

На основу члана 26. став 2. Одлуке о изменама и допунама Оснивачког акта Јавног предузећа „Електроурежа Србије“, Београд („Службени гласник РС“, бр. 88/16) и члана 28. Статута Акционарског друштва „Електроурежа Србије“ Београд („Службени гласник РС“, бр. 88/16), у складу са Законом о промету непокретности („Службени гласник РС“, бр. 93/14, 121/14 и 6/15), Скупштина ЕМС АД Београд је на 40. ванредној седници одржаној дана 05.04.2019. године, донела

## **П Р А В И Л Н И К О УСЛОВИМА, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ РАСПОЛАГАЊА СТАНОВИМА И ГАРАЖАМА У ВЛАСНИШТВУ ЕМС АД**

### **ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ**

#### Члан 1.

Овим Правилником уређују се услови, начин и поступак располагања становима, гаражама и гаражним местима (у даљем тексту: непокретности) на којима је Акционарско друштво „Електроурежа Србије“ Београд, (у даљем тексту: ЕМС АД) уписан као носилац права приватне својине код Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности и друга са тим повезана питања.

#### Члан 2.

Под располагањем непокретностима у смислу овог Правилника сматра се:

- а) отуђење непокретности - пренос права својине правним послом и
- б) давање на коришћење непокретности.

#### Члан 3.

Располагање непокретностима у власништву ЕМС АД заснива се на начелима: заштите најбољег интереса ЕМС АД, ефикасности, транспарентности и заштите лица која за коришћење непокретности имају правни основ.

#### Члан 4.

Одбор директора ЕМС АД, на образложени предлог Самосталног сектора за логистику, доноси одлуку којом се опредељују непокретности за службене потребе и непокретности за које не постоји пословни интерес да остану у власништву ЕМС АД.

По доношењу Одлуке из става 1. овог члана, са корисником непокретности закључиће се уговор којим ће се регулисати међусобна права и обавезе у складу са одредбама овог Правилника и Одлуке.

#### Члан 5.

Надлежни орган ЕМС АД, на образложени предлог Самосталног сектора за логистику, доноси одлуку о отуђењу одређених непокретности које нису одређене за службене потребе.

Одлука о отуђењу одређених непокретности објављује се на огласним таблама ЕМС АД, а кориснику тих непокретности се доставља Обавештење о истом.

#### Члан 6.

Поступак располагања непокретностима у власништву ЕМС АД спроводи Стамбена комисија ЕМС АД (у даљем тексту: Стамбена комисија) уз сарадњу са Самосталним сектором за логистику, након доношења одлуке о располагању непокретношћу од стране надлежног органа ЕМС АД.

### ОТУЂЕЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ

#### Члан 7.

Право куповине непокретности у власништву ЕМС АД имају следећа лица по утврђеном реду првенства:

1. фактички корисници непокретности - запослени, пензионисана лица или чланови породице преминулог запосленог који непокретност користе под условом да за коришћење непокретности имају правни основ;
2. остали запослени у ЕМС АД;
3. трећа лица.

#### Члан 8.

Лица из члана 7. став 1. тачка 1. имају право прече куповине непокретности коју користе.

#### Члан 9.

Остали запослени у ЕМС АД имају право прече куповине у односу на трећа лица, под условом да лица из члана 8. овог Правилника не реализује своје право прече куповине.

#### Члан 10.

ЕМС АД непокретности у свом власништву отуђује трећим лицима под условом да лица из члана 7. став 1. тачка 1. и 2. нису заинтересована за куповину предметне непокретности.

#### Члан 11.

Цена непокретности утврђује се на бази процене тржишне вредности непокретности коју ће извршити лиценцирани проценитељ за вршење процене вредности непокретности, са важећом лиценцом издатом од стране Министарства финансија РС.

Самостални сектор за логистику, на основу података достављених од стране Стамбене комисије, обезбеђује процену вредности непокретности у складу са важећим процедурама, а корисник непокретности дужан је да омогући приступ непокретности проценитељу ради процене вредности исте.

Самостални сектор за логистику процену вредности непокретности доставља Самбеној комисији ради даљег поступања.

#### Члан 12.

По утврђивању цене непокретности, Стамбена комисија, писменим путем обавештава корисника непокретности о намераваном отуђењу непокретности, односно упућује писмену понуду за отуђење непокретности.

Понуда садржи:

- име и презиме корисника непокретности коме се упућује;
- означање непокретности;
- цену непокретности;
- рок и начин за изјашњење о понуди, уз упозорење да ће се сматрати да понуђени понуду није прихватио уколико се у остављеном року не изјасни да понуду прихвата и не приступи закључењу уговора;
- рок за иселење.

Уз понуду за продају непокретности, кориснику непокретности Стамбена комисија доставља образац Изјаве о прихватању понуде (Прилог 1.), која чини саставни део овог Правилника.

#### Члан 13.

Корисник непокретности дужан је да се у року од 15 дана од дана пријема понуде писменим путем изјасни о понуди.

У случају да је корисник непокретности из објективних разлога спречен да се изјасни о понуди у остављеном року, може у том року тражити продужење рока за изјашњење о понуди.

Одлуку о продужењу рока за изјашњење о понуди доноси Стамбена комисија.

Понуда и изјава о прихватању понуде мора се учинити препорученим писмом.

#### Члан 14.

По прихватању понуде од стране корисника непокретности закључује се уговор о купопродаји којим се регулишу међусобна права и обавезе уговорних страна. У оправданим случајевима, на образложени захтев понуђеног, може се приступити закључењу предуговора.

Предуговор/уговор о купопродаји непокретности у смислу овог Правилника, сачињава се и потврђује у облику предвиђеном законским прописима који уређују промет непокретности.

Уговор о купопродаји непокретности садржи:

- податке о уговорним странама;
- податке о непокретности која је предмет куповине;
- назнаку да се непокретност купује у „виђеном“ стању, без права купца на накнадне рекламације;
- висину купопродајне цене;

- рок за плаћање;
- обезбеђење уговора;
- одредбу да све трошкове закључења, солемнизације као и пореске обавезе, сноси купац;
- датум и место закључења уговора;
- потпис уговорних страна;
- и друга питања која су од значаја за конкретан уговорни однос.

#### Члан 15.

Уколико корисник непокретности не прихвати понуду или прихвати понуду, а не закључи предуговор односно уговор о купопродаји непокретности или не уплати купопродајну цену у уговореном року, дужан да се из предметне непокретности исели у року назначеном у понуди, а непокретност се даље нуди по утврђеном реду првенства из члана 7. овог Правилника.

У случају да се ово лице не исели у року назначеном у понуди, Стамбена комисија ће упутити опомену за добровољно исељење са роком који не може бити краћи од 30 дана.

Уколико се корисник непокретности не исели из непокретности ни у накнадно остављеном року, Стамбена комисија је дужна да обавести Сектор за специјализоване правне послове, у циљу покретања одговарајућег поступка за исељење лица из предметне непокретности.

Даље располагање непокретношћу наставиће се по окончању поступка, односно по исељењу лица које користи непокретност.

#### Члан 16.

У случају да корисник непокретности не искористи право прече куповине, или у случају да непокретност нико не користи, отуђење непокретности врши се путем интерног огласа у ЕМС АД.

Оглас за отуђење непокретности расписује Стамбена комисија и њиме се позивају запослени у ЕМС АД да поднесу писмену понуду за куповину конкретне непокретности.

Оглас се објављује на огласним таблама ЕМС АД и на Порталу ЕМС АД.

Рок за подношење понуде на оглас не може бити краћи од 15 дана од дана објављивања огласа.

#### Члан 17.

Оглас за отуђење непокретности обавезно садржи:

- означање непокретности која је предмет продаје;
- утврђену почетну купопродајну цену непокретности;
- рок за подношење понуде на оглас;
- начин, односно критеријум доделе уговора;
- место и време разгледања непокретности.

#### Члан 18.

Понуда запосленог за куповину непокретности садржи:

- означење непокретности која је предмет продаје;
- купопродајну цену непокретности коју нуди;
- рок за исплату купопродајне цене непокретности;
- име, презиме и адреса становања запосленог;
- организациона јединица и назив посла запосленог.

#### Члан 19.

У случају да више запослених поднесе писмену понуду за куповину непокретности, уговор о купопродаји непокретности закључиће се са запосленим који је понудио највишу купопродајну цену непокретности.

У случају да два или више запослених понуде исту купопродајну цену, уговор о купопродаји непокретности додељује се по критеријуму рока исплате купопродајне цене, при чему предност имају лица која су понудила најкраћи рок исплате.

У случају да два или више лица понуди исти рок исплате купопродајне цене, уговор о купопродаји непокретности додељује се по критеријуму стажа осигурања запосленог остварен у ЕМС АД, при чему предност имају запослени који имају више стажа осигурања у ЕМС АД, рачунајући године, месеце и дане стажа у ЕМС АД.

#### Члан 20.

Стамбена комисија, по протеклу рока за подношење понуда на оглас за отуђење непокретности, доноси Одлуку о прихватању понуде, која садржи нарочито:

1. назив органа који је донео одлуку и датум доношења,
2. податке о непокретности којом се располаже,
3. име, презиме и адреса становања запосленог лица које купује непокретност,
4. податке о условима продаје непокретности,
5. образложење одлуке,
6. поуку о правном леку и
7. друга питања која Стамбена комисија сматра битним, у зависности од околности конкретног случаја.

Одлуку потписује председник Стамбене комисије, односно његов заменик.

#### Члан 21.

Одлука о прихватању понуде уручује се запосленом који је одређен као купац и објављује на огласним таблама ЕМС АД.

Учесник огласа за отуђење непокретности који сматра да је одлуком Стамбене комисије повређено његово право утврђено овим Правилником, има право да поднесе приговор Одбору директора, у року од 15 дана од дана објављивања Одлуке о прихватању понуде.

Приговор се подноси преко Стамбене комисије, која врши претходно испитивање дозвољености и благовремености приговора.

По претходном испитивању приговора Стамбена комисија исти доставља Одбору директора, ради мериторног одлучивања.

#### Члан 22.

Одлука Одбора директора донета по приговору је коначна.

Након протеча рока за приговор на Одлуку о прихватању понуде донету од стране Стамбене комисије, приступа се закључењу уговора којим ЕМС АД располаже предметном непокретношћу, који се сачињава на начин утврђен чланом 14. овог Правилника.

Након доношења коначне одлуке Одбора директора по изјављеном приговору, Стамбена комисија ће утврдити да ли је лице које је уложило приговор покренуло одговарајући судски поступак ради поништавања Одлуке Одбора директора, у ком случају се Уговор неће закључити до окончања судског поступка.

Уколико запослени коме је коначном одлуком одобрена куповина непокретности не закључи предуговор односно уговор о купопродаји непокретности или не уплати купопродајну цену у уговореном року, непокретност се даље нуди следећем запосленом сагласно члану 19. овог Правилника, односно даље сагласно поступку утврђеном члановима 23.- 28. овог Правилника.

#### Члан 23.

У случају да нема заинтересованих за остваривање права прече куповине из члана 7. тачка 1.-2. овог Правилника, Стамбена комисија објављује екстерни оглас за отуђење непокретности прикупљањем писмених понуда.

Оглас из става 1. овог члана објављује се у дневном листу који се дистрибуира на територији Републике Србије. Стамбена комисија Оглас може учинити доступним широј јавности и на други пригодан начин ( путем електронских медија и сл.)

#### Члан 24.

Оглас посебно садржи:

1. пун назив ЕМС АД, као власника непокретности која се отуђује;
2. опис непокретности која се отуђује (локација, површина, парцела и сл.);
3. ближе податке о начину отуђења непокретности (прикупљањем писмених понуда);

4. напомену да се непокретност отуђује у постојећем – „виђеном стању“;
5. почетну цену по којој се непокретност отуђује и назнаку да купац сноси све трошкове закључења и солемнизације уговора, као и пореске обавезе у вези са закључењем уговора;
6. рок за плаћање;
7. критеријум за избор најповољнијег понуђача;
8. обавезан садржај понуде;
9. адресу за достављање понуде;
10. рок за подношење понуде;
11. обавештење да подносиоци неблаговремене, односно непотпуне понуде неће моћи да учествују у поступку прикупљања писмених понуда и
12. место и време разгледања непокретности.

#### Члан 25.

Поступак отварања писмених понуда спровешће Стамбена комисија.

Основни критеријум за избор најповољнијег понуђача коме ће бити отуђена непокретност је висина понуђене купопродајне цене.

У случају да два или више понуђача понуде исту купопродајну цену Стамбена комисија ЕМС АД ће омогућити надметање (писано или јавно) између најбољих понуђача, односно доделиће уговор оном понуђачу који у накнадном надметању понуди највишу купопродајну цену непокретности.

Уколико на оглас пристигне једна понуда, иста ће се узети у разматрање.

#### Члан 26.

Са учесником који понуди највиши износ купопродајне цене овлашћено лице ЕМС АД закључује Уговор о купопродаји непокретности, а по потреби и предуговор, који се сачињавају на начин утврђен чланом 14. овог Правилника.

Примопредаја непокретности врши се, по испуњењу прописаних услова, између овлашћеног лица ЕМС АД и купца непокретности, о чему се сачињава записник.

#### Члан 27.

Уколико учесник који је понудио највиши износ купопродајне цене не закључи предуговор односно Уговор о купопродаји непокретности и не уплати купопродајну цену у уговореном року, уговор се додељује следећем учеснику огласа по критеријуму - висина понуђене купопродајне цене непокретности.

#### Члан 28.

У случају да на јавном огласу за располагање непокретностма ЕМС АД нема заинтересованих понуђача, поступак јавног оглашавања ће се поновити под истим условима.

Ако и по поновљеном огласу за располагање непокретношћу ЕМС АД нема понуђача, непокретности се могу отуђити испод првобитно оглашене цене, која не може бити нижа од 2/3 првобитно процењене вредности непокретности. Одлуку о висини умањења процењене вредности непокретности доноси Одбор директора у сваком конкретном случају.

## **ДАВАЊЕ НА КОРИШЋЕЊЕ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА СЛУЖБЕНЕ ПОТРЕБЕ**

### **Члан 29.**

На предлог надлежног извршног/коорпоративног директора или директора самосталног сектора, Стамбена комисија доноси Одлуку о давању на коришћење стана за службене потребе запосленом лицу.

Лице којем се даје стан за службене потребе на коришћење обавезно је да пре доношења Одлуке о давању стана за службене потребе достави доказ да у месту рада нема решену стамбену потребу.

У случају постојања више предлога извршних/коорпоративних директора или директора самосталних сектора у односу на број расположивих станова за службене потребе, по предлогу Стамбене комисије, коначну Одлуку о давању на коришћење стана за службене потребе доноси Одбор директора ЕМС АД.

### **Члан 30.**

На основу Одлуке о давању на коришћење стана за службене потребе закључује се Уговор о коришћењу стана за службене потребе на одређено време, којим се регулишу међусобна права и обавезе по основу коришћења стана за службене потребе.

Уговор о коришћењу стана за службене потребе садржи: податке о уговорним странама, акт о давању на коришћење стана за службене потребе, податке о стану који је предмет уговора (зграда, улица и број, број стана, број просторија, површина), уређаји и опрема којима је стан опремљен и друго што је у функцији коришћења стана, податке о члановима породичног домаћинства са којима се користи стан, обавезу и начин плаћања трошкова насталих коришћењем стана, одредбе о међусобним обавезама уговорних страна о коришћењу и одржавању стана, услове за отказ уговора, рок у коме је запослено лице дужно да се исели и празан стан преда даваоцу стана, место и датум закључења уговора, потписе уговорних страна и друга питања од значаја за конкретан уговорни однос.

Уговор о коришћењу стана за службене потребе потписују председник Стамбене комисије и лице коме се даје на коришћење.

### **Члан 31.**

Запослено лице које је добило на коришћење стан за службене потребе, сноси трошкове коришћења стана као што су: потрошња воде, струје, грејања и други трошкови изазвани коришћењем стана, као и трошкови текућег одржавања, док остале трошкове ванредног /инвестиционог одржавања стана сноси ЕМС АД.



Члан 32.

Уговор о коришћењу стана за службене потребе престаје да важи на основу Одлуке надлежног органа о промени намене стана, истеком рока на који је Уговор о коришћењу стана за службене потребе закључен, престанком обављања послова због којих је стан дат на коришћење или престанком радног односа у ЕМС АД по било ком основу.

Уговор о коришћењу стана за службене потребе престаје да важи и ако корисник или члан његовог породичног домаћинства за време коришћења стана за службене потребе стекне у својину стан или породичну кућу или на други начин реши своју стамбену потребу у месту рада.

Члан 33.

При иселењу, корисник стана за службене потребе дужан је да преда стан Стамбеној комисији у стању у коме га је примио, узимајући у обзир промене до којих је дошло услед редовне употребе стана. Уговорне стране су дужне да заједнички писано утврде стање у коме се налази стан у време предаје.

**ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

Члан 34.

На сва питања која нису регулисана овим Правилником, примењиваће се одредбе законских и других прописа којима се уређују питања из области промета непокретности и облигационих односа.

Члан 35.

Овај Правилник ступа на снагу осмог дана од дана објављивања на огласној табли ЕМС АД.

**ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ**  
  
др Милун Тривунац, магистар економских наука

**ЕМС АД БЕОГРАД  
СКУПШТИНА**

Клас.знак: 1 4 0

Број: 000-00-ROU-4/2019- 005

Београд, 05.04.2019. год.