

Република Србија  
Државна ревизорска институција  
Савет  
Председник Савета  
Ивица Гавриловић  
Макензијева 41  
11000 Београд

## Иницијатива за поступање Државне ревизорске институције

Поштовани господине Гавриловићу,

Увидом у информације објављене на веб-сајту Државне ревизорске институције утврдили смо да је тренутно у току ревизија *Правилности пословања Комисије за заштиту конкуренције, Београд у делу који се односи на јавне набавке за 2024. и 2025. годину и зараде, накнаде зарада, накнаде трошкова и друга примања запослених за 2025. годину.*

Овим путем Вам се обраћамо са иницијативом да Државна ревизорска институција допуни закључак о спровођењу ревизије, како би она обухватила дужи период пословања Комисије за заштиту конкуренције (2023), као и поједина питања која тренутно нису обухваћена (прибављање пословног простора).

Пошто су медији објавили информације о томе да је Комисија за заштиту конкуренције, као и неколико других субјеката из јавног сектора, купила пословни простор за своје потребе на простору изнад железничке станице „Прокоп“ (Београд Центар), Транспарентност Србија се обратила том органу власти захтевом за приступ информацијама, којим је тражено следеће:

1. Информација о томе који орган, служба или функционер Комисије, ког датума и на чији предлог је донео одлуку о томе да Комисија уђе у поступак прибављања непокретности за потребе свог рада у оквиру комерцијалног дела железничке станице Прокоп, као и информација о томе на основу чега је закључено да куповина пословног простора представља економичније коришћење јавних средстава од закупа непокретности (нпр. због кретања цена на тржишту продаје и закупа непокретности).
2. Информација о томе да ли је за одлуку из тачке 1. тражена и прибављена сагласност неког другог органа и којег и да ли је и када та сагласност дата.
3. Информација о томе да ли се Комисија у вези са питањем обезбеђивања потребних просторија за рад обраћала другом органу Републике Србије или Града Београда пре него што је донета одлука о уласку у поступак куповине пословног простора, да ли је други орган Републике или Града Београда понудио Комисији коришћење неког пословног простора и којег и због чега та

1

- понуда није прихваћена.
4. Информација о томе да ли је Комисија разматрала могућност куповине имовине привредних друштава у стечају или у другим случајевима јавних продаја, у којим случајевима је то чињено и да ли је Комисија учествовала у поступку надметања. Уколико овакво разматрање није вршено, информација о томе да ли постоје препреке правне природе да се на тај начин купује пословни простор.
  5. Информација о томе да ли је Комисија разматрала могућност куповине пословног простора у ситуацијама када су органи Републике Србије или Града Београда оглашавали продају пословног простора или продају предузећа у њиховом власништву која поседују пословни простор, у којим случајевима је то чињено и да ли је Комисија учествовала у поступку надметања. Уколико овакво разматрање није вршено, информација о томе да ли постоје препреке правне природе да се на тај начин купује пословни простор.
  6. Информација о томе где је све и када објављен оглас ради прибављања непокретности, копија тог огласа или тих огласа и линк на којем се они могу наћи на интернету.
  7. Информација о томе да ли се Комисија обрађала и непосредно потенцијалним продавцима пословног простора, када је то учињено у којој форми, којим све потенцијалним продавцима се Комисија обрађала, и на који начин је утврдила који би потенцијални продавци могли да поседују пословни простор подобан за потребе Комисије.
  8. Информација о средствима која је Комисија планирала да издвоји за куповину пословног простора (укупан износ и/или износ по квадратном метру) и информације о томе на који начин је утврђена висина планираних издвајања за ту намену. У вези са овом тачком затражили смо копију документа који Комисија поседује – нпр. налазе претходног испитивања тржишта некретнина који показују просечну вредност пословног простора одређених карактеристика и на одређеној територији, као и за одређени степен изградње, информације о изворима који су коришћени код испитивања тржишта (нпр. постојеће анализе, анализе спроведене за потребе Комисије, базе података, сајтови за оглашавање и слично).
  9. Информација о томе да ли су у поступку прибављања непокретности примењене одредбе члана 17. и 18. Уредбе о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда (Службени гласник Републике Србије број 16/2018 и 79/2023), а ако нису, по којем основу те одредбе нису примењене и који други пропис јесте примењен.
  10. Информација о томе ко је израдио услове и критеријуме за прибављање непокретности и ко је дао сагласност за тако дефинисане услове и критеријуме, као и друге информације које се односе на одређене услове и критеријуме (образложење због чега су баш ти услови и критеријуми одређени, уколико постоји).
  11. Информација о томе ко је спроводио поступак прибављања непокретности, на који начин је тај поступак спроведен, ко је доставио понуде, које понуде јесу, односно које понуде нису испуњавале услове и по којем основу је извршен одабир најповољније понуде.
  12. Информација о томе да ли је, а ако јесте, на који начин је утврђено да је најповољнија примљена понуда уједно и прихватљива за Комисију у смислу цене, рокова, начина плаћања и слично.
  13. Копија уговора о куповину непокретности за потребе Комисије и свих евентуалних измена и допуна тог уговора.
  14. Копија информација које се тичу реализације уговора – да ли су уговорне обавезе испуњене у

целини, да ли су испуњене онако како је уговорено и слично.

У свом одговору од 7.5.2026, (који је, иначе, непотпун и није у складу са правилима из Закона о слободном приступу информацијама од јавног значаја)<sup>1</sup>, Комисија нас је обавестила о следећим чињеницама, које би могле да буду значајне и за предмет рада Државне ревизорске институције:

1. Да Комисија **не примењује** Уредбу о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда (Службени гласник Републике Србије број 16/2018 и 79/2023), да то није чинила ни у конкретном случају прибављања непокретности, те да и иначе сматра да не спада у круг обвезника Закона о јавној својини (овај део је мање јасан).
2. Да је одлуку о прибављању пословног простора донео Савет да је пре доношења одлуке Комисија „разматрала и друге пословне просторе“, али без навођења прописа на основу којих је ово чињено.
3. Да је Комисија закључила уговор који садржи клаузулу поверљивости, односно да се обавезала да садржину не објављује без писане сагласности друге уговорне стране.

По нашем разумевању Закона о јавној својини, као и поменуте Уредбе, не постоји основ да се Комисија за заштиту конкуренције изузме из њене примене, јер Закон о својини, поред „државних органа и организација“ препознаје и појам „друге организације чији је оснивач Република Србија“, што ово регулаторно тело свакако јесте, без обзира на специфичност свог статуса (начин финансирања, својство правног лица и друго). Комисија је такође, несумњиво, један од „корисника јавних средстава“<sup>2</sup>.

3

Све и када би било истина да Комисија за заштиту конкуренције није у обавези са спроводи поступак из поменуте Уредбе приликом прибављања непокретности, било би потребно да она обезбеди у свом раду економично управљање својим средствима. То подразумева да се правилно процене потребе Комисије за пословним простором, да се приликом разматрања опција узму у обзир предности и недостаци закупа наспрам куповине пословног простора, да се размотре различите могућности за куповину које су финансијски повољније (нпр. куповина пословног простора на јавним продајама), изградња објекта за сопствене потребе и друго.

Према подацима из више извора, плаћена цена пословног простора (заједно са извођењем радова) далеко премашује уобичајени однос цене која се плаћа приликом куповине непокретности у односу на закуп пословног простора (приближно вредност закупнине за 20 година). Пошто купљена непокретност може бити вреднија од оне која је тренутно у закупу, то може да буде једно од објашњења за диспарат, али се поставља питање да ли је кроз ово улагање Комисија на најбољи начин користила јавне (своје) ресурсе и да ли су пре доношења одлуке узете у обзир све релевантне чињенице. Поред тога, намеће се и питање због чега се Комисија одлучила за куповину непокретности управо у наведеном периоду, а не ранијих година, када се има у виду да су цене непокретности биле

<sup>1</sup> [https://www.transparentnost.org.rs/images/Odgovor\\_KZK\\_-\\_kupovina\\_prostora.pdf](https://www.transparentnost.org.rs/images/Odgovor_KZK_-_kupovina_prostora.pdf)

<sup>2</sup>

<https://kjs.trezor.gov.rs/search?Naziv=%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%81%D0%B8%D1%98%D0%B0%20%D0%B7%D0%B0%20%D0%B7%D0%B0%D1%88%D1%82%D0%B8%D1%82%D1%83%20%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D0%B5%D0%BD%D1%86%D0%B8%D1%98%D0%B5>

у порасту, а да је, с друге стране, цена закупа пословног простора који је Комисија плаћала, била стабилна (судећи по објављеним информацијама).

Судећи на основу јавно доступних извештаја Комисије, за куповину пословног простора у 2023. је издвојено 719.119.015 динара<sup>3</sup>, а за „сталне трошкове“, који укључују закуп пословног простора, али и друге трошкове (наводе се „услуге телефона, поште, трошкови платног промета“, али није јасно да ли је списак исцрпан) 25.571.406 динара. У 2024. години<sup>4</sup> је за куповину пословног простора издвојено 187.181.965 динара, а за сталне трошкове 26.437.681. У 2025. години, за куповину пословног простора је утрошено 188.488.043 динара, а за сталне трошкове 27.529.044 динара. Поред тога, Комисија је спровела и јавну набавку радова у вредности од 282 милиона динара,<sup>5</sup> уз услуге стручног надзора од око 8 милиона динара<sup>6</sup>.

То значи да је досадашњи расход за набавку пословног простора и његову доградњу (или адаптацију) била око 1.386 милиона динара или 11,8 милиона евра. Чак и под условом да је до краја 2025. плаћена пуна цена некретнине, а када би се сви „стални трошкови“ Комисије односили на закуп пословног простора (што очигледно није случај), вредност куповине пословног простора би била приближно 50 пута већа од вредности једногодишњег закупа. Да ли је плаћена пуна цена која је уговорена, није могуће проверити, јер уговор није доступан. У вези са тим истичемо да је Комисија за заштиту конкуренције несумњиво орган власти и као таква обвезник Закона о слободном приступу информацијама од јавног значаја. Органи власти имају могућност да ускрате поједине информације, између осталог и због тога што они представљају пословну тајну. Међутим, Комисија, имајући у виду свој статус, није имала право да закључи уговор којим би се обавезала да штити информације о цени коју је платила добављачима.

4

Уз све наведено, разлог за проширење предмета и периода ревизије ДРИ могла би да буде и могућност да у датом периоду није вршена ревизија пословања Комисије (не наводи се у објављеним извештајима нити се види да је услуга ревизије набављана кроз јавне набавке).

За Транспарентност Србија  
Програмски директор  
Немања Ненадић  
Београд, 18.5.2026.



<sup>3</sup> <https://kzk.gov.rs/kzk/wp-content/uploads/2026/01/GI-Izvestaj-2023.pdf>

<sup>4</sup> <https://kzk.gov.rs/kzk/wp-content/uploads/2026/01/GI-Izvestaj-2024.pdf>

<sup>5</sup> <https://jnportal.ujn.gov.rs/tender-eo/244178>

<sup>6</sup> <https://jnportal.ujn.gov.rs/tender-eo/266477>