

## **ЗАКОН**

### **о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду**

"Службени гласник РС", број 64 од 20. јула 2015.

#### **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 која су приватизована на основу закона којима се уређује приватизација, стечајни и извршни поступак, као и њихови правни следбеници у статусном смислу;

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) друштвена предузећа, носиоци права коришћења на грађевинском земљишту;

5) 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).

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.

Права стечена на основу овог закона не ограничавају права стечена у складу са Законом о враћању одузете имовине и обештећењу („Службени гласник РС”, бр. 72/11, 108/13 и 142/14) и Законом о враћању (реституцији) имовине црквама и верским заједницама („Службени гласник РС”, број 46/06).

#### **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, у складу са актом о утврђивању просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности по зонама за утврђивање пореза на имовину, донетим од стране јединице локалне самоуправе, на територији на којој се налази грађевинско земљиште за које је поднет захтев за конверзију и спроведеног поступка у складу са овим законом, по тржишној вредности предметног грађевинског земљишта, у складу са прописом којим се уређује порез на имовину.

Висина накнаде из става 1. овог члана може се умањити у складу са условима прописаним овим законом и прописима о контроли државне помоћи.

### **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 подносиоца у поступку остваривања права на конверзију, надлежни орган прибавља извод из листа непокретности за катастарску парцелу за коју је поднет захтев из кога се утврђује да подносилац може покренути и водити поступак.

Када је предмет захтева за конверзију катастарска парцела изграђеног грађевинског земљишта, поред доказа из става 2. овог члана, надлежни орган по службеној дужности прибавља и информацију о локацији за предметну катастарску парцелу, издату у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14).

### **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.

Када је на једној катастарској парцели изграђено више објеката различитих власника, пре подношења захтева за конверзију, спроводи се поступак за развргнуће сукорисничке заједнице прописан чланом 106. Закона о планирању и изградњи.

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, односно када се не примењују одредбе овог закона**

#### 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, 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.).

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 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.

У случају из става 2. овог члана примењују се одредбе Закона о планирању и изградњи у делу који се односи на претварање права коришћења у право својине на грађевинском земљишту без накнаде.

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

### **Члан 7.**

Право на умањење тржишне вредности неизграђеног 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 се ради о недовољно развијеној јединици локалне самоуправе, односно о јединици локалне самоуправе са изузетно ниским животним стандардом или високом стопом незапослености, на основу степена развијености јединица локалних самоуправа за претходну годину, у складу са прописима којима се уређује регионални развој.

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 тржишне вредности из става 1. овог члана, за недовољно развијене јединице локалне самоуправе, одређује Влада, у складу са прописима о контроли државне помоћи, у року од 30 дана од дана ступања на снагу овог закона.

Висина накнаде за конверзију умањује се и у случају да лице из члана 1. став 2. овог закона достави извештај вештака грађевинске струке, са списка овлашћених судских вештака, којим се утврђује да је имало трошкове прибављања права коришћења на катастарској парцели за коју је поднет захтев за конверзију (трошкови експропријације, административног преноса, трошкови ремедијације, трошкови ревитализације и други стварни трошкови).

### **Члан 8.**

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 катастарске парцеле изграђеног грађевинског земљишта, под условима прописаним овим законом.

У случају из става 1. овог члана, висина накнаде се одређује тако што се утврђена тржишна вредност катастарске парцеле умањи за износ тржишне вредности земљишта за редовну употребу објекта.

У поступку конверзије катастарске парцеле изграђеног грађевинског земљишта, површина земљишта за редовну употребу објекта утврђује се тако што се укупна површина земљишта под објектима изграђених на тој катастарској парцели, која је утврђена на основу податка из преписа листа непокретности, подели са максималном површином коју дозвољава индекс заузетости на тој катастарској парцели, који је утврђен важећим планским документом, а на основу издате информације о локацији и добијени количник помножи са укупном површином катастарске парцеле.

Као површина земљишта под објектима обрачунава се површина испод свих објеката који су изграђени на катастарској парцели, у складу са законом (зграде, помоћни објекти, гараже, силоси, резервоари, интерне саобраћајнице и др.).

Ако су на катастарској парцели изграђени објекти који нису предмет уписа у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима (интерна саобраћајница и др.), и земљиште испод ових објеката се сматра земљиштем за редовну употребу у смислу става 3. овог члана, а површину земљишта испод објекта утврђује вештак геодетске струке са списка сталних судских вештака.

Налаз и мишљење вештака обезбеђује подносилац и доставља уз захтев за конверзију.

#### Члан 9.

Када су предмет конверзије катастарске парцеле грађевинског земљишта у оквиру комплекса (индустријског, стамбеног), висина накнаде се одређује тако што се утврђена тржишна вредност катастарске парцеле умањује за износ тржишне вредности за грађевинско 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.

Орган из става 2. овог члана приликом утврђивања комплекса наводи све катастарске парцеле које улазе у састав комплекса, катастарске парцеле које су важећим планским документом одређене као земљиште за изградњу објеката јавне намене или јавних површина, као и њихову површину.

Утврђивање комплекса из става 2. овог члана представља претходно питање за поступак конверзије, у складу са овим законом.

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

#### Члан 10.

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

Уз захтев из става 1. овог члана подноси се доказ прописан чланом 4. став 2. овог закона, као и докази прописани чл. 8. и 9. овог закона, ако се ради о изграђеном грађевинском земљишту, односно комплексу.

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 11.

Надлежни орган, по добијању захтева за конверзију проверава да ли су уз захтев поднети сви прописани докази и по службеној дужности прибавља од Агенције за реституцију потврду да парцела која је предмет захтева за конверзију, није у поступку реституције.

Када је предмет захтева за конверзију катастарска парцела из члана 8. 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 9. овог закона, пре подношења захтева за конверзију утврђује се грађевинско земљиште које је важећим планским документом одређено као земљиште за изградњу објеката јавне намене или јавних површина из члана 6. овог закона.

Када је предмет захтева за конверзију катастарска парцела на којој је изграђено више објеката различитих власника, пре подношења захтева за конверзију се врши развргнуће сукорисничке заједнице, у складу са чланом 106. Закона о планирању и изградњи.

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

Ако надлежни орган утврди да је парцела предмет захтева у поступку реституције дужан је да без одлагања донесе закључак о прекиду поступка, док се правоснажно не оконча поступак враћања одузете имовине.

Рок за достављање доказа је десет 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 8. овог члана дозвољена је посебна жалба, у року од осам дана од дана пријема закључка.

По жалби на закључак из става 8. овог члана решава министарство надлежно за послове грађевинарства.

## Члан 12.

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 три дана, по службеној дужности прибавља од надлежне локалне пореске администрације акт о тржишној вредности предметног грађевинског земљишта, у складу са чланом 3. став 1. овог закона.

Рок за достављање акта из става 1. овог члана је пет дана.

По добијању акта из става 1. овог члана надлежни орган у року од три дана обавештава подносиоца о висини накнаде и налаже подносиоцу захтева изјашњење о начину плаћања.

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

Када надлежни орган утврди да постоје услови за умањење тржишне вредности, врши обрачун и зависно од висине утврђене накнаде за конверзију, подноси пријаву Комисији за контролу државне помоћи.

Пре подношења пријаве из става 5. овог члана, надлежни орган од подносиоца захтева прибавља изјаву у којој се наводи да ће на предметном грађевинском земљишту бити изграђен објекат у складу са важећим планским документом, намена и површина будућег објекта, колико ће новозапослених по изградњи објекта радити у том објекту, као и друге чињенице од утицаја на доношење одлуке о дозвољености државне помоћи.

Рок за изјашњење из става 3. овог члана је 15 дана од дана достављања обавештења надлежног органа о висини накнаде.

По добијању акта из става 1. овог члана надлежни орган у року од три дана Комисији за контролу државне помоћи подноси пријаву државне помоћи, у складу са законом којим се уређује контрола државне помоћи.

Уз обавештење из става 3. овог члана прилаже се и акт локалне пореске администрације.

Подносилац има право приговора на акт локалне пореске администрације у року од 15 дана од дана достављања.

По приговору решава општинско, односно градско веће јединице локалне самоуправе, на чијој територији се налази грађевинско земљиште које је предмет конверзије уз накнаду.

Уколико се подносилац захтева не изјасни у остављеном року о начину плаћања сматра се да ће плаћање извршити једнократно, а о чему је надлежни орган дужан да поучи подносиоца захтева приликом остављања рока за изјашњење.

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

## Члан 13.

Накнада за конверзију може се 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.

Као одговарајуће средство обезбеђења, лице из члана 1. став 2. овог закона може доставити једно од следећих средстава обезбеђења:

1) неопозива банкарска гаранција, са трајањем од најмање годину дана која гласи на укупан износ недospelих рата у моменту издавања банкарске гаранције, уз право корисника гаранције да исту може реализовати у пуном износу уколико најкасније 30 дана пре истека гаранције налогодавац (лице из члана 1. став 2. овог закона) не обезбеди нову банкарску гаранцију. У последњој години исплате месечних рата, банкарска гаранција мора бити издата на рок који мора бити дужи за три месеца од дана доспећа последње рате;

2) хипотека на објекту који вреди најмање 30% више од укупног износа недospelих рата у корист Републике Србије, аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе;

3) бездржавинска залога на покретним стварима, у складу са прописом којим се уређује заложно право на покретним стварима уписаним у регистар.

Лице из члана 1. став 2. овог закона може доставити једно или доставити више врста средстава обезбеђења, тако да њиховом кумулацијом износ свих недospelих рата буде обезбеђен.

## **10. Садржина решења о конверзији**

### **Члан 14.**

По добијању изјашњења из члана 12. став 3. овог закона, надлежни орган, по спроведеном поступку, у року од осам дана 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 висине накнаде, 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.

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

### **Члан 15.**

Против решења из члана 14. овог закона може се поднети жалба у року од 15 дана од дана достављања решења.

По жалби на решење из члана 14. овог закона решава министарство надлежно за послове финансија у року од 30 дана.

## **12. Корисници накнаде**

### **Члан 16.**

Висина накнаде утврђена решењем из члана 14. 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.

У случају када је титулар права својине на грађевинском земљишту Република Србија или аутономна покрајина, јединице локалне самоуправе на чијој територији се налази катастарска парцела за коју је поднет захтев за конверзију, припада 10% од износа накнаде утврђеног решењем из члана 14. овог закона.

Ближе услове, начин и обезбеђење плаћања, уредиће управљач Фонда и у име Републике Србије министарство надлежно за послове финансија, надлежни орган аутономне покрајине, односно надлежни орган јединице локалне самоуправе.

На обезбеђење плаћања примењују се одредбе овог закона којима се уређују средства обезбеђења.

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

#### **Члан 17.**

По правноснажности решења из члана 14. овог закона стичу се услови за упис права својине на катастарској парцели грађевинског земљишта.

Уз захтев за упис доставља се правноснажно решење из члана 14. овог закона и доказ да је накнада исплаћена или уколико се плаћање врши на рате, потврда надлежног органа о уплати прве рате.

Орган надлежан за послове државног премера и катастра врши упис права својине у року од седам дана од дана подношења захтева за упис права својине.

Ако се ради о упису права својине на изграђеном земљишту, орган из става 3. овог члана ће, по службеној дужности, извршити упис терета који постоје на објекту и на грађевинском земљишту које је предмет конверзије, по редоследу уписа тих права.

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

#### **Члан 18.**

Лица из члана 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, који је у обавези да у року од 15 дана закључи уговор о закупу, ако су испуњени услови прописани овим законом.

Уговор о закупу обавезно садржи и средство обезбеђења измирења, односно испуњења уговорних обавеза, као и начин усклађивања висине закупа са индексом потрошачких цена у Републици Србији, према објављеним подацима органа надлежног за послове статистике.

Као средство обезбеђења доставља се једно од средстава обезбеђења из члана 13. став 4. овог закона.

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.

По упису права својине на објекту који је изграђен на грађевинском земљишту које се користи по основу уговора о закупу закљученог у складу са овим законом, на захтев закупца, може се извршити конверзија у складу са одредбама члана 8. овог закона.

Даном правноснажности решења о конверзији, престаје да важи уговор о закупу из става 1. овог члана. Надлежни орган је дужан да врати сва примљена средства обезбеђења, односно да достави сву документацију ради извршења брисања свих видова заложних права на покретним и непокретним стварима установљеним као обезбеђење плаћања закупнине. Подносилац пријаве је дужан да достави ново средство обезбеђења у складу са чланом 13. овог закона као обезбеђење плаћања накнаде за конверзију.

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.

#### Члан 19.

Надзор над извршавањем одредаба овог закона и прописа донетих на основу овог закона, врши министарство надлежно за послове грађевинарства.

### **15. Прелазне и завршне одредбе**

#### Члан 20.

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.

Лица из члана 1. став 2. овог закона која су до ступања на снагу овог закона поднела захтев за издавање грађевинске дозволе у складу са одредбама члана 135. став 3. Закона о планирању и изградњи, по упису права својине на објекту, имају право на конверзију у складу са чланом 8. овог закона.

До истека рока од 12 месеци од дана ступања на снагу овог закона, право коришћења ће се сматрати одговарајућим правом на земљишту за потребе прибављања грађевинских дозвола, у смислу Закона о планирању и изградњи.

#### Члан 21.

Обавезују се надлежни органи да воде евиденцију о контроли државне помоћи, у складу са прописима о контроли државне помоћи.

Обавезују се надлежни органи да министарству надлежном за послове грађевинарства достављају податке из става 1. овог члана.

Обавезује се министарство надлежно за послове грађевинарства да води Централни регистар о одобреној државној помоћи.

#### Члан 22.

Даном ступања на снагу овог закона, престаје да важи Уредба о условима, критеријумима и начину остваривања права на конверзију права коришћења у право својине уз накнаду, као и о начину одређивања тржишне вредности грађевинског земљишта и висине накнаде по основу конверзије права коришћења у право својине уз накнаду („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 20/12 и 109/13 – УС).

#### Члан 23.

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

