

Na osnovu člana 64a stav 26. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Službeni glasnik RS”, br. 62/06, 65/08, 41/09 i 112/15) i člana 17. stav 1. i člana 42. stav 1. Zakona o Vladi („Službeni glasnik RS”, br. 55/05, 71/05 - ispravka, 101/07, 65/08, 16/11, 68/12 - US, 72/12, 7/14 - US i 44/14),

Vlada donosi

UREDBU
O USLOVIMA, NAČINU I POSTUPKU ZA
OSTVARIVANJE PRAVA PRVENSTVA ZAKUPA, KRITERIJUMIMA ZA
UTVRĐIVANJE VISINE ZAKUPNINE ZA PRAVO PRVENSTVA ZAKUPA, KAO I
DOKUMENTACIJU KOJA SE DOSTAVLJA UZ ZAHTEV ZA OSTVARIVANJE
PRAVA PRVENSTVA ZAKUPA

Član 1.

Ovom uredbom bliže se propisuju uslovi, način i postupak za ostvarivanje prava prvenstva zakupa, kriterijumi za utvrđivanje visine zakupnine za pravo prvenstva zakupa, kao i dokumentacija koja se dostavlja uz zahtev za ostvarivanje prava prvenstva zakupa.

Član 2.

Pravo prvenstva zakupa poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini (u daljem tekstu: pravo prvenstva zakupa), na period do 30 godina ima pravno lice koje:

1) je upisano u Registar poljoprivrednih gazdinstava i nalazi se u aktivnom statusu;

2) dostavi investicioni plan koji se odnosi na investiciono ulaganje u sektor poljoprivrede i poljoprivredno - prerađivačke industrije radi započinjanja obavljanja nove poslovne delatnosti, proširenja postojeće delatnosti, diversifikacije postojećeg proizvodnog programa u nove proizvode, koji nisu bili sadržani u postojećem proizvodnom programu ili bitne promene u celokupnom proizvodnom procesu postojeće delatnosti u skladu sa zakonom kojim se uređuju ulaganja.

Pravo prvenstva zakupa može da ostvari više pravnih lica na teritoriji jedne lokalne samouprave, a koja nisu u svojstvu povezanih lica, s tim što ukupna površina ostvarena po ovom osnovu ne može da bude veća od 30% od ukupne površine poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini predviđene za davanje u zakup u jedinici lokalne samouprave, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište.

Pravno lice može ostvariti pravo prvenstva zakupa na području više jedinica lokalnih samouprava ako je to neophodno za realizaciju investicionog plana.

Član 3.

Zahtev za ostvarivanje prava prvenstva zakupa (u daljem tekstu: zahtev) podnosi se preko ministarstva nadležnog za poslove poljoprivrede (u daljem tekstu: Ministarstvo) komisiji koju obrazuje ministar nadležan za poslove poljoprivrede (u daljem tekstu: Komisija).

Zahtev se dostavlja na obrascu koji se objavljuje na internet strani Ministarstva.

Zahtev naročito sadrži:

1) poslovno ime, sedište i matični broj podnosioca zahteva;

- 2) ime i prezime lica ovlašćenog za zastupanje;
- 3) potpis ovlašćenog lica;
- 4) osnovne podatke o podnosiocu zahteva, kao i njegovim povezanim licima;
- 5) skraćeni izveštaj o poslovanju za prethodni period i podatke o okvirnom broju zaposlenih na neodređeno vreme;
- 6) opis investicionog ulaganja;
- 7) podatke o području i bližoj lokaciji za koju postoji interesovanje za ulaganje, sa predlogom površine koja bi bila predmet zakupa.

Zahtev mora biti overen pečatom pravnog lica.

Pravno lice uz zahtev podnosi i investicioni plan koji mora da sadrži:

- 1) predmet investicionog plana;
- 2) opis i svrhu investiranja;
- 3) pregled razvojnih mogućnosti za realizaciju investicije;
- 4) proizvodni program i tehničko - tehnološka rešenja;
- 5) opis lokacije;
- 6) podatke o planiranom broju zaposlenih, kao i njihovoj kvalifikacionoj strukturi;
- 7) predračun investicionog ulaganja.

Osnovni podaci o podnosiocu zahteva iz stava 3. tačka 4) ovog člana su naročito podaci o kvalifikovanosti podnosioca zahteva, odnosno kvalifikovanosti lica koja će učestvovati u upravljanju projektom ulaganja, iskustvu u bavljenju poljoprivrednom delatnošću odnosno delatnošću u oblasti poljoprivredno-prerađivačke industrije, podaci o ranijem učešću u realizaciji sličnih investicionih projekata ukoliko ih je bilo i njihovoj uspešnosti i drugi podaci koji se odnose na reference podnosioca zahteva.

Pored podataka iz stava 5. ovog člana, investicioni plan može da sadrži i druge podatke, analize i procene, za koje podnosilac zahteva smatra da su od bitnog uticaja za realizaciju investicionog ulaganja, kao i druge elemente ili podatke za koje podnosilac zahteva smatra da mogu biti od značaja za sprovođenje ulaganja i ostvarivanje prava prvenstva zakupa, uključujući i informaciju o eventualnim alternativnim lokacijama za koje postoji interesovanje za ulaganje.

Komisija, preko Ministarstva, može da traži od podnosioca zahteva da dostavi i druge podatke koje smatra da su od značaja za ocenu investicionog plana i to u roku od 45 dana od dana dostavljanja zahteva.

Podnosilac zahteva može Komisiji da dostavi podatke najkasnije u roku od 15 dana od dana prijema zahteva iz stava 8. ovog člana.

Član 4.

Komisiju obavezno čine ministar nadležan za poslove poljoprivrede, ministar nadležan za poslove finansija i ministar nadležan za poslove privrede, kao i najmanje još dva člana koje imenuje ministar nadležan za poslove poljoprivrede.

Ministar nadležan za poslove poljoprivrede može odrediti i dva člana za postupanje po konkretnom zahtevu, koji mogu biti predstavnici jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi zemljište obuhvaćeno zahtevom ili predstavnici autonomne pokrajine.

Mandat članova Komisije iz stava 2. ovog člana traje do okončanja postupka po tom konkretnom zahtevu.

Komisija donosi poslovnik o radu kojim se bliže uređuje način rada i odlučivanje.

Član 5.

Komisija na osnovu podataka iz zahteva i na osnovu investicionog plana daje procenu opravdanosti dodeljivanja prava prvenstva zakupa, u skladu sa zakonom koji uređuje poljoprivredno zemljište i ovom uredbom.

Komisija u zavisnosti od složenosti investicije, a u cilju procene opravdanosti dodeljivanja prava prvenstva zakupa, može da traži i stručnu pomoć drugih organa i institucija.

Komisija na osnovu vrste investicije i površine poljoprivrednog zemljišta koje pravno lice ima u svom vlasništvu i u vlasništvu njemu povezanih lica utvrđuje da li je podnosiocu zahteva za realizaciju investicionog plana potrebna površina poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini koja je navedena u zahtevu i da li je približno proporcionalne zastupljenosti klasa i kultura u odnosu na strukturu ukupnog poljoprivrednog zemljišta na teritoriji na kojoj se ostvaruje investicija.

Ako Komisija utvrdi da je za realizaciju predložene investicije potrebna manja površina zemljišta u odnosu na površinu koja je predložena od strane podnosioca zahteva, Komisija o tome obaveštava podnosioca zahteva, o čemu se podnosilac zahteva izjašnjava u roku od 15 dana od dana prijema obaveštenja Komisije.

Komisija daje saglasnost na predloženi investicioni plan na osnovu opštih i posebnih merila za njegovu ocenu.

Opšta merila za ocenu investicionog plana su da se radi o ulaganju u nova osnovna sredstva, a koja se ne odnose na isključivu ratarsku proizvodnju, u iznosu od najmanje tri hiljade evra po hektaru, odnosno najmanje 500.000 evra ukupne investicije, u periodu do tri godine od dana početka ulaganja u skladu sa dinamikom predviđenom ugovorom, s tim što se u prvoj godini mora realizovati najmanje 30% investicije, osim u jedinicama lokalnih samouprava koje imaju manje od 1.000 hektara poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini, u kojima ukupni iznos investicije može biti manji od 500.000 evra.

Posebna merila za ocenu investicionog plana su:

1) reference podnosioca zahteva, odnosno njemu povezanih lica ukoliko su navedena u investicionom planu (prepoznatljivost na tržištu, reference klijenata, dosadašnja iskustva i uspešnost u realizaciji investicionih projekata i sl);

2) održivost investicije odnosno trajnost poslovanja;

3) vrsta i iznos investicije;

4) predviđeni broj novootvorenih radnih mesta;

5) uticaj investicije na poboljšanje konkurentnosti domaće poljoprivredne proizvodnje i poljoprivredno - prerađivačke industrije, na rast proizvodnje u poljoprivredi i poljoprivredno - prerađivačkoj industriji, na obezbeđivanje stabilnog dohotka i poslovnog okruženja na domaćem tržištu, ukupni uticaj investicionog plana na ostvarivanje ekonomskih, ekoloških i socijalnih ciljeva unapređenja domaće poljoprivrede predviđenih strategijom kojom se reguliše razvoj poljoprivrede i ruralnog razvoja Republike Srbije, uticaj investicije na uspostavljanje efikasnijih i operativnijih sistema za implementaciju postojećeg i kreiranje novog znanja i njegovog transfera u poljoprivredi;

6) udeo domaćih dobavljača i doprinos investicije produktivnosti ostalih domaćih privrednih društava, preduzetnika i drugih pravnih lica;

7) doprinos investicije unapređenju sistema upravljanja prirodnim resursima, održivom upravljanju resursima i zaštiti životne sredine;

8) da se investicija ne odnosi na isključivo ulaganje u izgradnju sistema za navodnjavanje i odvodnjavanje, sadnju vinograda i voćnjaka, izgradnju ribnjaka;

9) povećanje obima izvoza;

10) uticaj investicije na supstituciju uvoza;

11) doprinos razvoju jedinice lokalne samouprave, odnosno grada i regiona u koje se investicija realizuje;

12) uticaj investicije na obezbeđivanje stabilnog dohotka i poslovnog okruženja na domaćem tržištu;

13) ukupni uticaj investicionog plana na ostvarivanje ekonomskih, ekoloških i socijalnih ciljeva unapređenja domaće poljoprivrede predviđene strategijom kojom se reguliše razvoj poljoprivrede i ruralnog razvoja Republike Srbije;

14) modernizacija objekata i opreme.

Prihvatljivom investicijom smatra se investicija u novu opremu i objekte.

Komisija daje saglasnost na predloženi investicioni plan ako na osnovu merila iz st. 6. i 7. ovog člana oceni da su ispunjeni uslovi za davanje saglasnosti na predloženi investicioni plan.

Komisija donosi odluku o davanju ili odbijanju saglasnosti na investicioni plan u roku od 30 dana od dana kada je podnosilac zahteva dostavio sve tražene podatke od strane Komisije.

Član 6.

Ako Komisija ne da saglasnost na investicioni plan, Komisija preko Ministarstva o tome obaveštava podnosioca zahteva u roku od osam dana od prijema odluke Komisije.

Ukoliko Komisija da saglasnost na investicioni plan, Ministarstvo nadležnoj jedinici lokalne samouprave dostavlja kopiju zahteva sa kopijom dokaza da je podnosilac zahteva registrovan u Registru poljoprivrednih gazdinstava i da je u aktivnom statusu, kopiju investicionog plana, kao i saglasnost Komisije na investicioni plan, uz predlog mera za realizaciju zakupa, u roku od osam dana od prijema odluke Komisije, i o tome obaveštava podnosioca zahteva.

Odluku o pravu prvenstva zakupa donosi jedinica lokalne samouprave u roku od 30 dana od dana prijema dokaza iz stava 2. ovog člana.

Odluku o pravu prvenstva zakupa jedinica lokalne samouprave dostavlja Ministarstvu u roku od osam dana od dana donošenja.

O odluci iz stava 4. ovog člana Ministarstvo obaveštava podnosioca zahteva u roku od osam dana od dana prijema odluke jedinice lokalne samouprave.

Ako jedinica lokalne samouprave ne donese odluku o pravu prvenstva zakupa u roku iz stava 3. ovog člana, odluku donosi Ministarstvo u roku od osam dana od dana isteka roka iz stava 3. ovog člana.

Odluka o pravu prvenstva zakupa koju donosi jedinica lokalne samouprave obavezno sadrži podatke o poljoprivrednom zemljištu i površinu koja je predmet prava prvenstva zakupa (podatke o nazivu katastarske opštine, broju i podbroju katastarske parcele, nazivu potesa, broju katastarskog plana, kulturi i katastarskoj klasi zemljišta), datum o ulasku u posed, kao i rok plaćanja zakupnine.

Član 7.

Zakupnina koja se ostvaruje po pravu prvenstva zakupa ne može da bude manja od zakupnine iz člana 64a stav 20. Zakona o poljoprivrednom zemljištu.

Za utvrđivanje visine zakupnine iz stava 1. ovog člana kao kriterijum se uzimaju klase i kulture poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini koje su predmet prava prvenstva zakupa.

Član 8.

Podnosilac zahteva uz zahtev dostavlja:

- 1) opis investicionog ulaganja koji je sastavni deo zahteva;
- 2) izjavu odgovornog lica, datu pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću, da protiv podnosioca zahteva nije pokrenut prethodni stečajni postupak ili postupak stečaja ili likvidacije;
- 3) izjavu odgovornog lica, datu pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću, da podnosilac zahteva ili njegova povezana lica nisu učestvovala u neuspelim privatizacijama;
- 4) izjavu odgovornog lica, datu pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću, da podnosilac zahteva nema neizmirene obaveze prema Republici Srbiji.

Komisija, preko Ministarstva, vrši uvid u podatke o činjenicama o kojima se vodi službena evidencija i pribavlja potrebnu dokumentaciju i to:

- 1) izvod i potvrdu o registraciji pravnog lica iz nadležnog registra;
- 2) potvrdu da je pravno lice koje je upisano u nadležni registar u aktivnom statusu;
- 3) dokaz da pravno lice ima registrovano poljoprivredno gazdinstvo u aktivnom statusu.

Komisija, preko Ministarstva, pribavlja i sledeću dokumentaciju:

- 1) usvojeni godišnji program zaštite, uređenja i korišćenja poljoprivrednog zemljišta koji dostavlja jedinica lokalne samouprave;
- 2) potvrdu o postojanju ili nepostojanju tereta koju dostavlja Republički geodetski zavod. Ukoliko postoje tereti čiji je osnov upisa prestao da važi Republički geodetski zavod dostavlja potvrdu o brisanju istih;
- 3) zapisnik o utvrđivanju faktičkog stanja predmetnih parcela, da se na poljoprivrednoj parceli ne nalazi infrastruktura koja je u privatnoj svojini, osim u slučaju kada vlasnik infrastrukture nije poštovao odredbe zakona kojim se uređuje poljoprivredno zemljište i ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini, kao i da ne postoje prepreke za realizaciju prava prvenstva zakupa koji dostavlja Republička poljoprivredna inspekcija;
- 4) potvrdu da predmetne parcele nisu predmet potraživanja od strane bivših vlasnika na osnovu zakona kojim se uređuje vraćanje oduzete imovine i obeštećenje, odnosno zakona kojima se uređuje vraćanje (restitucija) imovine crkvama i verskim zajednicama koju dostavlja Agencija za restituciju;
- 5) potvrdu da predmetne parcele nisu predmet potraživanja od strane bivših vlasnika po zakonu kojim se uređuje priznavanje prava i vraćanje zemljišta koje je prešlo u društvenu svojinu po osnovu poljoprivrednog zemljišnog fonda i konfiskacijom zbog neizvršenih obaveza iz obaveznog otkupa poljoprivrednih proizvoda koju dostavlja nadležni organ jedinice lokalne samouprave;
- 6) odluku skupštine jedinice lokalne samouprave o prihvatanju investicije koju dostavlja jedinica lokalne samouprave.

Član 9.

Na osnovu odluke o davanju u zakup poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini, a po izvršenoj uplati zakupnine po pravu prvenstva zakupa i dostavljanju sredstava obezbeđenja za višegodišnje ugovore Ministarstvo i zakupac zaključuju ugovor o zakupu poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište.

Zakupnina iz stava 1. ovog člana se uplaćuje za katastarske parcele koje su predmet zakupa u tekućoj agroekonomskoj godini.

Nacrt ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini između Ministarstva i investitora dostavlja se Vladi.

Ugovor o zakupu poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini po pravu prvenstva zakupa Ministarstvo i investitor zaključuju u roku predviđenim odlukom o davanju u zakup poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini po pravu prvenstva zakupa.

Član 10.

Ugovor iz člana 9. ove uredbe sadrži:

- 1) podatke u ugovornim stranama;
- 2) podatke o poljoprivrednom zemljištu koje je predmet prava prvenstva zakupa (podatke o nazivu katastarske opštine, broju i podbroju katastarske parcele, površini katastarske parcele, nazivu potesa, broju katastarskog plana, kulturi i katastarskoj klasi zemljišta);
- 3) vreme trajanja zakupa;
- 4) visinu i rok plaćanja zakupnine;
- 5) datum uvođenja u posed;
- 6) vreme amortizacije višegodišnjih zasada;
- 7) prava i obaveze zakupca;
- 8) sredstva obezbeđenja plaćanja po ugovoru za višegodišnji zakup;
- 9) razloge za prestanak ugovora i druge odredbe.

Nakon ulaska u posed poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini, u rokovima predviđenim ugovorom o zakupu, pravno lice dostavlja elaborat o izvršenoj analizi plodnosti poljoprivrednog zemljišta u državnoj svojini koje je predmet zakupa.

Član 11.

Pravno lice koje je zaključilo ugovor o zakupu svake godine podnosi izveštaj o realizaciji investicionog plana, koji sadrži naročito podatke o visini ostvarenih ulaganja i broju zaposlenih, kao i ostale elemente na osnovu kojih se može utvrditi da se način i dinamika ispunjenja obaveza iz ugovora o zakupu poštuju od strane tog pravnog lica.

Pravno lice iz stava 1. ovog člana je dužno da, nakon svakog investicionog ciklusa, odnosno faze, kako je utvrđeno odredbama ugovora o zakupu, kao i nakon konačne realizacije investicionog plana, podnese detaljan izveštaj sa nalazom o stepenu ispunjenja ugovornih obaveza, koji je izrađen od strane nezavisnog revizora. Nezavisni revizor, u smislu ovog stava, može biti isključivo priznata revizorska kuća sa odgovarajućim pokrićem osiguranja od profesionalne odgovornosti.

Godišnji izveštaj iz stava 1. ovog člana i izveštaj nezavisnog revizora iz stava 2. ovog člana podnose se Ministarstvu.

Ministarstvo prati realizaciju investicionog plana i vrši kontrolu ispunjenja obaveza iz ugovora o zakupu.

Član 12.

Ova uredba stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u

„Službenom glasniku Republike Srbije”.

05 Broj: 110-5416/2016
U Beogradu, 13. juna 2016. godine

V L A D A

PREDSEDNIK

Aleksandar Vučić, s.r.

