закупа Министарство и инвеститор закључују у року предвиђеним одлуком о давању у закуп пољопривредног земљишта у државној својини по праву првенства закупа.

Члан 10.

Уговор из члана 9. ове уредбе садржи:

- 1) податке у уговорним странама;
- 2) податке о пољопривредном земљишту које је предмет права првенства закупа (податке о називу катастарске општине, броју и подброју катастарске парцеле, површини катастарске парцеле, називу потеса, броју катастарског плана, култури и катастарској класи земљишта);
- 3) време трајања закупа;
- 4) висину и рок плаћања закупнине;
- 5) датум увођења у посед;
- 6) време амортизације вишегодишњих засада;
- 7) права и обавезе купца;
- 8) средства обезбеђења плаћања по уговору за вишегодишњи закуп;
- 9) разлоге за престанак уговора и друге одредбе.

Након уласка у посед пољопривредног земљишта у државној својини, у роковима предвиђеним уговором о закупу, правно лице доставља елаборат о извршеној анализи плодности пољопривредног земљишта у државној својини које је предмет закупа.

Члан 11.

Правно лице које је закључило уговор о закупу сваке године подноси извештај о реализацији инвестиционог плана, који садржи нарочито податке о висини остварених улагања и броју запослених, као и остале елементе на основу којих се може утврдити да се начин и динамика испуњења обавеза из уговора о закупу поштују од стране тог правног лица.

Правно лице из става 1. овог члана је дужно да, након сваког

инвестиционог циклуса, односно фазе, како је утврђено одредбама уговора о закупу, као и након коначне реализације инвестиционог плана, поднесе детаљан извештај са налазом о степену испуњења уговорних обавеза, који је израђен од стране независног ревизора. Независни ревизор, у смислу овог става, може бити искључиво призната ревизорска кућа са одговарајућим покрићем осигурања од професионалне одговорности.

Годишњи извештај из става 1. овог члана и извештај независног ревизора из става 2. овог члана подносе се Министарству.

Министарство прати реализацију инвестиционог плана и врши контролу испуњења обавеза из уговора о закупу.

Члан 12.

Ова уредба ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.

05 Број: 110-5416/2016
У Београду, 13. јуна 2016. године

В Л А Д А

ПРЕДСЕДНИК

Александар Вучић, с.р.

