

На основу члана 64а став 26. Закона о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС”, бр. 62/06, 65/08, 41/09, 112/15 и 80/17) 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 ДОКУМЕНТАЦИЈИ КОЈА СЕ ДОСТАВЉА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ОСТВАРИВАЊЕ ПРАВА ПРВЕНСТВА ЗАКУПА

(„Службени гласник РС”, број 30/18 од 20. априла 2018. године)

Члан 1.

Овом уредбом ближе се прописују услови, начин и поступак за остваривање права првенства закупа пољопривредног земљишта у државној својини, 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, односно у сектор 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.

Члан 3.

Улагања у сектор пољопривредно-прерађивачке индустрије у смислу ове уредбе јесу сва улагања која се односе на прераду пољопривредних производа чији је резултат производ који је и сам пољопривредни производ или нови производ, као и улагања у производњу енергије из обновљивих извора која као сировину користе производе пореклом из пољопривреде и прерађивачке индустрије.

Улагања у производњу енергије из обновљивих извора су прихватљива као саставни део вертикалног процеса интеграције у пољопривреди, односно која су саставни део веће целине заједно са сточарском производњом, односно са другим видовима пољопривредно-прерађивачке делатности.

Производња енергије на овај начин је прихватљива као допунска делатност предвиђеног инвестиционог улагања уколико услед њене производње није умањена производња хране на пољопривредном земљишту које је предмет

закупа, при чему морају постојати позитивне економске користи од инвестиционог улагања за Републику Србију.

Улагања у сектор пољопривреде у смислу ове уредбе јесу улагања у области унапређења генетског потенцијала у сточарству које подразумева улагања у набавку квалитетног приплодног материјала (жива стока, семе, ембриони) чистих раса домаћих животиња, намењеног за даљу репродукцију, са одгајивачким вредностима већим од просека контролисане популације у Републици Србији.

Члан 4.

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 тренутку давања сагласности од стране комисије која одлучује о праву првенства закупа (у даљем тексту: Комисија), 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 5.

Комисију решењем образује министар надлежан за послове пољопривреде и обавезно је 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 6.

Министарство надлежно за послове пољопривреде (у даљем тексту: министарство), објављује на својој интернет страни обавештење о јединици локалне самоуправе која је донела годишњи програм заштите, уређења и коришћења пољопривредног земљишта (у даљем тексту: Годишњи програм).

Комисија, на основу извештаја Управе за пољопривредно земљиште констатује површине пољопривредног земљишта у државној својини које се дају у закуп, а које чине до 30% укупних површина из Годишњег програма јединице локалне самоуправе из става 1. овог члана предвиђене за давање у закуп.

Најкасније у року од 30 дана од дана утврђивања површине у складу са ставом 2. овог члана, Комисија преко министарства расписује јавни позив којим обавештава заинтересована лица о условима за остваривање права првенства закупа, који се објављује на интернет страни министарства.

Јавним позивом између осталог одређује се рок од 30 дана од дана расписивања јавног позива, за достављање захтева, инвестиционог плана, услови за остваривање права првенства закупа и потребна документација.

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

Члан 7.

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 просечном броју запослених на неодређено и одређено време;
- 6) опис инвестиционог улагања;
- 7) податке о подручју и ближој локацији за коју постоји интересовање за улагање, са предлогом површине, односно са предлогом катастарских парцела које би биле предмет закупа.

Захтев мора бити оверен печатом правног лица.

Основни подаци о подносиоцу захтева из става 1. 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.

Члан 8.

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

- 1) предмет инвестиционог плана;
- 2) опис, врсту инвестиције 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 новозапослених лица на неодређено време, као и њиховој квалификационој структури;
- 7) предрачун инвестиционог улагања;
- 8) плодоред са јасном ротацијом усева, који поред захтеваних површина укључује и друге површине које обрађује подносилац захтева и њему повезана лица;
- 9) период амортизације свих основних средстава;
- 10) период амортизације вишегодишњих засада уколико су иста предвиђена инвестиционим планом;
- 11) разграничење нових улагања у односу на постојеће капацитете.

Поред података из става 1. 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.

Члан 9.

Подносилац захтева уз захтев и инвестициони план, доставља и:

- 1) опис инвестиционог улагања који је саставни део захтева;
- 2) изјаву одговорног лица, дату под пуном материјалном и кривичном одговорношћу, да против подносиоца захтева или њему повезаних лица 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 њему повезана лица нису учествовала у неуспелим приватизацијама;
- 4) изјаву одговорног лица, дату под пуном материјалном и кривичном одговорношћу, да подносилац захтева или њему повезана лица немају неизмирене обавезе према Републици Србији.

Повезаним лицима у смислу ове уредбе сматрају се повезана лица у складу са законом којим се уређују привредна друштва, законом којим се уређује порез на добит правних лица и законом којим се уређује рачуноводство.

Члан 10.

Комисија разматра захтев и инвестициони план подносиоца захтева одмах по његовом пријему, након прибављања неопходних информација и података.

Комисија, преко министарства, може да тражи од подносиоца захтева да достави и друге податке које сматра да су од значаја за оцену инвестиционог плана, односно допуну документације.

Подносилац захтева може Комисији да достави допуну документације најкасније у року од 15 дана од дана пријема захтева за допуну документације из става 2. овог члана.

Подносилац захтева или комисија уз сагласност подносиоца захтева може до доношења одлуке Комисије, а због околности које утичу на остваривање права првенства закупа, да утврде друге катастарске парцеле и површине у односу на парцеле и површине иницијално описане у оквирном опису локације из члана 8. став 1. тачка 5) ове уредбе.

Члан 11.

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 као и

потврду да су предложене катастарске парцеле његов саставни део и одређене за давање у закуп;

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 исте користе као пољопривредно земљиште, да се на предметним парцелама 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 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, односно закона којим се уређује отклањање последица одузимања имовине жртвама холокауста које немају живих законских наследника, 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 односно по закону којим се уређује враћање утрина и пашњака селима на коришћење, коју доставља надлежни орган јединице локалне самоуправе;

6) потврду јединице локалне самоуправе да за предметне катастарске парцеле, просторним и урбанистичким плановима и другим планским документима, није предвиђена промена намене из пољопривредног у грађевинско земљиште, као и свим околностима које би евентуално могле да имају утицај на спровођење поступка права првенства закупа;

7) податак да подносилац захтева или њему повезана лица нема неизмирених обавеза по основу уговора о закупу пољопривредног земљишта, који доставља Управа за пољопривредно земљиште, односно по неком другом основу коришћења пољопривредног земљишта у државној својини или су користили пољопривредно земљиште у државној својини без правног основа који доставља пољопривредна инспекција.

Члан 12.

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

Комисија приликом разматрања захтева води рачуна о условљености и међусобној усаглашености производње на пољопривредном земљишту и инвестиција које се односе на пољопривредно-прерађивачке капацитете и улагања у сектор пољопривреде, при чему разматра неопходност додељивања површина са аспекта обезбеђења неопходних сировина које није могуће или је тешко набавити на тржишту, односно над чијом производњом је неопходно имати контролу и надзор, како би се обезбедило несметано и сигурно пословање планиране инвестиције.

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, односно укупне површине коју подносилац захтева и њему повезана лица обрађују, 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 пропорционална заступљеност класа и култура у односу на структуру укупног пољопривредног земљишта на територији на којој се остварује инвестиција.

Приликом утврђивања основаности захтева за реализацију инвестиционог плана и потребне површине пољопривредног земљишта у државној својини која је наведена у захтеву, Комисија води рачуна о потребама капацитета предложене инвестиције при чему се у обзир узимају површине из става 4. овог члана, као и планирана ротација усева која је наведена у инвестиционом плану.

Комисија такође води рачуна о површинама које подносилац захтева и њему повезана лица користе по основу права пречег закупа на основу инфраструктуре.

Уколико комисија определи одређене површине по основу права првенства закупа, површине које подносилац захтева користи по основу права пречег закупа на основу инфраструктуре морају бити саставни део тих површина.

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.

Члан 13.

Општа мерила за оцену инвестиционог плана за улагања у сектор пољопривредно-прерађивачке индустрије су да се ради о улагању у нова основна средства (објекте и опрему), а која се не односе на искључиву ратарску производњу, у износу од најмање три хиљаде евра по хектару, од чега минимум улагања у прерађивачке капацитете износи 500 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.

Општа мерила за оцену инвестиционог плана за улагања у сектор пољопривреде су да се ради о улагању у нова основна средства (објекте и опрему), 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.

Члан 14.

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) врста и износ инвестиције укупно, односно по хектару, при чему је минималан износ прихватљивих инвестиционих улагања по хектару за инвестиције за које је предвиђен закуп пољопривредног земљишта у државној својини у површини која се односи на целокупну површину:

- до 200 хектара 3.000 евра,
- више од 200 до 400 хектара 4.000 евра,
- више од 400 до 600 хектара 5.000 евра,
- више од 600 до 800 хектара 6.000 евра,
- више од 800 до 1.500 хектара 7.000 евра,
- више од 1.500 хектара 8.000 евра;

3) предвиђени број новозапослених радника на неодређено време;

4) допринос инвестиције побољшању конкурентности домаће пољопривредне производње, односно пољопривредно-прерађивачке индустрије;

5) удео домаћих добављача у реализацији инвестиције и допринос инвестиције побољшању пословања осталих домаћих привредних друштава, предузетника и других правних лица, односно пољопривредних произвођача;

6) прихватљивост инвестиције са аспекта заштите животне средине;

7) да се инвестиција не односи искључиво на улагање у изградњу система за наводњавање и одводњавање, садњу винограда и воћњака, изградњу рибњака, као и производњу ратарских усева ако ће бити предмет промета на слободном тржишту, осим уколико ће исти бити употребљени за исхрану грла стоке када се ради о улагањима у сектор пољопривреде у смислу ове уредбе, односно улагања у области унапређења генетског потенцијала у сточарству;

8) повећање обима извоза;

9) утицај на спољнотрговинску размену;

10) допринос развоју јединице локалне самоуправе, у коју се инвестиција реализује и где се земљиште закупљује;

11) место регистрације подносиоца захтева (седиште) у току важења уговора о закупу пољопривредног земљишта у државној својини у односу на јединицу локалне самоуправе у којој се налази пољопривредно земљиште које је предмет издавања по праву првенства закупа;

12) удео домаћих добављача у пословању, подносиоца захтева који се односи на пословање проистекло из реализације инвестиције на основу које је закључен уговор о закупу пољопривредног земљишта у државној својини.

13) економске користи за Републику Србију у смислу нето ефекта јавних прихода и државних давања свих облика на свим нивоима. Нето ефекти економских користи у смислу ове уредбе морају имати позитиван ефекат у корист Републике Србије, при чему се приликом утврђивања економских користи не убраја износ закупнине од пољопривредног земљишта у државној својини.

Прихватљивом инвестицијом сматра се инвестиција у нову опрему и објекте, која се реализује након закључења уговора о закупу пољопривредног земљишта у државној својини по основу права првенства.

Члан 15.

Комисија даје сагласност на предложени инвестициони план ако оцени да су испуњени сви услови из ове уредбе за давање сагласности на предложени инвестициони план.

Ако Комисија не да сагласност на инвестициони план, Комисија преко министарства о томе обавештава подносиоца захтева.

Уколико Комисија да сагласност на инвестициони план, министарство доставља јединици локалне самоуправе на чијој се територији налази земљиште које је предмет захтева, копију захтева са копијом доказа да је подносилац захтева уписан у Регистар пољопривредних газдинстава и да је у активном статусу, копију инвестиционог плана, као и сагласност Комисије на инвестициони план, уз предлог мера за реализацију закупа и о томе обавештава подносиоца захтева.

Одлуку о праву првенства закупа пољопривредног земљишта у државној својини доноси скупштина јединице локалне самоуправе у року од 30 дана од дана пријема доказа из става 3. овог члана.

Против одлуке о праву првенства закупа може се изјавити жалба министарству, а против истих одлука донетих од стране органа јединица локалних самоуправа са територије аутономне покрајине надлежном органу аутономне покрајине за послове пољопривреде, у року од 15 дана од дана доношења одлуке.

Одлуку о праву првенства закупа пољопривредног земљишта у државној својини јединица локалне самоуправе доставља министарству у року од осам дана од дана доношења одлуке.

О одлуци из става 6. 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 4. овог члана, одлуку доноси министарство и доставља је подносиоцу захтева у року од осам дана од дана доношења одлуке.

Одлука о праву првенства закупа нарочито 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 листа непокретности површини, култури и катастарској класи земљишта), податак о уласку у посед, висину закупнине, као и рок плаћања закупнине.

Улазак у посед закупца по праву првенства закупа може бити сукцесиван, а најкасније у року од пет агроекономских година од дана доношења одлуке о праву првенства закупа.

Агроекономска година почиње 1. новембра текуће године и завршава се 31. октобра наредне године.

Члан 16.

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, с тим што је висина закупнине идентична за сваку следећу годину закупа, као и утврђене прве године.

Комисија доноси инструкцију којим се утврђују критеријуми за утврђивање висине закупнине.

Члан 17.

На основу правноснажне одлуке о праву првенства закупа 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 на усвајање.

Јединица локалне самоуправе у годишњем програму означава катастарске парцеле за које је закључен уговор, по праву првенства закупа, а у које купац улази у посед у агроекономској години за коју се доноси годишњи програм.

Члан 18.

Уговор из члана 17. ове уредбе садржи:

- 1) податке о 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, површини, култури и катастарској класи земљишта);
- 3) време трајања закупа;
- 4) висину и рок плаћања закупнине;
- 5) податак о уласку 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 19.

Купац по праву првенства закупа 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 лица, који је израђен од стране независног ревизора.

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 - Управи за пољопривредно земљиште.

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

Члан 20.

Даном ступања на снагу ове уредбе престаје да важи Уредба о условима, начину и поступку за остваривање права првенства закупа, критеријумима за утврђивање висине закупнине за право првенства закупа, као и документацији која се доставља уз захтев за остваривање права првенства закупа („Службени гласник РС”, број 105/16).

Члан 21.

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

05 Број: 110-3721/2018

У Београду, 19. априла 2018. године

В Л А Д А

ПРЕДСЕДНИК

Ана Брнабић, с.р.

4827018.0127.31/1