Преузето са https://pravno-informacioni-sistem.rs

Службени гласник РС 62/2025, Датум: 11.7.2025.

3538

На основу члана 24. став 1. тачка 1) Закона о Агенцији за осигурање депозита („Службени гласник РС”, број 94/24), члана 13. став 1. Уредбе о поступку и роковима уновчења имовине и намирења поверилаца у поступцима стечаја и ликвидације финансијских институција, као и поступању Агенције за осигурање депозита у вези са обављањем послова у име и за рачун Републике Србије („Службени гласник РС”, број 21/25) и члана 10. став 1. тачка 1) Статута Агенције за осигурање депозита („Службени гласник РС”, број 59/25),

Управни одбор Агенције за осигурање депозита на 6. седници одржаној 9. јуна 2025. године, донео је

ПРАВИЛНИК

о начину и поступку уновчења имовине

I. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овим правилником ближе се уређује:

1) поступак и рокови уновчења непокретне и покретне имовине, потраживања, као и акција и удела у другим правним лицима финансијских институција у стечају или ликвидацији у којима Агенција за осигурање депозита (у даљем тексту: Агенција) врши функцију стечајног или ликвидационог управника у складу са одредбама закона којим се уређује стечај и ликвидација банака, друштава за осигурање и давалаца финансијског лизинга, и

2) уновчење досуђене имовине из члана 20. Уредбе о поступку и роковима уновчења имовине и намирења поверилаца у поступцима стечаја и ликвидације финансијских институција, као и поступању Агенције за осигурање депозита у вези са обављањем послова у име и за рачун Републике Србије.

Овим правилником се не уређује поступак уступања потраживања Финансијских институција уз накнаду од:

1) субјеката приватизације у смислу одредаба закона којим су уређени услови и поступак промене власништва друштвеног и јавног капитала и имовине;

2) јавних предузећа и других облика организовања који обављају делатност од општег интереса у смислу закона којим је уређено њихово оснивање и закона којим је уређен њихов правни положај, а нарочито пословање, управљање, имовина и друга питања од значаја за њихов положај.

Члан 2.

Поједини изрази у смислу овог правилника имају следеће значење:

1) **финансијска институција** је банка, друштво за осигурање и давалац финансијског лизинга у стечају или ликвидацији у којем функцију стечајног или ликвидационог управника врши Агенција;

2) **имовину финансијске институције** чине ствари и права у власништву Финансијске институције, као и друга права Финансијске институције;

3) **радна група** је стално тело, формирано од лица запослених на неодређено време у Агенцији, задужено за спровођење поступка продаје имовине/уступање потраживања која се образује одлуком директора Агенције;

4) **комисија** је привремено (ad hoc) тело, формирано од лица запослених на неодређено време у Агенцији, по правилу руководилаца вишег и средњег хијерархијског нивоа, задужено за спровођење поступка продаје имовине/уступања потраживања, која се само изузетно, образује одлуком директора Агенције у случају продаје имовине/уступања потраживања која захтева учешће више лица и која је сложена по обиму, врсти и броју учесника, а на коју се примењују све одредбе овог правилника које уређују овлашћења и поступање Радне групе;

5) **аукционар** је, по правилу, запослени Агенције које руководи поступком јавног надметања, одређено одлуком о начину уновчења имовине и методу њене продаје. Уколико се врши уновчење имовине специфичне у смислу вредности, културног или јавног значаја и сл. тада, у складу са одредбама Статута Агенције за осигурање депозита директор Агенције доноси одлуку о ангажовању стручног лица, као Аукционара, које није запослено у Агенцији и са њим закључује уговор о регулисању међусобних права и обавеза, уз сагласност управног одбора Агенције. Трошкове ангажовања сноси Агенција, с правом да захтева рефундацију тих трошкова од Финансијске институције;

6) **понуђач** је правно или физичко лице које је доставило понуду за куповину имовине/уступање потраживања уз накнаду у складу са овим правилником;

7) **други најбољи понуђач/други најповољнији пријемник** потраживања је лице које се, у складу са проценом Агенције из члана 30. став 4. овог правилника, проглашава Одлуком о прихватању понуде и са којим се може закључити уговор о купопродаји имовине/уступању потраживања, и то:

– код јавног надметања, учесник на јавном надметању који је други прихватио највишу цену, односно учесник који је први прихватио другу највишу цену,

– код јавног прикупљања понуда, понуђач који је доставио другу највишу понуђену цену, односно који је други доставио највишу понуђену цену, а која је виша од минимално прихватљиве понуде;

8) **дужник** је дужник Финансијске институције и може бити главни дужник, садужник, јемац или лице према којем се остварује регресно право;

9) **закони** подразумевају Закон о стечају и ликвидацији банака и друштва за осигурање („Службени гласник РС”, бр. 4/15 и 44/18 – др. закон), Закон о стечају („Службени гласник РС”, бр. 104/09, 99/11 – др. закон, 71/12 – одлука УС, 83/14, 113/17, 44/18 и 95/18 – одлука УС) и Закон о

финансијском лизингу („Службени гласник РС”, бр. 55/03, 61/05, 31/11 и 99/11 – др. закон);

10) **уредба** подразумева Уредбу о поступку и роковима уновчења имовине и намирења поверилаца у поступцима стечаја и ликвидације финансијских институција, као и поступању Агенције за осигурање депозита у вези са обављањем послова у име и за рачун Републике Србије;

11) **начин уновчења имовине** подразумева продају, односно уступање целокупне имовине, имовинске целине или пакета потраживања или појединачне имовине тј. потраживања Финансијске институције;

12) **метод продаје имовине** је метод продаје имовине путем – јавног прикупљања понуда, јавног надметања или непосредном погодбом;

13) **одлука о начину уновчења имовине и методу продаје** је одлука којом се одређује начин уновчења и метод продаје имовине Финансијске институције, а коју доноси управни одбор Агенције на предлог директора Агенције, на основу мишљења одбора поверилаца Финансијске институције (у даљем тексту: одбор поверилаца) или уз претходно одобрење тог одбора ако се спроводи поступак продаје имовине, односно уступања потраживања методом непосредне погодбе, у складу са Законом о стечају;

14) **одлука о прихватању/неприхватању понуде** је одлука којом се прихвата резултат спроведеног поступка продаје имовине или уступања потраживања и којом се проглашава купац и други најбољи понуђач, односно не прихвата резултат спроведеног поступка продаје имовине или уступања потраживања. Одлуку доноси директор Агенције уз претходно одобрење одбора поверилаца у складу са одредбама Закона о стечају и у складу са чланом 6. Уредбе и о њеном доношењу директор Агенције обавештава Управни одбор Агенције.

15) **овлашћено лице** је физичко лице запослено у Агенцији које је именовала Агенција за заступање и руковођење пословима Финансијске институције када Агенција функцију стечајног управника обавља самостално, а које познаје позитивне прописе којима се уређују стечај и ликвидација;

16) **повереник** је физичко лице запослено у Агенцији, а изузетно може бити и физичко лице које није запослено у Агенцији, изабрано са листе лиценцираних стечајних управника које поседује знања и вештине у управљању правним лицима из финансијског сектора, којег изузетно, Агенција може својим актом одредити и овластити да обавља одређене послове и радње у надлежности Агенције као стечајног или ликвидационог управника, а на њега се сходно примењују одредбе овог правилника које се односе на Овлашћено лице ако му се евентуално повере ти послови;

17) **надлежни сектор** је организациона јединица Агенције која је надлежна за спровођење поступка стечаја и ликвидације финансијских институција у складу са актом о унутрашњој организацији и систематизацији радних места у Агенцији;

18) **купопродајна цена/накнада за уступање потраживања** је вредност (цена) по којој се врши продаја имовине/уступање потраживања;

19) **регистрација** је поступак регистрације учесника у поступку јавног надметања који обавља Радна група;

20) **организациона јединица рс** је организациони део Агенције задужен за наплату потраживања и заступање у име и за рачун Републике Србије и у име и за рачун аутономне покрајине.

II. ПРИПРЕМА УНОВЧЕЊА ИМОВИНЕ

Члан 3.

Припрему поступка уновчења имовине спроводи Овлашћено лице, и обухвата, али се не ограничава на евидентирање имовине, процену тржишне вредности имовине, планирање уновчења (поделу односно груписање имовине на пакете према одређеним критеријумима, са ближим описом имовине, подацима о евентуалним ранијим покушајима уновчења имовине, структуру имовине, њену књиговодствену и тржишну вредност ако је применљиво, испитивање тржишта ако је применљиво), припремање документације, разматрање начина и метода уновчења и друге радње које имају за циљ спровођења поступка уновчења имовине у што краћем року.

Процену вредности имовине могу вршити само овлашћена стручна лица – лиценцирани проценитељи.

Извештај о процени вредности имовине важи највише три године од дана сачињавања, с тим да уколико у периоду важења процене вредности имовине постоје индикатори који указују на значајно одступање од тржишних или других економских услова у односу на услове који су постојали у време вршења процене тржишне вредности имовине, услед чега је дата процена очигледно неодржива, Агенција је дужна да, без одлагања, предузме све потребне радње ради сачињавања нове процене вредности имовине Финансијских институција.

Продаја акција чији је емитент банка у којој, поред Финансијске институције, акције поседује и Република Србија, спроводи се у складу са уредбом којом се уређују начин и поступак продаје акција банака које су у власништву Републике Србије.

Организација поступка уновчења имовине

Члан 4.

Управни одбор Агенције, на предлог директора Агенције, доноси одлуку о начину уновчења имовине и методу њене продаје, на основу мишљења одбора поверилаца или уз претходно одобрење тог одбора ако је реч о методу продаје имовине непосредном погодбом, у складу са Законом о стечају.

У случају да стечајни управник предлаже продају целокупне имовине или имовинске целине стечајног дужника, дужан је да прибави процену целисходности таквог начина уновчења у односу на продају појединачне имовине стечајног дужника коју израђује овлашћено стручно лице (проценитељ) и којом ће се одредити одговарајући део купопродајне цене на којем разлучни, односно заложни поверилац има право приоритетног намирења у складу са чланом 133. став 12. Закона о стечају, као и да такву процену достави суду, одбору поверилаца и сваком разлучном, односно

заложном повериоцу који има разлучно, односно заложно право на имовини која је обухваћена таквом продајом.

На предлог надлежног сектора, у случају продаје имовине која захтева учешће више лица и која је сложена по обиму, врсти и броју учесника, директор Агенције образује Комисију која је задужена за спровођење поступка продаје имовине/уступање потраживања, док у свим другим случајевима, образује Радну групу која је задужена за спровођење поступка продаје имовине/уступање потраживања.

Предлог о начину уновчења и методу продаје, најмање садржи:

– начин уновчења имовине,

– метод продаје имовине,

– процењену тржишну вредност имовине која се уновчава,

– стање имовине која се уновчава,

– употребну вредност, уколико таква постоји, са евентуалном могућношћу стицања прихода од те имовине,

– трошкове уновчења имовине,

– ефекте уновчења,

– очекиване инвестиционе и грађевинске активности на локацији на којој је имовина,

– преостало време до очекиване главне/завршне деобе и тржишна кретања.

Предлог за уступање потраживања, поред елемената наведених у ставу 4. овог члана, обавезно садржи:

1) анализу досадашњих активности предузетих у циљу наплате потраживања са могућим опцијама за даљу наплату;

2) висину и основ потраживања Финансијске институције: врста потраживања, одобрени износ, датум одобрења, уговорену висину редовне, затезне камате и накнаде, стање и структуру потраживања на дан подношења предлога, датум доспећа, средства обезбеђења – уз детаљно навођење података о предмету заложног права, као и подацима о овлашћеном стручном лицу – проценитељу и датуму вршења процене (уколико је потраживање обезбеђено залогом);

3) извештај овлашћеног проценитеља о процени вредности предмета заложног права који мора бити усклађен са IVS (Међународни стандарди валуације) и правилником којим се уређују национални стандарди, кодекс етике и правила професионалног понашања лиценцираног проценитеља, уколико је потраживање обезбеђено залогом);

4) основне податке о дужнику, власничкој структури и кредитној способности дужника, податке о повезаним лицима, као и друге податке од значаја за потребе анализе дужника;

5) предлог нацрта уговора о уступању потраживања.

Изузетно, када наступе околности којима се може постићи већи ефекат него да се примењују поступци из овог правилника или да је у питању специфична имовина (злато и други племенити метали, залихе флотацијске јаловине и др.), управни одбор Агенције, на предлог директора Агенције, може донети одлуку о начину уновчења имовине и методу њене продаје која није предвиђена чл. 7, 8. и 9. овог правилника, с тим да је таква одлука у складу са одредбама Закона о стечају, Закона о стечају и ликвидацији банака и друштава за осигурање и Уредбом и да је одбор поверилаца дао одобрење на такву продају имовине Финансијских институција.

Реализација поступка уновчења имовине

Члан 5.

Радње које спроводи Овлашћено лице, а претходе доношењу одлуке о прихватању понуде, обухватају, али се не ограничавају на:

1) упућивање обавештење о намери, плану продаје, начину и роковима продаје стечајном судији, одбору поверилаца, разлучним, односно заложним повериоцима који имају обезбеђено потраживање на имовини која се продаје и свим оним лицима која су исказала интерес за ту имовину, без обзира по ком основу;

2) припрему продајне документације/документације о уступању потраживања;

3) упућивање одбору поверилаца на мишљење предлога за уновчење имовине путем јавног надметања или јавним прикупљањем понуда; добијање мишљења на метод уновчења имовине (јавно надметање или јавно прикупљање понуда);

4) упућивање одбору поверилаца предлога за одобрење уновчења имовине методом непосредном погодбом;

5) упућивање разлучном или заложном повериоцу предлога за добијање сагласности за продају имовине уколико се предлаже продаја имовине са разлучним или заложним правом по почетној цени или минимално прихватљивој цени нижој од 50% од процењене вредности, а пре упућивања одбору поверилаца предлога из претходне две тачке;

6) предузимање и других радњи предвиђених Законима, Уредбом и овим правилником;

7) друге послове по налогу Агенције.

Радње које спроводи Радна група, а претходе доношењу одлуке о прихватању понуде, обухватају, али се не ограничавају на:

1) објаву огласа;

2) отварање понуда;

3) регистрацију учесника јавног надметања;

4) спровођење продаје путем јавног надметања односно путем јавног прикупљања понуда;

5) одржавање реда у току спровођења јавног надметања односно јавног прикупљања понуда;

6) вођење записника са јавног надметања, јавног прикупљања понуда и путем непосредне погодбе;

7) обавештавање директора Агенције и утврђивања предлога одлуке о прихватању понуде;

8) друге радње предвиђене овим правилником.

Радње након доношења одлуке о прихватању понуде које спроводи Овлашћено лице, обухватају, али се не ограничавају на:

1) слање обавештења стечајном судији и одбору поверилаца о извршеној продаји, условима и цени у складу са чланом 133. став 8. Закона о стечају;

2) слање обавештења – позива купцу/пријемнику да приступи закључењу уговора о купопродаји имовине/уступању потраживања;

3) закључење уговора о купопродаји имовине/уступању потраживања;

4) примопредају имовине по исплати купопродајне цене/накнаде у целости;

5) слање обавештења о извршеној продаји/уступању стечајном судији, одбору поверилаца, учесницима у поступку продаје, дужнику, јемцима, парничном суду, извршном суду, јавном извршитељу;

6) друге радње предвиђене позитивним законским прописима, Уредбом и овим правилником.

За вршење продаје јавним надметањем, ако је предмет уновчења имовине уметничко дело, односно други специфичан предмет за који постоји специјализовано тржиште или ако се сматра да ће се таквим ангажовањем остварити већа јавност и повољније уновчење, могу се ангажовати домаћа или страна стручна лица уз сагласност одбора поверилаца у складу са чланом 132. став 5. Закона о стечају.

III. НАЧИНИ УНОВЧЕЊА И МЕТОДИ ПРОДАЈЕ ИМОВИНЕ

Члан 6.

Начин уновчења имовине, у складу са Законом о стечају и Уредбом, подразумева продају целокупне имовине, имовинске целине или појединачне имовине Финансијске институције.

Уновчење имовине се по правилу врши продајом појединачне имовине Финансијских институција.

Изузетно, на предлог сектора, уновчење имовине Финансијских институција може се вршити продајом имовинских целина уколико се анализом, коју је сектор у чијој је надлежности спровођење стечајних/ликвидационих поступака Финансијских институција спровео, утврди да је такав начин уновчења у складу са начелима стечајног поступка дефинисаним у Закону о стечају.

Уколико се покаже да један од начина уновчења имовине није успешан, после прве неуспеле продаје, надлежни сектор може предложити измену начина уновчења имовине, у складу са Уредбом.

Одлуку о начину уновчења имовине и методу њене продаје, односно о измени тог начина/метода продаје, на предлог директора Агенције, доноси управни одбор Агенције, на основу мишљења одбора поверилаца или уз претходно одобрење тог одбора ако је реч о методу продаје имовине непосредном погодбом, у складу са Законом о стечају.

Члан 7.

Уновчење имовине врши се продајом, у складу са Законом о стечају, Уредбом и овим правилником, која се спроводи применом једне од следећих метода:

– јавним надметањем – лицитацијом,

– јавним прикупљањем понуда – тендером или

– непосредном погодбом.

Јавно надметање и јавно прикупљање понуда могу се спровести и ако претходно није спроведен неки други метод продаје имовине, а непосредна погодба када Агенција прибави претходно одобрење одбора поверилаца за овај метод продаје, као и претходну сагласност разлучног, односно заложног повериоца, ако:

1) је имовина која се продаје непосредном погодбом предмет разлучног, односно заложног права;

2) предложена купопродајна цена, односно њен део у односу на који постоји право првенственог намирења тог повериоца, не покрива износ његовог обезбеђеног потраживања;

3) претходно није покушана продаја јавним надметањем или јавним прикупљањем понуда.

Уколико се покаже да један од метода продаје имовине није успешан, после прве неуспеле продаје, надлежни сектор може предложити измену метода продаје имовине, у складу са Уредбом.

Одлуку о начину уновчења имовине и методу њене продаје, односно о тог начина/метода, на предлог директора Агенције, доноси управни одбор Агенције, на основу мишљења одбора поверилаца или уз претходно одобрење тог одбора ако је реч о методу продаје имовине непосредном погодбом у складу са Законом о стечају.

У случају продаје имовине непосредном погодбом, Агенција прибавља претходно одобрење одбора поверилаца за овај метод продаје, као и претходну сагласност разлучног, односно заложног повериоца, ако:

1) је имовина која се продаје непосредном погодбом предмет разлучног, односно заложног права;

2) предложена купопродајна цена, односно њен део у односу на који постоји право првенственог намирења тог повериоца, не покрива износ његовог обезбеђеног потраживања;

3) претходно није покушана продаја јавним надметањем или јавним прикупљањем понуда.

Продаја имовине која није оглашавана за продају

Члан 8.

Прва продаја имовине која, пре ступања на снагу овог правилника, није оглашавана за продају спроводи се по почетној цени у висини процењене тржишне вредности имовине која је предмет уновчења.

У случају неуспеле прве продаје имовине, друга продаја имовине спроводи се по почетној цени у висини процењене тржишне вредности имовине умањене до 30%, трећа продаја спроводи се по почетној цени у висини процењене тржишне вредности имовине умањене до 60%, док се четврта и наредне продаје спроводе по почетној цени у висини процењене тржишне вредности имовине умањене до 85%, односно у висини депозита.

Уколико имовина није уновчена ни након умањења у висини до 85% приступиће се поновној процени тржишне вредности имовине која је предмет уновчења, односно изради процене целисходности у складу са чланом 4. став 2. овог правилника.

Продаја имовине која је оглашавана за продају

Члан 9.

Продаја имовине која је, пре ступања на снагу овог правилника, једном оглашавана за продају спроводи се по почетној цени у висини процењене тржишне вредности имовине умањене до 30%, а уколико је два пута оглашавана за продају спроводи се по почетној цени у висини процењене тржишне вредности имовине умањене до 60%.

Уколико је продаја имовине, пре ступања на снагу овог правилника, оглашавана за продају три или више пута тада се продаја спроводи по почетној цени у висини процењене тржишне вредности имовине умањене до 85%, односно у висини депозита.

Уколико имовина није уновчена ни након умањења у висини до 85% приступиће се поновној процени тржишне вредности имовине која је предмет уновчења, односно изради процене целисходности сагласно члану 4. став 2. овог правилника.

Оглас

Члан 10.

Радна група објављује оглас о уновчењу имовине у средствима јавног информисања.

Оглас се објављује у најмање два дневна високотиражна листа који се дистрибуирају на целој територији Републике Србије, на интернет страници Агенције, по потреби и у другим средствима јавног информисања, и то најкасније 30 дана пре дана одређеног за јавно надметање или достављање понуда.

У циљу смањења трошкова оглашавања и економичности стечајног/ликвидационог поступка, под једним огласом се може објединити продаја имовине више Финансијских институција.

Уновчење имовине Финансијске институције оглашава се на начин који ће обезбедити да се о планираној продаји обавести што је могуће већи број заинтересованих купаца што може укључивати и оглашавање на страном језику и у средствима информисања изван територије Републике Србије, оглашавање путем специјализованих портала и сл.

Изузетно, уколико су трошкови оглашавања несразмерно високи у односу на вредност имовине која је предмет уновчења, уз сагласност одбора поверилаца чија је имовина предмет уновчења, имовина се може огласити и на другачији начин од начина прописаног ставом 2. овог члана.

Члан 11.

Оглас нарочито садржи услове и рокове уновчења, који не могу бити краћи од 30 дана, као и податке о томе када и где потенцијални купци могу да виде имовину која се уновчава.

Оглас за уновчење имовине обавезно садржи:

1) назив Финансијске институције чија имовина је предмет уновчења;

2) податке о имовини која је предмет уновчења односно кратак опис предмета уновчења и евентуалне недостатке и мане имовинско-правних статуса;

3) место, адресу, датум и време одржавања продаје јавним надметањем/отварања понуда;

4) шифру уновчења јавним надметањем/јавним прикупљањем понуда;

5) услове за учешће у поступку уновчења имовине јавним надметањем/јавним прикупљањем понуда сагласно овом правилнику, односно одлуци управног одбора;

6) услове за добијање продајне документације/документације о уступању потраживања (цена, начин плаћања, достављање потврде о уплати, начин достављања документације);

7) начин и место преузимања документације;

8) датум за увид у документацију (data room);

9) временски период у ком је могуће извршити обилазак имовине која се продаје;

10) почетну цену у поступку уновчења јавним надметањем/процењену тржишну вредност у поступку уновчења јавним прикупљањем понуда;

11) износ и начин уплате депозита за учешће на јавном надметању/јавном прикупљању понуда;

12) назнаку да приликом уплате депозита мора да се назначи шифра уновчења;

13) рок и начин подношења пријаве за учешће у поступку продаје јавним надметањем, односно рок и начин подношења понуда у поступку продаје јавним прикупљањем понуда;

14) датум, време и место регистрације учесника у поступку уновчења јавним надметањем;

15) обавештење потенцијалним купцима да се имовина купује у виђеном стању без пружања гаранција и да стечајни, односно ликвидациони управник не одговара за недостатке које купци утврде по извршеној продаји;

16) контакт подаци за пружање информација: телефон и маил адреса;

17) назнаку да Агенција задржава право да поништи или понови оглас, односно поступак уновчења у било којој фази поступка;

18) друге податке од значаја за спровођење поступка уновчења јавним надметањем/јавним прикупљањем понуда.

Учесници у поступку уновчења имовине

Члан 12.

Својство учесника у поступку уновчења имовине јавним надметањем/јавним прикупљањем понуда или непосредном погодбом могу имати домаћа и страна правна и физичка лица, осим:

1) чланова Радне групе њиховог брачног друга, детета и родитеља члана Радне групе, родитеља и детета брачног друга члана Радне групе;

2) Овлашћеног лица у Финансијској институцији, брачног друга, детета и родитеља Овлашћеног лица, родитеља и детета брачног друга Овлашћеног лица;

3) члана органа управљања, његовог брачног друга, детета, родитеља и детета брачног друга;

4) правних лица чији је акционар или власник удела члан Радне групе, Овлашћено лице, члан органа управљања и са њима повезана лица у смислу Закона о привредним друштвима;

5) запослених у Агенцији и у Финансијској институцији, односно лица која не могу стећи право учешћа у поступку продаје јавним надметањем/јавним прикупљањем понуда или непосредном погодбом;

6) лица којима је у складу са важећим прописима ускраћено или ограничено право за учешће у поступку уновчења имовине из овог члана.

Страна физичка и правна лица могу учествовати у поступку продаје јавним надметањем/јавним прикупљањем понуда или непосредном погодбом под условима који су прописани чл. 82–88. Закона о основама својинскоправних односа („Службени лист СФРЈ”, бр. 6/80 и 36/90, „Службени лист СРЈ”, број 29/96 и „Службени гласник РС”, број 115/05), чл. 72–72ђ Закона о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС”, бр. 62/06, 65/08 – др. закон, 41/09, 112/15, 80/17 и 95/18 – др. закон) и Законом о решавању сукоба закона са прописима других земаља („Службени лист СФРЈ”, бр. 43/82 и 72/82, „Службени лист СРЈ”, број 46/96 и „Службени гласник РС”, број 46/06 – др. закон) и дужна су да доставе све потребне доказе којима се потврђује да могу имати својство учесника и купца имовине која

се уновчава у складу са овим правилником, сагласно наведеним законским прописима Републике Србије.

Лица која имају право учешћа сагласно ст. 1. и 2. овог члана, могу учествовати у поступку уновчења имовине јавним надметањем/јавним прикупљањем понуда или непосредном погодбом ако су:

1) откупили продајну документацију/документацију о уступању потраживања у року предвиђеном огласом;

2) уплатили депозит у року предвиђеном огласом, уплатили депозит уз доставу понуде за куповину непосредном погодбом;

3) доставили благовремену, уредну и потпуну пријаву за учествовање у поступку уновчења имовине јавним надметањем, односно уредну, потпуну и благовремену понуду за учествовање у поступку уновчења имовине јавним надметањем;

4) регистровани као учесници у поступку уновчења имовине јавним надметањем и приступили јавном надметању;

5) потписали изјаву о одрицању права на повраћај депозита;

6) потписали изјаву да прихватају да се имовина купује у виђеном стању без пружања гаранција и да стечајни/ликвидациони управник не одговара за недостатке које купци утврде по извршеној продаји;

7) потписали изјаву којом се потврђује да учесник неће потраживати надокнаду трошкова или накнаду штете у случају да Агенција одлучи да поништи или понови оглас односно поступак продаје у било којој фази поступка;

8) потписали изјаву да су упознати и у потпуности сагласни са нацртом уговора о купопродаји/уступању потраживања;

9) потписали уговор о чувању поверљивих података.

Продајна документација/документација о уступању потраживања

Члан 13.

Продајна документација/документација о уступању потраживања обавезно садржи:

1) основне податке о имовини;

2) обавештење потенцијалним купцима са нацртом изјаве купца да се имовина купује/уступа у виђеном стању без пружања гаранција и да стечајни/ликвидациони управник не одговара за недостатке које купци/пријемници утврде по извршеној продаји;

3) образац пријаве учешћа у поступку продаје јавним надметањем /образац понуде у поступку продаје јавним прикупљањем понуда;

4) нацрт изјаве о одрицању права на повраћај депозита;

5) нацрт изјаве којом се потврђује да учесник неће потраживати надокнаду трошкова или накнаду штете у случају да Агенција одлучи да поништи или

понови оглас односно поступак уновчења имовине у било којој фази поступка;

6) нацрт уговора о купопродаји имовине/уступању потраживања;

7) нацрт изјаве да су учесници упознати и у потпуности сагласни са нацртом уговора о купопродаји имовине/уступању потраживања;

8) нацрт уговора или изјаве о чувању поверљивих података, према коме се, између осталог, сваки од учесника у поступку јавним надметањем односно јавног прикупљања понуда обавезује на коришћење преузетих података само у сврху предметне продаје, и то уколико продајна документација/документација о уступању потраживања садржи поверљиве информације.

Продајну документацију/документацију о уступању потраживања из става 1. овог члана припрема Овлашћено лице.

Члан 14.

Ако је домаће лице заинтересовано за учешће у поступку уновчења имовине јавним надметањем/јавним прикупљањем понуда, обавезно је да уплати цену за продајну документацију/документацију о уступању потраживања у износу који је назначен у огласу и који не може бити мањи од 10.000 динара за сваку имовинску целину/појединачну имовину, на динарски рачун Финансијске институције наведен у огласу.

Уз доказ о уплати, ова лица, достављају и захтев за достављање продајне документације/документације о уступању потраживања.

Ако је страно лице заинтересовано за учешће у поступку уновчења имовине јавним надметањем/јавним прикупљањем понуда, обавезно је да уплати цену за продајну документацију/документацију о уступању потраживања у износу који је назначен у огласу, а који не може бити мањи од 100 евра, за сваку имовинску целину/појединачну имовину, на девизни рачун Финансијске институције наведен у огласу.

Уз доказ о уплати, ова лица, достављају и захтев за достављање продајне документације/документације о уступању потраживања.

За имовинску целину/појединачну имовину чија процењена вредност је мања од 1.500. евра, у динарској противвредности по званичном средњем курсу Народне банке Србије на дан процене, цена за продајну документацију/документацију о уступању потраживања износи 10% од процењене вредности имовине која је предмет продаје.

Лице које не уплати износ за продајну документацију/документацију о уступању потраживања у року предвиђеним огласом, неће стећи статус учесника у поступку продаје јавним надметањем, односно понуђача у поступку уновчења имовине јавним прикупљањем понуда, нити ће му бити достављена продајна документација/документација о уступању потраживања.

Лицу које уплати износ за документацију у складу са ст. 1. и 2. овог члана доставља се документација из члана 13. овог правилника.

Овлашћено лице је дужно да преда (уз потписивање записника о примопредаји) или препорученом поштом пошаље уредну и потпуну продајну документацију/документацију о уступању потраживања.

Агенција, односно Финансијска институција не сноси одговорност у случају губитка, односно закашњења при достављању било којег документа.

Садржина пријаве за учешће у поступку уновчења имовине јавним надметањем, односно садржина понуде за учествовање у поступку уновчења имовине прикупљањем јавних понуда

Члан 15.

Пријава за учешће у поступку уновчења имовине јавним надметањем и понуде за поступак уновчења имовине прикупљањем јавних понуда као и остала документа из члана 13. овог правилника достављају се на адресу, на начин и у року наведеном у Огласу о продаји имовине.

Пријава, понуда и документа из става 1. овог члана морају бити на српском језику, а ако су на страном језику морају бити преведена од стране овлашћеног судског преводиоца.

Ако су пријава, односно понуда и документа упућена поштом, дан предаје пошти (искључиво препорученом пошиљком) сматра се као дан предаје Агенцији, односно Финансијској институцији.

У поступку уновчења имовине јавним надметањем предају се пријава за јавно надметање и тражена документација у затвореној или запечаћеној коверти која мора да садржи назив и адресу понуђача и назнаку „Не отварати" и шифру јавног надметања.

У поступку уновчења имовине прикупљањем јавних понуда предају се понуда и тражена документација у затвореној или запечаћеној коверти која мора да садржи назив и адресу понуђача и назнаку „Не отварати", као и шифру јавног прикупљања понуда.

Пријаве и понуде достављене, односно послате по истеку рока из огласа сматрају се неблаговременим и као такве неће бити предмет разматрања.

Пријаве и понуде достављене по истеку рока из огласа се без одлагања враћају подносиоцу.

Обавештење о броју пријављених заинтересованих лица, пристиглих понуда, као и о заинтересованости за одређену имовину, не може се давати пре дана одржавања јавног надметања, односно дана отварања понуда, а њихово одавање представља тежу повреду радне обавезе.

Овлашћење за заступање у поступку уновчења имовине и конзорцијум

Члан 16.

Учесник у поступку уновчења имовине може овластити једно лице да у његово име и за његов рачун подноси понуде и предузима друге радње у том поступку (изјави приговор, закључи уговор и сл.).

Овлашћење из става 1. овог члана мора бити оверено код надлежног органа, а уколико је издато у иностранству, оверено од стране надлежног органа и са овереним преводом на српски језик од стране овлашћеног судског тумача.

Уколико се физичка или правна лица удружују са циљем да изврше куповину имовине Финансијске институције (конзорцијум), акт којим уређују своја међусобна права и обавезе у вези са куповином имовине Финансијске институције мора бити оверен код надлежног органа и истим се мора предвидети лице са овлашћењима из става 1. овог члана.

Депозит

Члан 17.

Депозит се уплаћује на посебан наменски рачун Агенције.

Депозит се уплаћује у року наведеном у огласу, у износу од 15% од процењене тржишне вредности имовине.

Депозит купца се урачунава у купопродајну цену/накнаду за уступање потраживања.

На уплаћени депозит не обрачунава се камата.

Члан 18.

Учесницима у поступку уновчења имовине који су стекли право на повраћај депозита у складу са овим правилником депозит се враћа на банкарски рачун са којег је уплаћен депозит, у износу и у валути у којој је уплаћен.

Учесници у поступку уновчења имовине у складу са овим правилником сносе своје трошкове приликом уплате депозита односно повраћаја депозита.

Учесницима у поступку уновчења имовине који су стекли право на повраћај депозита, депозит се враћа у року од 8 (осам) дана, и то:

1) У поступку уновчења имовине јавним надметањем депозит се враћа:

– учеснику који није проглашен за купца/пријемника потраживања и другог најповољнијег понуђача/пријемника потраживања,

– учеснику који је повукао пријаву за учешће у поступку уновчења имовине, пре одржавања јавног надметања,

– као и у другим случајевима предвиђеним овим правилником;

2) У поступку продаје јавним прикупљањем понуда депозит се враћа:

– понуђачу који није проглашен за купца/пријемника потраживања и другог најповољнијег понуђача/пријемника потраживања,

– понуђачу чија понуда није разматрана,

– понуђачу чија понуда се утврђује као неблаговремена, непотпуна, неуредна или неприхватљива, у складу са чланом 33. овог правилника,

– као и у другим случајевима предвиђеним овим правилником;

3) У поступку продаје непосредном погодбом депозит се враћа:

– понуђачу који није проглашен за купца/пријемника потраживања,

– понуђачу чија понуда није разматрана,

– понуђачу чија понуда се утврђује као неблаговремена, непотпуна, неуредна или неприхватљива, у складу са чланом 33. овог правилника,

– као и у другим случајевима предвиђеним овим правилником.

Рок за повраћај депозита из става 3. овог члана се може продужити у случају предвиђеним чланом 39. став 2. овог правилника.

Депозит се не враћа у поступку уновчења имовине јавним надметањем:

1) учеснику чија је пријава за учешће на јавном надметању одобрена, а не региструје се за јавно надметање;

2) учеснику који се регистровао, а није приступио јавном надметању;

3) учеснику који је стекао статус учесника, а није прихватио почетну цену;

4) учеснику који прихвати највишу цену, а не потпише записник или не закључи уговор о купопродаји/уступању потраживања у датом року или не уплати купопродајну цену/накнаду за уступање потраживања у роковима из тог уговора;

5) учеснику који је истакао другу највишу понуду, а не потпише записник или по позиву у складу са овим правилником не закључи уговор о купопродаји/уступању потраживања или не уплати купопродајну цену/накнаду за уступање потраживања у роковима из тог уговора;

6) као и у другим случајевима предвиђеним овим правилником.

Депозит се не враћа у поступку уновчења имовине јавним прикупљањем понуда:

1) проглашеном купцу/пријемнику потраживања уколико у остављеним роковима не закључи уговор о купопродаји/уступању потраживања или не уплати купопродајну цену/накнаду за уступање потраживања у предвиђеном року и на прописан начин;

2) другом најповољнијем понуђачу/другом најповољнијем пријемнику уколико је проглашен за купца и у остављеним роковима не закључи уговор о купопродаји / уступању потраживања или не уплати купопродајну цену/накнаду за уступање потраживања у предвиђеним роковима и на прописан начин;

3) као и у другим случајевима предвиђеним овим правилником.

Депозит се не враћа у поступку уновчења имовине непосредном погодбом:

1) проглашеном купцу/пријемнику потраживања уколико у остављеним роковима не закључи уговор о купопродаји/уступању потраживања или не уплати купопродајну цену/накнаду за уступање потраживања у предвиђеном року и на прописан начин;

2) као и у другим случајевима предвиђеним овим правилником.

Након уплате купопродајне цене/накнаде за уступање потраживања у целости од стране купца/пријемника потраживања, понуђачу који је проглашен за другог најбољег понуђача/другог најповољнијег пријемника

враћа се депозит у року од 2 (два) дана од дана уплате купопродајне цене/накнаде за уступање потраживања под условом да му депозит није задржан из неког од разлога предвиђених овим правилником.

IV. ПОСТУПАК УНОВЧЕЊА ИМОВИНЕ ЈАВНИМ НАДМЕТАЊЕМ

1) Регистрација учесника на јавном надметању

Члан 19.

Поступак регистрације учесника обавља Радна група.

Регистрација обухвата:

1) проверу идентитета подносиоца пријаве или његовог пуномоћника;

2) проверу веродостојности овлашћења пуномоћника;

3) проверу испуњености услова за учествовање на јавном надметању;

4) издавање нумерисане лицитационе картице;

5) потпис подносиоца пријаве или пуномоћника на регистрационом листу који потписује члан или председник Радне групе.

Регистрацијом из става 2. овог члана стиче се статус учесника на јавном надметању.

Члан 20.

Регистрација учесника започиње најкасније сат времена пре почетка јавног надметања у складу са условима наведеним у огласу.

Регистрација учесника се завршава наступањем времена које је у огласу наведено за започињање јавног надметања.

Лице које је дошло по истеку времена из става 2. овог члана не може се регистровати, односно стећи статус учесника на јавном надметању.

Сматра се да су испуњени услови за спровођење јавног надметања ако је најмање једно лице стекло статус учесника, ако присуствује поступку јавног надметања.

У случају да нису испуњени услови из става 4. овог члана јавно надметање ће бити проглашено неуспелим.

2) Ток јавног надметања

Члан 21.

Јавном надметању могу присуствовати сва заинтересована лица, у складу са техничким могућностима простора и у границама које дозвољавају одржавање реда и дисциплине, као и несметане комуникације са учесницима.

Члан 22.

Радна група је дужна да обезбеди једнак третман свих учесника на јавном надметању и несметан поступак истицања понуда.

Члан 23.

У време које је одређено као време почетка јавног надметања Аукционар отвара поступак јавног надметања и:

1) оглашава име Финансијске институције чија се имовина нуди на продају и редни број имовине која се продаје;

2) оглашава почетну продајну цену и корак за увећање цене и објашњава даљи поступак спровођења јавног надметања;

3) позива учеснике да траже разјашњење уколико има нејасноћа.

3) Јавно надметање са једним учесником

Члан 24.

Уколико је само једно лице стекло статус учесника на јавном надметању и прихвати почетну цену, Аукционар тог учесника проглашава купцем, а оглашена почетна продајна цена је продајна цена.

4) Јавно надметање са више учесника

Члан 25.

Уколико су два и више лица стекла статус учесника на јавном надметању, Аукционар оглашава почетну цену и објављује износ сваког наредног увећања цена.

Учесник подизањем лицитационе картице изјављује да прихвата почетну продајну цену односно увећану цену.

Члан 26.

Увећана цена се утврђује тако што се почетна цена, односно свака наредна утврђена цена увећава за најмање 5% од почетне цене у сваком наредном кораку, с тим што се одлуком управног одбора Агенције о начину уновчења имовине и методу њене продаје за сваку јавну продају одређују кораци за увећање цене у зависности од процењене вредности.

Аукционар утврђује нову цену и позива учеснике да истакну понуду на нову утврђену цену.

Утврђивање нове цене понавља се све док учесници на јавном надметању истичу (прихватају) понуде на новоутврђене цене и то путем три позива учесницима на јавном надметању за сваки износ цене.

Када Аукционар упути трећи позив за прихватање понуде, назначава га као последњи позив.

Путем подизања лицитационе картице учесници на јавном надметању прихватају понуду за куповину предметне имовине у износу вредности која је оглашена од стране Аукционара.

Подизање лицитационе картице у претходном кораку није предуслов за учествовање у следећем кораку.

Није дозвољено перманентно држање подигнуте лицитационе картице, нити подизање картице пре него што Аукционар утврди нову цену.

Овакво понашање се сматра истицањем понуде супротно правилима поступка и ометањем поступка јавног надметања.

Када, ни после трећег позива, понуда није прихваћена, Аукционар оглашава, ударцем чекића о сто, надметање завршеним, а за најповољнијег понуђача проглашава учесника који је први прихватио највишу цену.

Ако проглашени купац/пријемник потраживања не уплати купопродајну цену/накнаду за уступање потраживања у прописаним роковима и на прописан начин, губи право на повраћај депозита, а за купца/пријемника потраживања се, у складу са проценом Агенције из члана 30. став 4. овог правилника, проглашава, други најбољи понуђач/други најповољнији пријемник у поступку јавног надметања, са којим се може закључити уговор о купопродаји имовине/уступању потраживања, и који у том случају има иста права и обавезе као проглашени купац/пријемник.

Ако нико од учесника не прихвати почетну цену, јавно надметање се проглашава неуспешним.

5) Одржавање реда

Члан 27.

Радна група је овлашћена да предузме мере у циљу обезбеђења несметаног одвијања тока надметања.

За ометање тока надметања председник Радне групе јавно опомиње учеснике и присутне и упозорава их о мерама које ће се употребити ако се ометање настави.

Ако учесник односно присутни и после опомене омета ток уновчења имовине, председник Радне групе му изриче меру удаљења, која се извршава добровољно или је извршавају овлашћена лица задужена за одржавање реда на јавном надметању.

Учесник на јавном надметању својим понашањем омета ток поступка када:

1) истиче понуде супротно правилима, а претходно је за то опоменут;

2) истиче понуду за имовину за коју нема својство учесника;

3) омета рад Аукционара, Радне групе или надметање осталих учесника.

Присутно лице омета ток поступка јавног надметања када:

1) покушава да неовлашћено учествује у поступку;

2) даје примедбе, коментарише или прекида рад учесника или Радне групе/Аукционара;

3) својим понашањем омета спровођење поступка.

У случају да је угрожен ред и дисциплина, те доведена у питање нормална комуникација или слободно изјашњавање учесника, јавно надметање се прекида до обезбеђења услова за несметано одвијање.

Члан 28.

Учесник јавног надметања коме је изречена мера удаљења може уложити приговор који се уноси на записник.

Приговор из става 1. овог члана, не одлаже јавно надметање, а о основаности приговора одлучује Радна група, непосредно по његовом улагању.

Одлука Радне групе по приговору је коначна.

6) Записник

Члан 29.

О почетку, току, исходу и завршетку јавног надметања, Радна група саставља записник о јавном надметању.

Записник потписују представници Радне групе и учесници на јавном надметању или њихови овлашћени заступници.

Активности после спроведеног јавног надметања

Члан 30.

Радна група доставља директору Агенције записник о јавном надметању, са предлогом одлуке о прихватању/неприхватању понуде у року од најдуже 3 (три) дана од дана одржавања поступка јавног надметања.

Директор Агенције доноси одлуку о прихватању/неприхватању понуде, уз претходно одобрење одбора поверилаца уколико је понуђена, односно постигнута цена мања од 50% од процењене вредности имовине која је предмет продаје, као и у другим случајевима предвиђеним овим правилником, о чему обавештава управни одбор Агенције.

Уколико је одлуком о прихватању понуде проглашен купац/пријемник, Овлашћено лице упућује проглашеном купцу/пријемнику обавештење – позив за закључење уговора о купопродаји имовине/уступању потраживања.

Проглашени купац/пријемник који не потпише записник или не закључи уговор о купопродаји имовине/уступању потраживања и не плати купопродајну цену/накнаду за уступање потраживања, губи својство купца/пријемника и право на повраћај депозита, а уговор о купопродаји имовине/уступању потраживања може се закључити са учесником на јавном надметању који је, у складу са проценом Агенције из овог члана, проглашен другим најбољим понуђачем/другим најповољнијим пријемником, с тим да уколико ни други проглашени најбољи понуђач не потпише записник, или не закључи уговор о купопродаји имовине/уступању потраживања, или не изврши плаћање у року одређеном уговором, губи својство купца као и право на враћање депозита.

V. ПОСТУПАК УНОВЧЕЊА ИМОВИНЕ ЈАВНИМ ПРИКУПЉАЊЕМ ПОНУДА

Отварање понуда

Члан 31.

Радна група јавно отвара понуде у време и на месту које је одређено огласом.

Отварању понуда могу да присуствују сва заинтересована лица.

Радна група саопштава податке из понуде, податке о достављеној документацији, као и датум достављања понуде.

О јавном отварању понуда сачињава се записник о отварању понуда који садржи податке из ст. 1. и 2. овог члана, имена чланова Радне групе и време почетка и завршетка јавног отварања понуда.

Разматрање/Оцена понуда

Члан 32.

После завршетка јавног отварања понуда Радна група оцењује понуде у року од 3 (три) дана од дана отварања понуда.

Члан 33.

Неблаговремена понуда је понуда која је:

– достављена на писарници Агенције после дана објављеног у огласу за достављање понуда,

– послата препорученом поштом после дана објављеног у огласу за достављање понуда,

– послата препорученом поштом до дана објављеног у огласу за достављање понуда, а пристигла после отпочињања поступка јавног отварања понуда.

Непотпуна понуда је понуда која нема све елементе и доказе предвиђене овим правилником.

Неуредном понудом се сматра понуда:

– у којој је вршена исправка или је прецртавано;

– понуда у којој је цена дата описно;

– понуда из које се са сигурношћу не може утврдити за коју имовину је достављена;

– понуда достављена у коверти која нема све елементе предвиђене овим правилником.

Неприхватљива понуда је понуда у којој је понуђен износ који је нижи од минимално прихватљиве цене за имовину која је предмет продаје.

Ако је понуђач доставио понуду за две или више имовина објављених у огласу, те уколико је понуда за неку од имовине за које је заинтересован неуредна/непотпуна, понуда се у том делу сматра неуредном/непотпуном, а у осталим деловима важећом у смислу овог правилника.

Члан 34.

Све понуде које су неблаговремене, непотпуне и неуредне неће бити предмет разматрања, а што ће се записнички констатовати од стране Радне групе.

Члан 35.

Радна група разматра понуде које испуњавају услове из овог правилника и огласа (у даљем тексту: важеће понуде), тако што констатује најповољнијег понуђача за одређену имовину.

Члан 36.

Уколико је два или више понуђача понудило исту купопродајну цену/накнаду за уступање потраживања за исту имовину, односно потраживање, Радна група о томе обавештава понуђаче и даје им рок од највише 5 (пет) радних дана да доставе нову – побољшану понуду.

По истеку рока из става 1. овог члана Радна група одлучује тако што утврђује најповољнијег понуђача који је благовремено доставио највишу побољшану понуду.

Уколико нико од понуђача не достави побољшану понуду, најповољнијом понудом се сматра понуда која је прва достављена.

Радна група констатује да је поступак уновчења имовине јавним прикупљањем понуда за одређену имовину неуспео:

– ако нико није доставио понуду,

– ако нико од понуђача није доставио важећу понуду,

– ако најповољнији понуђач односно Други најповољнији понуђач/Други најповољнији пријемник одустане од закључења уговора о купопродаји имовине/уступању потраживања, односно плаћања купопродајне цене/накнаде за уступање,

– ако није било прихватљивих понуда.

Записник

Члан 37.

Радна група сачињава записник о разматрању понуда у који обавезно уноси:

– време и место одржавања састанка Радне групе, имена лица која су учествовала у раду, Радне групе,

– податке о неблаговременим, неприхватљивим и неважећим понудама,

– податке о важећим понудама по учесницима,

– податке о најповољнијем понуђачу,

– податке о другом најповољнијем понуђачу ако га је било,

– предлог одлуке о спроведеном поступку.

Уколико је неки члан Радне групе гласао против усвајања предлога одлуке, из става 1. овог члана, у записник се уноси његово издвојено мишљење, односно разлози услед којих је гласао против донете одлуке.

Записник потписују председник и чланови Радне групе.

Активности после спроведеног јавног отварања понуда

Члан 38.

У року од 3 (три) радна дана од дана отварања понуда, Радна група доставља директору Агенције записник о отварању понуда, записник о разматрању понуда и предлог одлуке којом се утврђује најповољнији понуђач.

Директор Агенције доноси одлуку о прихватању/неприхватању понуде, уз претходно одобрење одбора поверилаца у свим случајевима прописаним чланом 6. став 2. Уредбе, о чему информише управни одбор Агенције.

Уколико је Одлуком о прихватању понуде проглашен купац/пријемник, Овлашћено лице упућује проглашеном купцу/пријемнику обавештење – позив за закључење уговора о купопродаји/уступање потраживања.

Проглашени купац/пријемник потраживања који не закључи уговор о купопродаји/уступању потраживања, губи својство купца/пријемника и право на повраћај депозита, а уговор о купопродаји/уступању потраживања закључује се са понуђачем који је проглашен другим најбољим понуђачем/другим најповољнијим пријемником потраживања, с тим да уколико ни проглашени други најбољи понуђач/други најповољнији пријемник потраживања не потпише уговор о купопродаји/уступању потраживања или не изврши плаћање у року одређеном уговором, губи својство купца/пријемника потраживања, као и право на враћање депозита.

VI. ПОСТУПАК УНОВЧЕЊА ИМОВИНЕ НЕПОСРЕДНОМ ПОГОДБОМ

Члан 39.

Лице заинтересовано за куповину имовине Финансијске институције методом непосредном погодбе може доставити Агенцији или Финансијској институцији писану понуду за куповину имовине у којој мора бити наведен тачан износ који се нуди и опис имовине за коју се доставља понуда.

У циљу показивања озбиљности намере за куповину имовине непосредном погодбом – понуђач је дужан да уплати депозит у износу од 15% од понуђене цене.

Надлежни сектор и Радна група достављају информацију директору Агенције о пристиглој понуди, те да су испуњени претходни услови за доношење одлуке којом се даје сагласност Овлашћеном лицу да може да упути предлог одбору поверилаца и затражи одобрење за продају имовине методом непосредне погодбе у складу са чланом 10. Уредбе.

Након добијања одобрења од стране одбора поверилаца директор Агенције предлаже управном одбору Агенције доношење одлуке о начину уновчења имовине и методу њене продаје непосредном погодбом.

Уколико два или више лица у року од најдуже 15 календарских дана доставе понуду за куповину исте имовине Финансијске институције и уплате депозит, надлежни сектор и Радна група достављају информацију директору Агенције о пристиглим понудама, времену и износу пристиглих понуда, односно да су испуњени претходни услови за доношење одлуке којом се даје сагласност Овлашћеном лицу да може да упути предлог одбору поверилаца и затражи одобрење за продају имовине методом непосредне погодбе или да затражи мишљење о промени метода продаје, а све у складу са чланом 10. Уредбе.

Уколико одбор поверилаца достави мишљење о промени метода продаје директор Агенције предлаже управном одбору Агенције начин уновчења имовине и метод њене продаје.

О донетој Одлуци о прихватању/неприхватању понуде, директор Агенције обавештава управни одбор Агенције.

Уговор о купопродаји имовине/уступању потраживања и исплата купопродајне цене/накнаде за уступање потраживања

Члан 40.

Уговор о купопродаји имовине/уступању потраживања се закључује и оверава у складу са позитивним прописима у року од 15 дана од дана од слања позива за закључење уговора. Овлашћено лице спроводи даље радње у циљу окончања започетог поступка уновчења имовине.

Предмет уновчења имовине не може се предати купцу/пријемнику, односно купац се не може увести у посед, нити се купац уговором може овластити да се у надлежном регистру упише као власник, док купац/пријемник не исплати купопродајну цену/накнаду за уступање потраживања у целости.

Купопродајна цена/накнада за уступање потраживања се исплаћује у пуном износу у року од 30 дана од дана закључења уговора. Уплата купопродајне цене/накнаде за уступање потраживања у року дужем од 30 дана од дана потписивања уговора, може се спровести само уз претходну сагласност одбора поверилаца.

Након уплате купопродајне цене/накнаде за уступање потраживања Овлашћено лице извештава Агенцију о уплати купопродајне цене/накнаде за уступање потраживања и извршене примопредаје и спроводи даље радње у складу са позитивним законским прописима, овим правилником и другим актима Агенције.

Уколико је одлуком о прихватању понуде, у складу са проценом Агенције из члана 31. став 3. овог правилника, проглашен други најповољнији понуђач/други најповољнији пријемник потраживања, тада се ово лице, позива на закључење уговора о купопродаји имовине/уступању потраживања, сагласно одредбама овог правилника.

У случају из става 5. овог члана други најповољнији понуђач/други најповољнији пријемник потраживања има правни положај проглашеног купца/пријемника уступљеног потраживања.

Уговор о купопродаји имовине обавезно садржи следеће одредбе:

1) износ купопродајне цене;

2) да је купац упознат са фактичким и правним стањем имовине;

3) да купац наведену имовину купује у виђеном стању и изјављује да се одриче права на истицање накнадних рекламација и захтева према Финансијској институцији као продавца по основу правних и фактичких недостатака на имовини;

4) да се искључује свака врста одговорности Финансијске институције као продавца за недостатке на имовини, а који буду откривени након извршене

продаје, а у моменту продаје нису били познати нити су морали бити познати;

5) да Финансијска институција као продавац задржава право власништва над имовином која је предмет купопродаје све док купац не испуни своју обавезу исплате целокупне купопродајне цене, од ког момента на купца прелази ризик случајне пропасти имовине која чини предмет уговора, као и ризик накнадно откривених недостатака на предметној имовини и штетних последица које услед тога могу настати на страни купца;

6) да трошкове ПДВ-а, такси и јавних дажбина у вези закључења уговора сноси купац;

7) да ће Овлашћено лице као продавац након исплате купопродајне цене доставити уговор стечајном/ликвидационом судији са предлогом за доношење решења којим ће се констатовати да је продаја извршена и наложити по правноснажности решења одговарајућем регистру упис права својине или када се за то стекну услови, као и брисање терета насталих пре извршене продаје, односно упис других права стечених продајом, а све у складу са чланом 133. став 13. Закона о стечају;

8) да је Финансијска институција као продавац сагласна да се купац по правоснажности решења суда о констатовању продаје укњижи као власник имовине;

9) да ће Овлашћено лице као продавац након уплате целокупног износа купопродајне цене, и по правоснажности решења суда о констатацији продаје имовине увести купца у посед непокретности, односно извршити предају имовине, о чему ће сачинити записник;

Уговор о уступању потраживања обавезно садржи следеће одредбе:

1) износ накнаде за уступање;

2) да се на пријемника потраживања преноси потраживање Финансијске институције даном издавања потврде од стране Финансијске институције да је накнада за уступање потраживања у целости исплаћена;

3) да уколико пријемник не исплати уговорену накнаду за уступање потраживања у уговореном року, односно не извршава обавезе на начин и у роковима, уговор о уступању потраживања се раскида на терет понуђача;

4) да се накнада за уступање потраживања уплаћује у целости најкасније два дана након закључења уговора о уступању потраживања;

5) да Финансијска институција одговара за постојање потраживања али не одговара пријемнику потраживања за ликвидност и солвентност дужника, нити за наплативост уступљеног потраживања;

6) којом су наведене све чињенице и околности које су везане за споредна права која уступањем потраживања прелазе на пријемника потраживања (хипотека, залога, права из уговора са јемцем, правно на камату и др.), као и све друге чињенице и околности које су везане за њих, а могу се сматрати спорним;

7) којим су уређене права и обавезе уступиоца и пријемника у случају да се преноси потраживање поводом којег се води спор или поступак пред државним органом;

8) да дужник задржава сва права која су уговорена, као и право истицања приговора према пријемнику које је имао и према уступиоцу, а пријемник не може дужника довести у неповољнији положај од положаја који би имао да то потраживање није пренето и дужник због тога не може бити изложен додатним трошковима.

Потраживање банке у стечају или ликвидацији из уговора закљученог са физичким лицем може се уступити само другој банци.

Радње које се предузимају након закључења уговора о купопродаји имовине/уговора о уступању потраживања

Члан 41.

Радње које Овлашћено лице предузима након закључења уговора о купопродаји имовине/уговора о уступању потраживања и након исплате купопродајне цене/накнаде за уступање у року прописаном уговором се односе на:

1) упућивање захтева Агенцији за повратак уплаћеног депозита од стране проглашеног купца на рачун Финансијске институције;

2) достављање обавештења стечајном суду, одбору поверилаца, учесницима у поступку продаје, дужнику, јемцима, парничном суду, извршном суду, јавном извршитељу о извршеној продаји/уступању потраживања;

3) достављање стечајном/ликвидационом судији предлога за доношење решења у складу са чланом 133. став 13. Закона о стечају;

4) записничку примопредају непокретности и расположиве оригиналне документације о истој, односно записничку примопредају оригиналне документације у поступку уступања потраживања;

5) одјаву непокретности са полисе осигурања;

6) одјаву са комуналних институција (Водовод и канализација, ЕПС, Инфостан, телекомуникације и др.)

7) подношење одјаве пореза на имовину Пореској управи а по правноснажности решења суда о констатацији продаје имовине;

8) подношење пореске пријаве пореза на пренос апсолутних права (Продавац подноси пријаву а по уговору купац плаћа овај порез по решењу Пореске управе).

VII. УНОВЧЕЊЕ ДОСУЂЕНЕ ИМОВИНЕ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ

Члан 42.

Уколико у току или након окончања поступака, из члана 18. Уредбе, Републици Србији или аутономној покрајини, буде досуђена имовина, која није у надлежности посебне организације надлежне за прибављање и располагање имовином Републике Србије, у складу са законом којим се уређује јавна својина, Агенција је дужна да о досуђењу имовине обавести

Владу или Покрајинску владу, у року од 15 дана од дана правоснажности одлуке о досуђењу. Агенција у име и за рачун Републике Србије, спроводи поступак уновчења ове имовине.

Организациона јединица РС припрема и доставља директору Агенције образложену информацију у вези са уновчењем имовине, као и предлог одлуке о уновчењу имовине, коју одобрава управни одбор Агенције на предлог директора Агенције.

Након добијања сагласности Владе на предложени начин уновчења и метод продаје имовине, Агенција, без одлагања, приступа уновчењу предметне имовине.

За добијање сагласности Владе за уновчење досуђене имовине, Агенција је дужна да наведе:

– врсту имовине која је досуђена Републици Србији или аутономној покрајини;

– стање имовине о којој је реч;

– извештај о процени тржишне вредности имовине, уколико је извештај израђен;

– место где се имовина налази;

– предлог начина уновчења такве имовине;

– друге чињенице битне за доношење одлуке Владе.

Пре достављања Влади, предлог Агенције за уновчење имовине, одобрава управни одбор.

Влада ће размотрити сваки предлог Агенције за уновчење имовине који има за циљ постизање најоптималнијег решења за досуђену имовину.

Члан 43.

Организациона јединица РС организује и спроводи поступак уновчења имовине на исти начин како је, одредбама овог правилника, ближе уређено уновчење имовине финансијских институција.

Изузетно, када због специфичности имовине, у смислу власништва Републике Србије, није могуће дословно применити поједине одредбе којима се ближе уређује продаја имовине финансијских институција, Организациона јединица РС у предлогу из члана 42. став 2. овог правилника образлаже овакво поступање. Свако изузетно поступање мора да буде у складу са позитивним законским прописима.

У случају уновчења имовине Републике Србије које захтева учешће више лица и које је сложено по обиму, врсти и броју учесника, директор Агенције може да образује Комисију која се задужује за спровођење уновчења имовине. На рад Комисије примењују се одредбе овог правилника којима се ближе уређује рад Радне групе за потребе уновчења имовине финансијских институција.

Након окончања поступка уновчења имовине, Организациона јединица РС припрема извештај о спроведеном поступку уновчења имовине коју доставља директору и Управном одбору Агенције.

Након тога, информација о спроведеном поступку уновчења имовине, преко надлежног министарства за послове финансија, доставља се Влади на упознавање.

Члан 44.

Након што купац уплати купопродајну цену Агенција, у року од 30 дана од дана наплате купопродајне цене у целости, врши пренос средстава на рачун одговарајућег буџета Републике Србије или аутономне покрајине.

Средства из става 1. овог члана уплаћују се у буџет, након умањења за износ накнаде Агенције и стварних трошкова вођења поступка.

Агенција може да наплати стварне трошкове вођења поступка из првих, довољно расположивих средстава насталих по основу уновчавања имовине или наплате потраживања Републике Србије.

VIII. ПОВЕРЉИВОСТ ИНФОРМАЦИЈА

Члан 45.

На запослене и Овлашћена лица Агенције, приликом поступања у обављању послова уређених овим правилником, примењују се прописи којима је уређена пословна тајна и прописи којима се уређује заштита података о личности и други интерни акти којима се уређује положај запослених као и Овлашћених лица Агенције.

IX. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 46.

Поступци уновчења имовине Финансијских институција у стечају или ликвидацији који су започети до дана ступања на снагу овог правилника, окончаће се сагласно Правилнику о уновчавању имовине финансијских институција у стечају или ликвидацији О. број СТ-293/18 од 12. јула 2018. године, Правилнику о уступању потраживања О. број СТ-292/18 од 12. јула 2018. године, Правилнику о начину и поступку продаје акција и удела у власништву стечајних /ликвидационих дужника О. број СТ-113/15 од 10. марта 2015. године, О. број СТ-22/15 од 27. августа 2015. године, О. број СТ-106/16 од 30. маја 2016. године и Упутству о спровођењу поступка уновчења имовине О. број ОД.Д.-461/7-1/22 од 28. јуна 2022. године.

Члан 47.

Даном ступања на снагу овог правилника престаје да важи Правилник о уновчавању имовине финансијских институција у стечају или ликвидацији О. број СТ-293/18 од 12. јула 2018. године, Правилник о уступању потраживања О. број СТ-292/18 од 12. јула 2018. године и Правилник о начину и поступку продаје акција и удела у власништву стечајних/ликвидационих дужника О. број СТ-113/15 од 10. марта 2015. године, О. број СТ-22/15 од 27. августа 2015. године, О. број СТ-106/16 од 30. маја 2016. године и Упутство о спровођењу поступка уновчења имовине О. број ОД.Д.-461/7-1/22 од 28. јуна 2022. године.

Члан 48.

Овај правилник ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.

О. број СТ-41/25

Председник Управног одбора,

Огњен Поповић, с.р.