ZAKON O PRIVATIZACIJI POSLOVNIH ZGRADA, POSLOVNIH PROSTORIJA I GARAŽA ("Sl. glasnik RS", br. 98/2004, 117/2006 - odluka US, 74/2007 - odluka US, 71/2010, 30/2012, 117/2012 - odluka US i 67/2013)

ZAKON O PRIVATIZACIJI POSLOVNIH ZGRADA, POSLOVNIH PROSTORIJA I GARAŽA

("Sl. glasnik RS", br. 98/2004, 117/2006 - odluka US, 74/2007 - odluka US, 71/2010, 30/2012, 117/2012 - odluka US i 67/2013)

Član 1

Ovim zakonom uređuju se uslovi i način privatizacije poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža u državnoj svojini.

Privatizacija se vrši obaveznom javnom prodajom.

Član 2

U smislu ovog zakona:

1. poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena za vršenje poslovnih djelatnosti;

2. poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija koje, po pravilu, čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz, a namijenjene su za vršenje poslovne djelatnosti;

3. garažom se smatra posebni objekat ili prostorija koja ima zaseban ulaz, a namijenjena je za smještaj jednog ili više motornih vozila.

Član 3

Predmet prodaje po ovom zakonu su poslovne zgrade, poslovne prostorije i garaže u državnoj svojini (u daljem tekstu: nekretnine).

Nekretninama iz stava 1. ovog člana smatraju se, u smislu ovog zakona, nekretnine koje su po zakonu prešle iz društvene u državnu svojinu, kao i nekretnine koje su nakon 25. aprila 1993. godine stečene državnim kapitalom, ako:

1. se na dan stupanja na snagu ovog zakona ne koriste neposredno za potrebe nosioca prava raspolaganja, niti su potrebne nosiocu prava raspolaganja za ostvarivanje njegovih funkcija, utvrđenih zakonom ili drugim opštim aktom donesenim na osnovu zakona;

2. ne podliježu privatizaciji državnog kapitala u preduzećima i bankama po posebnom zakonu;

3. ne podliježu restituciji po posebnom zakonu.

Član 4

Stvarna prava na nekretninama koje koriste za obavljanje svoje djelatnosti institucije, ustanove i organizacije čiji je osnivač Republika Srpska, grad, odnosno opština (muzej, dom kulture, biblioteka, arhiv, pozorište, javne ustanove, javna preduzeća i sl.) prenose se po ovom zakonu na te institucije, ustanove i organizacije i neće se privatizovati.

Član 5

Prodaju nekretnina vrši nosilac prava raspolaganja, odnosno opština ili grad za nekretnine koje nemaju nosioca prava raspolaganja ili je on nepoznat (u daljem tekstu: prodavac).

Član 6

Svi ugovori o zakupu i drugi ugovori i akti o korišćenju nekretnina koje su predmet prodaje prestaju da važe na dan stupanja na snagu ovog zakona.

Sva lica koja na osnovu ugovora i akata iz stava 1. ovog člana ili bez pravnog osnova koriste ove nekretnine smatraju se privremenim korisnicima.

Privremeni korisnik ima pravo nesmetanog korišćenja nekretnine i obavezu plaćanja zakupnine, odnosno naknade i drugih troškova

korišćenja do dana predaje nekretnine u posjed prodavca.

Privremeni korisnik koji je uložio sredstva u izvođenje radova, radi stavljanja u funkciju nekretnine, na osnovu ranije zaključenog ugovora sa nosiocem prava raspolaganja, a koji ne kupi tu nekretninu, ima pravo da traži putem suda povrat uloženih sredstava po odredbama zakona koji uređuje obligacione odnose.

Tužba za povrat uloženih sredstava iz stava 4. ovog člana može se podnijeti nakon izvršene prodaje nekretnine.

Član 7

Nekretnina se prodaje u viđenom stanju.

Javna prodaja vrši se pribavljanjem pismenih ponuda, a neposrednom pogodbom samo onda kada je prodaja putem pribavljanja pismenih ponuda ostala bezuspješna.

Prodavac je dužan da u pisanoj formi obavijesti privremenog korisnika o načinu i vremenu prodaje nekretnine.

Privremeni korisnik garaže, koja je funkcionalno povezana sa stanom u njegovom vlasništvu ili je sastavni dio objekta u kojem je on etažni vlasnik stana, ima pravo preče kupovine te garaže, po početnoj cijeni, koja ne može biti niža od tržišne cijene, utvrđene prema odredbama ovog zakona.

Postupak i rokove javne prodaje nekretnina iz ovog zakona, propisuje uredbom Vlada Republike Srpske.

Član 8

Ugovorena prodajna cijena nekretnine ne može biti niža od njene tržišne vrijednosti u vrijeme zaključenja ugovora.

Pod tržišnom vrijednošću nekretnine smatra se tržišna vrijednost utvrđena po propisima o porezu na prenos nekretnina i prava.

Ako ugovorena cijena ne dostiže tržišnu vrijednost nekretnine u vrijeme zaključenja ugovora, ugovor o prodaji nekretnine može se poništiti.

Član 9

O prodaji nekretnina zaključuje se ugovor koji se sačinjava u obliku notarski obrađene isprave u skladu sa posebnim propisom.

Notar koji je sproveo postupak notarske obrade ugovora dužan je po primjerak ugovora dostaviti Pravobranilaštvu Republike Srpske i jedinici lokalne samouprave.

Pravobranilaštvo Republike Srpske podnosi tužbu za poništenje ugovora u roku od šest mjeseci od dana njegovog prijema, ako utvrdi da je ugovorena prodajna cijena niža od tržišne vrijednosti nekretnine.

Član 10

Kupac je dužan da uplati ugovorenu prodajnu cijenu nekretnine u roku utvrđenom ugovorom, a najkasnije na dan predaje nekretnine u posjed kupca.

Ugovorena prodajna cijena nekretnine uplaćuje se u cijelosti na račun prodavca.

Kupac iz stava 1. ovog člana može ugovorenu prodajnu cijenu nekretnine platiti u cijelosti ili u jednom dijelu i obveznicama Republike Srpske, koje se isplaćuju kao naknada za nematerijalnu štetu nastalu u periodu ratnih dejstava od 20. maja 1992. godine do 19. juna 1996. godine.

Član 11

Ugovor o prodaji nekretnine je pravni osnov za sticanje prava svojine i drugih stvarnih prava na nekretnini.

Prava iz stava 1. ovog člana stiču se upisom u zemljišnu knjigu, odnosno ulaganjem ugovora kod organa uprave nadležnog za poslove katastra nekretnina i upisom u knjigu uloženih ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža.

Kupac može izvršiti upis prava iz stava 1. ovog člana na osnovu dokaza da je uplatio ugovorenu prodajnu cijenu nekretnine.

Član 12

Privremeni korisnik dužan je da do dana zaključenja ugovora o prodaji preda prodavcu nekretninu slobodnu od lica i stvari.

Ako privremeni korisnik ne preda nekretninu u roku iz stava 1. ovog člana, na zahtjev prodavca, opštinski, odnosno gradski organ uprave nadležan za stambenokomunalne poslove donijeće rješenje o ispražnjenju i predaji nekretnine u roku od tri dana od dana uručenja rješenja.

Protiv rješenja iz stava 2. ovog člana može se izjaviti žalba ministarstvu nadležnom za stambena pitanja, u roku od tri dana, koja ne zadržava izvršenje rješenja.

Prilikom prinudnog ispražnjenja nekretnine, privremenom korisniku se ne obezbjeđuje nužni smještaj, a troškove prinudnog ispražnjenja nekretnine snosi privremeni korisnik.

Član 13

Nekretninu slobodnu od lica i stvari prodavac je dužan predati u posjed kupcu najkasnije u roku od 30 dana od uplate ugovorene prodajne cijene.

Član 14

Ugovor o prodaji nekretnine zaključen suprotno odredbi člana 7. stava 2. ovog zakona ništavan je.

Član 15

Novčana sredstva ostvarena prodajom nekretnina na području opštine, odnosno grada koristiće se za:

1. finansiranje obaveza opštine, odnosno grada iz čl. 55. i 56. Zakona o privatizaciji državnih stanova Prečišćeni tekst ("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 72/07, 59/08 i 58/09),

2. uređenje gradskog građevinskog zemljišta,

3. za trajno rješavanje stambenog pitanja porodica poginulih boraca i ratnih vojnih invalida.

U slučajevima iz stava 1. tačka 3. ovog člana donosi se poseban program od strane skupštine opštine, odnosno grada na čijem području se nalazi nekretnina.

Član 16

Za prodaju nekretnina po odredbama ovog zakona kupac plaća porez na prenos nekretnina i prava.

Član 17

(brisano)

Član 18

Vlada Republike Srpske će donijeti uredbu iz člana 7. stav 5. zakona u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Direktor Republičke uprava za geodetske i imovinskopravne poslove donijeće pravilnik o uspostavljanju i vođenju knjige uloženih ugovora iz člana 11. stava 2. zakona u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Skupština opštine, odnosno grada donijeće posebni program iz člana 15. stav 2. zakona u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 19

Novčanom kaznom u iznosu od 3.000,00 KM do 15.000,00 KM kazniće se za prekršaj:

1. pravno lice, kao prodavac, ako ne sprovede postupak javne prodaje nekretnina zbog razloga za koje je odgovoran,

2. pravno lice, kao prodavac, ako proda nekretninu po cijeni nižoj od njene tržišne vrijednosti ili suprotno odredbama člana 8. Zakona,

3. pravno lice, kao privremeni korisnik nekretnine, ako ne preda prodavcu u posjed nekretninu u propisanom roku iz člana 12. Zakona.

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 500,00 KM do 1.500,00 KM.

Član 20

Novčanom kaznom u iznosu od 500 do 1.500 KM kazniće se fizičko lice kao privremeni korisnik nekretnine ako ne preda prodavcu u posjed nekretninu u propisanom roku (član 12.).

Član 21

Poslovi upravljanja i održavanja poslovne zgrade organizuju se prema odredbama Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 16/02 i 65/03), do donošenja posebnog zakona.

Član 21a

U roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, Vlada će uskladiti Uredbu o postupku javne prodaje poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža u državnoj svojini ("Službeni glasnik Republike Srpske", broj 3/05) sa odredbama ovog zakona.

Član 22

Na dan stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o upravljanju i gazdovanju poslovnim prostorom u državnoj svojini ("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 15/96, 21/96 i 6/97) kao i sve odluke organa opština ili gradova koje se odnose na prodaju nekretnina iz člana 3. ovog zakona.

Član 23

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srpske".