

# ЗАКОН О ПРЕТВАРАЊУ ПРАВА КОРИШЋЕЊА У ПРАВО СВОЈИНЕ НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ УЗ НАКНАДУ

## 1. Предмет уређивања

### Члан 1.

Овим законом уређују се право и услови за претварање права коришћења у право својине на грађевинском земљишту за лица, носиоце права коришћења на изграђеном и неизграђеном грађевинском земљишту, на коме је као титулар права својине уписана Република Србија, аутономна покрајина или јединица локалне самоуправе, могућност заснивања закупа на грађевинском земљишту, као и друга питања којима се уређују односи настали претварањем права коришћења у право својине на грађевинском земљишту.

Лица, носиоци права коришћења на грађевинском земљишту из става 1. овог члана су:

1. лица која су била или јесу привредна друштва и друга правна лица на која су се примењивале одредбе закона којима се уређује приватизација, стечајни и извршни поступак, као и њихови правни следбеници;
2. лица-носиоци права коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини које је стечено ради изградње у складу са раније важећим законима којима је било уређено грађевинско земљиште до 13. маја 2003. године или на основу одлуке надлежног органа;
3. лица чији је положај одређен законом којим се уређује спорт, као и удружења;
4. лица на која се примењују одредбе прописа Републике Србије и билатералних међународних уговора којима се уређује спровођење Анекса Г Споразума о питањима сукцесије ("Службени лист СРЈ-Међународни уговори", број 6/02).

Одредбе овог закона не односе се на имовину купљену у поступку јавног оглашавања, по тржишним условима, која обухвата право својине на објекту са припадајућим правом коришћења на изграђеном грађевинском земљишту у складу са посебним законом, а пре закључења уговора о куповини имовине, односно дела имовине привредног друштва или другог правног лица у складу са одредбама закона којим се уређује приватизација, до дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС," број 72/09), као ни имовину која је по окончаном поступку приватизације теретним правним послом стечена од купца субјекта приватизације, до дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС," број 72/09), која обухвата право својине на објектима и право коришћења на грађевинском земљишту.

На питања поступка која нису уређена овим законом, примењиваће се одредбе закона којим се уређује општи управни поступак.

На питања заштите података о личности која нису уређена овим законом, примењиваће се одредбе закона којим се уређује заштита података о личности.

## **2. Право на претварање права коришћења у право својине на грађевинском земљишту**

### **Члан 2.**

Лица из члана 1. став 2. овог закона имају право на претварање права коришћења у право својине на грађевинском земљишту (у даљем тексту: конверзија).

Право из става 1. овог члана остварује се уз накнаду, под условима прописаним овим законом.

Накнада за конверзију представља тржишну вредност тог земљишта у моменту подношења захтева за конверзију, у складу са овим законом.

## **3. Утврђивање висине накнаде**

### **Члан 3.**

Висину накнаде за конверзију утврђује орган јединице локалне самоуправе надлежан за имовинско правне односе, по претходно прибављеном извештају надлежне јединице пореске управе на територији на којој се налази грађевинско земљиште за које је поднет захтев за претварање права коришћења у право својине и спроведеног поступка, у складу са овим законом, о тржишној вредности предметне непокретности.

Висина накнаде из става 1. овог члана може се умањити у складу са условима прописаним овим законом.

## **4. Услови за конверзију**

### **Члан 4.**

Право на конверзију имају лица из члана 1. став 2. овог закона., која су уписана у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима као носиоци права коришћења на грађевинском земљишту.

Као доказ о поседовању активне страначке легитимације у поступку остваривања права на конверзију, доставља се извод из листа непокретности који није старији од шест месеци, из кога се утврђује да подносилац може покренути и водити поступак, као и основ стицања права коришћења на грађевинском земљишту за које се захтев подноси.

Када је предмет захтева за конверзију катастарска парцела изграђеног грађевинског земљишта, поред доказа из ства 2. овог члана, доставља се и информација о локацији, издата у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи.

## **5. Предмет конверзије**

### **Члан 5.**

Предмет конверзије је катастарска парцела изграђеног или неизграђеног грађевинског земљишта.

Захтев за конверзију може се поднети за једну или више катастарских парцела које се налазе на територији једне јединице локалне самоуправе.

Ако јединица локалне самоуправе у свом саставу има градске општине, захтев за конверзију се подноси органу који је по Статуту одређен као орган надлежан за имовинско правне послове.

## **6. Посебни случајеви у којима се не може остварити право на конверзију**

### **Члан 6.**

Предмет конверзије не може бити грађевинско земљиште које је посебним законом одређено као земљиште које се не може отуђити из јавне својине, односно земљиште на коме је у складу са планским документом предвиђена изградња објеката јавне намене, односно јавних површина из члана 2. тачка б) Закона о планирању и изградњи, као и објеката јавне намене у јавној својини по основу посебних закона (линијски инфраструктурни објекти, објекти за потребе државних органа, органа територијалне аутономије и локалне самоуправе и др.).

## **7. Примена Закона о контроли државне помоћи**

### **Члан 7.**

На одредбе овог закона примењују се одредбе Закона о контроли државне помоћи ("Службени гласник РС", број 51/2009), које се односе на шеме државне помоћи, ради унапређења економског развоја подручја Републике Србије са изузетно ниским животним стандардом или високом стопом незапослености, увек када буде утврђено право на умањење тржишне цене грађевинског земљишта, у складу са условима прописаним овим законом.

## **8. Право на умањење тржишне вредности грађевинског земљишта**

### **Члан 8.**

Право на умањење тржишне вредности грађевинског земљишта имају лица из члана 1. став 2. овог закона, ако се грађевинско земљиште налази на територији јединице локалне самоуправе за коју је утврђено да је јединица локалне самоуправе са изузетно ниским животним стандардом или високом стопом незапослености, на основу степена развијености јединица локалних самоуправа за претходну годину.

Умањење из става 1. овог члана не односи се на тржишну вредност грађевинског земљишта за коју је поднет захтев за повраћај имовине, у складу са прописима којима се уређује повраћај одузете имовине.

Процент умањења тржине вредности из става 1. овог члана, према степену развијености, одређује Влада.

#### Члан 9.

Право на умањење тржишне вредности грађевинског земљишта имају лица из члана 1. став 2. овог закона, без обзира где се непокретност налази, када је захтев поднет за конверзију изграђеног грађевинског земљишта, под условима прописаним овим законом.

У случају из става 1. овог члана, висина накнаде се одређује тако што се тржишна вредност грађевинског земљишта умањује за износ накнаде за грађевинско земљишта за редовну употребу објекта.

У поступку конверзије изграђеног грађевинског земљишта, површина земљишта за редовну употребу објекта утврђује се тако што се укупна површина парцеле под објектима, утврђена на основу податка из преписа листа непокретности, подели са максимално дозвољеним процентом заузетости парцеле, који је утврђен важећим планским документом, на основу издате информације о локацији.

#### Члан 10.

Када су предмет конверзије катастарске парцеле у оквиру комплекса (индустријског, стамбеног), висина накнаде се одређује тако што се тржишна вредност грађевинског земљишта умањује за износ накнаде за земљиште које је важећим планским документом одређено као земљиште за изградњу објеката јавне намене или јавних површина из члана 6. овог закона.

Утврђивање комплекса и грађевинског земљишта које је важећим планским документом одређено као земљиште за изградњу објеката јавне намене или јавних површина из члана 6. овог закона., по захтеву странке, врши орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове просторног планирања и урбанизма.

Утврђивање комплекса из става 2. овог члана предствља претходно питање за поступак претварања права коришћења у право својине, у складу са овим законом.

### **9. Поступак за претварање права коришћења у право својине**

#### Члан 11.

Поступак за конверзију покреће се по захтеву лица из члана 1. став 2. овог закона.

Уз захтев из става 1. овог члана подносе се докази прописани чланом 4. овог закона.

По захтеву за конверзију решава орган надлежан за имовинско правне послове на чијој територији се налази грађевинско земљиште које је предмет захтева за конверзију (у даљем тексту: надлежни орган).

#### Члан 12.

Надлежни орган, по добијању захтева за конверзију проверава да ли су уз захтев поднети сви прописани докази.

Када је предмет захтева за конверзију катастарска парцела из члана 9. овог закона, надлежни орган утврђује земљиште за редовну употребу објекта, у складу са овим законом.

Када је предмет захтева за конверзију катастарска парцела из члана 10. овог закона, пре подношења захтева за конверзију се утврђује грађевинско земљиште које је важећим планским документом одређено као земљиште за изградњу објекта јавне намене или јавних површина из члана 6. овог закона.

Ако надлежни орган утврди да уз захтев нису достављени прописани докази, наложиће допуну захтева у року од 5 дана од дана подношења захтева.

Рок за достављање доказа из става 2. овог члана је 10 дана, од дана уредног уручења подносиоцу.

У случају да подносилац не поднесе тражене доказе у прописаном року, надлежни орган ће закључком одбацити захтев.

Против закључка из става 4. овог члана дозвољена је посебна жалба, у року од осам дана од дана уручења.

По жалби на закључак из става 5. овог члана решава министарство надлежно за послове грађевинарства.

#### Члан 13.

Надлежни орган, према утврђеном чињеничном стању, може по захтеву странке решити управну ствар и по скраћеном управном поступку.

#### Члан 14.

Ако надлежни орган утврди да су уз захтев достављени прописани докази, утврђује да ли постоје услови предвиђени овим законом за умањење тржишне вредности и без одлагања, а најкасније у року од 3 дана, по службеној дужности прибавља од надлежне јединице пореске управе извештај о тржишној вредности предменог грађевинског земљишта.

По добијању извештаја из става 1. овог члана надлежни орган обавештава подносиоца о висини накнаде и налаже подносиоцу захтева изјашњење о начину плаћања.

Уз обавештење из става 2. овог члана прилаже се и извештај надлежне јединице пореске управе.

## **10. Начин плаћања накнаде за претварање права коришћења у право својине**

### **Члан 15.**

Висину накнаде одређује надлежни орган на основу утврђене тржишне вредности у складу са овим законом.

Ако су испуњени услови за умањење тржишне вредности, висина накнаде се одређује тако што се од утврђене тржишне вредности одузме износ умањења.

Накнада се може платити у једнократном износу или у 60 једнаких месечних рата.

Ако се накнада плаћа у једнократном износу, подносилац захтева има право на умањење у износу од 30% у односу на утврђени износ накнаде.

Ако се накнада плаћа у једнаким месечним ратама, доставља се и одговарајуће средство обезбеђења.

## **11. Садржина решења о конверзији**

### **Члан 16.**

По добијању изјашњења из члана 14. став 2. овог закона, надлежни орган, по спроведеном поступку доноси решење којим се утврђује право на претварање права коришћења у право својине на катастарској парцели која је предмет захтева.

Решење из става 1. садржи податке о подносиоцу и катастарској парцели, односно катастарским парцелама на којима се дозвољава конверзија, као и висину накнаде, начин плаћања и средство обезбеђења, у случају плаћања на једнаке месечне рате.

Када је тржишна вредност умањена у складу са овим законом, саставни део диспозитива решења је и основ и начин умањења тржишне вредности, као и начин плаћања.

Решење из става 1. садржи и констатацију да је по правноснажности, то решење основ за упис права својине у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима.

## **12. Право жалбе на решење о претварању права коришћења у право својине**

### **Члан 17.**

Против решења из члана 16. овог закона може се поднети жалба у року од 15 дана од дана уручења решења.

По жалби на решење из члана 16. овог закона решава министарство надлежно за послове финансија.

### **13. Корисници накнаде**

#### **Члан 18.**

Висина накнаде утврђена решењем из члана 16. овог закона плаћа се у односу 50% у корист буџетског Фонда за реституцију (у даљем тексту: Фонд) и 50% у корист Републике Србије, аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе, зависно од титулара права својине на грађевинском земљишту.

Ближе услове, начин и обезбеђење плаћања, уређује управљач Фонда и Република Србија-министарство надлежно за послове финансија, надлежни орган аутономне покрајине, односно надлежни орган јединице локалне самоуправе.

### **14. Упис права својине у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима**

#### **Члан 19.**

По правноснажности решења из члана 16. овог закона стичу се услови за упис права својине на катастарској парцели грађевинског земљишта.

Уз захтев за упис доставља се доказ да је накнада исплаћена, или уколико се плаћање врши на рате, потврда надлежног органа о плаћању прве рате.

Ако је накнада исплаћена, орган надлежан за послове државног премера и катастра врши упис права у року од осам дана од дана подношења захтева за упис права својине.

Ако се накнада плаћа на месечне рате, орган надлежан за послове државног премера и катастра врши упис права у року од осам дана од дана подношења захтева за упис права својине, са забележбом о постојању дуга, до коначне исплате накнаде.

### **15. Право закупа на грађевинском земљишту**

#### **Члан 20.**

Лица из става 1. став 2. овог закона, могу, до стицања и уписа права својине на грађевинском земљишту у складу са овим законом, са власником грађевинског земљишта закључити уговор о закупу грађевинског земљишта-појединачних катастарских парцела.

Када је као власник на грађевинском земљишту уписана Република Србија, уговор из става 1. овог члана у име Републике Србије закључује Републичка Дирекција за имовину Републике Србије, односно надлежни орган аутономне покрајине, односно

јединице локалне самоуправе, када је као власник на грађевинском земљишту уписана аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе.

Уговор из става 1. овог члана закључује се на 99 година, уз накнаду.

Висина закупнине одређује се тако што се износ тржишне вредности непокретности подели на 99 година, а тако добијени износ представља износ годишње закупнине.

Захтев за закључење уговора о закупу подноси се органу из става 2. овог члана, кој је у обавези да у року од 15 дана закључи уговор о закупу, ако су испуњени услови прописани овим законом.

Уговор о закупу, закључен у складу са одредбама овог закона, представља одговарајуће право на земљишту, у смислу одредбе члана 135. Закона о планирању и изградњи.

На закуп из става 1. овог члана примењују се одредбе Закона о планирању и изградњи којима се уређује закуп грађевинског земљишта, уколико овим законом није прописано другачије.

## **16. Прелазне и завршне одредбе**

### **Члан 21.**

Решавање захтева за конверзију, поднетих до дана ступања на снагу овог закона, обуставиће се, а подносиоци упутити на подношење захтева у складу са одредбама овог закона.

### **Члан 22.**

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





