

Z A K O N
O IZMENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O PROMETU
NEPOKRETNOSTI

Član 1.

U Zakonu o prometu nepokretnosti („Službeni glasnik RS“, broj 93/2014, 121/14) u članu 4. st. 2. do 4. menjaju se i glase:

„Ugovor o prometu nepokretnosti poslovno nesposobnih lica zaključuje se u obliku javnobeležničkog zapisa.

Ugovor o prometu nepokretnosti poslovno sposobnih lica, koji nije sačinjen od strane advokata, zaključuje se u obliku javnobeležničkog zapisa ili u pismenom obliku koji overava javni beležnik u skladu sa propisima kojima se uređuje overavanje nejavne isprave (solemnizacija).

Ugovor o prometu nepokretnosti poslovno sposobnih lica, a koji je sačinjen od strane advokata, zaključuje se u pismenom obliku koji podnesu stranke, a čije potpise overava javni beležnik u skladu sa propisima koji regulišu overu potpisa, prepisa i rukopisa.“

Posle stava 4. dodaju se novi st. 5. i 6. koji glasi:

„Za sastavljanje ugovora, odnosno overu potpisa na ugovorima iz st. 2. do 4, isključivo je nadležan javni beležnik na čijem se području nalazi nepokretnost koja je predmet ugovora.

Ugovori koji nisu zaključeni na način iz st. 1. do 5. ovog člana ne proizvode pravno dejstvo.“

Završna odredba

Član 2.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije“.

O B R A Z L O Ž E N J E

I. USTAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavni osnov za donošenje Zakona o izmenama i dopunama Zakona o prometu nepokretnosti sadržan je u članu 97. Ustava Republike Srbije, prema kome Republika Srbija, pored ostalog, uređuje i obezbeđuje ostvarivanje i zaštitu sloboda i prava građana, ustavnost i zakonitost, postupak pred sudovima i drugim državnim organima, sistem obavljanja privrednih i drugih delatnosti, svojinske i obligacione odnose i zaštitu svih oblika svojine i druge odnose od interesa za Republiku Srbiju u skladu sa Ustavom.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Odredbom člana 67. Ustava Republike Srbije ustanovljena je ljudsko pravo na pravnu pomoć, tako što se svakome, pod uslovima određenim zakonom, jemči pravo na pravnu pomoć. Tom odredbom precizirano je da pravnu pomoć pružaju: advokatura, kao samostalna i nezavisna služba, i službe pravne pomoći koje se osnivaju u jedinicama lokalne samouprave, u skladu sa zakonom, a da se zakonom određuje kada je pravna pomoć besplatna.

Pojam pravne pomoći određen je odredbama člana 3. Zakona o advokaturi, koje propisuje da pružanje pravne pomoći obuhvata:

- 1) davanje usmenih i pismenih pravnih saveta i mišljenja;
- 2) sastavljanje tužbi, zahteva, predloga, molbi, pravnih lekova, predstavki i drugih podnesaka;
- 3) sastavljanje ugovora, zaveštanja, poravnanja, izjava, opštih i pojedinačnih akata i drugih isprava;
- 4) zastupanje i odbranu fizičkih i pravnih lica;
- 5) posredovanje u cilju zaključenja pravnog posla ili mirnog rešavanja sporova i spornih odnosa;
- 6) obavljanje drugih poslova pravne pomoći u ime i za račun domaćeg ili stranog fizičkog ili pravnog lica, na osnovu kojih se ostvaruju prava ili štite slobode i drugi interesi.

S obzirom da je jedan od oblika pružanja pravne pomoći: sastavljanje ugovora, zaveštanja, poravnanja, izjava, opštih i pojedinačnih akata i drugih isprava, smatramo da predložene izmene i dopune Zakona o prometu nepokretnosti predstavljaju usaglašavanje sa gore navedenom ustavnom odredbom i odredbama Zakona o advokaturi, a uvažavajući i uvođenje instituta javnog beležništva.

S obzirom da je dosadašnjim odredbama člana 4. Zakona o prometu nepokretnosti („Službeni glasnik RS“, broj 93/2014, 121/14) određeno je da je za sastavljanje ugovora o prometu nepokretnosti u obliku javnobeležničkog zapisa ili u obliku nejavne isprave, koja se overava u postupku solemnizacije, čime se praktično sačinjavanje ugovora o prometu nepokretnosti stavlja u isključivu nadležnost javnog beležnika, a da ugovori koji nisu zaključeni na taj način ne proizvode pravo dejstvo, neophodno je ovu odredbu usaglasiti sa Ustavom.

Predloženo rešenje ima za cilj između ostalog i da postupak solemnizacije prođu ugovori koje sačine i podnesu pravno neuke stranke, dok se isprave koje sačini advokat, isključivo legalizuju, odnosno da javni beležnik na istima overava

potpis stranaka u skladu sa propisima kojima je uređeno overavanje potpisa, budući da advokati raspolažu i moraju raspolagati stručnim znanjem da bi uopšte mogli sačinjavati ugovore, te nema potrebe da javni beležnici ulaze u sadržinu akata koje sačinjavaju advokati.

III. OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA I POJEDINAČNIH REŠENJA

Član 1. Predloga zakona daje rešenje za sve uočene nedostatke važećeg Zakona o prometu nepokretnosti („Službeni glasnik RS“, broj 93/2014, 121/14) tako što se predviđa da u pogledu sastavljanja ugovora o prometu nepokretnosti nadležnost imaju kako javni beležnici (za poslovno nesposobna lica u obliku javnobeležničkog zapisa, odnosno za poslovno sposobna lica a pravno neuke stranke u pismenom obliku kroz solemnizaciju), tako i advokati (za poslovno sposobna lica kojima advokat sačini ispravu, tj. predlog ugovora, kada javni beležnik overava potpis na ugovoru).

Članom 2. Predloga zakona propisan je rok za stupanje na snagu zakona.

IV. ANALIZA EFEKATA PROPISA

Zakonom o izmenama i dopunama Zakona o prometu nepokretnosti obezbediće se bolje ostvarivanje ciljeva Zakona i otklanjanje uočenih poteškoća u njegovoj primeni.

V. FINANSIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona nisu potrebna dodatna sredstva iz budžeta Republike Srbije.

VI. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU

Predlaže se donošenje ovog zakona po hitnom postupku, u skladu sa članom 167. Poslovnika Narodne skupštine („Službeni glasnik RS“, broj 20/2012 - prečišćen tekst), jer nedonošenje po hitnom postupku moglo bi da prouzrokuje štetne posledice po rad organa i organizacija, a donošenje po hitnom postupku omogućiće vraćanje pravnog prometa u redovne tokove.

VII. PREGLED ODREDBA VAŽEĆEG PROPISA KOJE SE MENJAJU

Član 4.

Ugovor o prometu nepokretnosti zaključuje se u obliku javnobeležničkog zapisa ili u pismenom obliku.

~~Ugovor o prometu nepokretnosti zaključen u pismenom obliku overava javni beležnik, u skladu sa zakonom kojim se uređuje overavanje nejavne isprave (solemnizacija).~~

~~Za sastavljanje ugovora o prometu nepokretnosti u obliku javnobeležničkog zapisa, odnosno za overavanje ugovora o prometu nepokretnosti zaključenog u~~

~~pismenom obliku isključivo je nadležan javni beležnik na čijem se području nalazi nepokretnost koja je predmet ugovora.~~

~~Ugovori koji nisu zaključeni na način iz st. 1. do 3. ovog člana, ne proizvode pravno dejstvo.~~

UGOVOR O PROMETU NEPOKRETNOSTI POSLOVNO NESPOSIBNIH LICA ZAKLJUČUJE SE U OBLIKU JAVNOBELEŽNIČKOG ZAPISA.

UGOVOR O PROMETU NEPOKRETNOSTI POSLOVNO SPOSIBNIH LICA, KOJI NIJE SAČINJEN OD STRANE ADVOKATA, ZAKLJUČUJE SE U OBLIKU JAVNOBELEŽNIČKOG ZAPISA ILI U PISMENOM OBLIKU KOJI OVERAVA JAVNI BELEŽNIK U SKLADU SA PROPISIMA KOJIMA SE UREĐUJE OVERAVANJE NEJAVNE ISPRAVE (SOLEMNIZACIJA).

UGOVOR O PROMETU NEPOKRETNOSTI POSLOVNO SPOSIBNIH LICA, A KOJI JE SAČINJEN OD STRANE ADVOKATA, ZAKLJUČUJE SE U PISMENOM OBLIKU KOJI PODNESU STRANKE, A ČIJE POTPISE OVERAVA JAVNI BELEŽNIK U SKLADU SA PROPISIMA KOJI REGULIŠU OVERU POTPISA, PREPISA I RUKOPISA.

ZA SASTAVLJANJE UGOVORA, ODNOSNO OVERU POTPISA NA UGOVORIMA IZ ST. 2. DO 4, ISKLJUČIVO JE NADLEŽAN JAVNI BELEŽNIK NA ČIJEM SE PODRUČJU NALAZI NEPOKRETNOST KOJA JE PREDMET UGOVORA.

UGOVORI KOJI NISU ZAKLJUČENI NA NAČIN IZ ST. 1. DO 5. OVOG ČLANA NE PROIZVODE PRAVNO DEJSTVO.

Ako javni beležnik na osnovu izvršenog uvida u posebnu evidenciju o ugovorima o prometu nepokretnosti, utvrdi da su u sudu već overeni potpisi na ugovoru o prometu iste nepokretnosti, da je kod javnog beležnika ili u sudu sačinjen javnobeležnički zapis o prometu iste nepokretnosti, odnosno da je kod javnog beležnika overen ugovor o prometu iste nepokretnosti, a prodavac je isto lice, javni beležnik je dužan da o tome upozori ugovornike i da to upozorenje unese u javnobeležnički zapis, odnosno klauzulu o overi, a ako se ugovornici protive unošenju upozorenja, javni beležnik odbija da sačini javnobeležnički zapis, odnosno da overi ugovor.

Javni beležnik koji je sačinio javnobeležnički zapis o ugovoru o prometu nepokretnosti, odnosno koji je overio ugovor o prometu nepokretnosti, dužan je da overen prepis tog javnobeležničkog zapisa, odnosno ugovora, odmah dostavi sudu koji je nadležan za vođenje posebne evidencije ugovora o prometu nepokretnosti.

Javni beležnik koji je sačinio javnobeležnički zapis o ugovoru o prometu nepokretnosti, odnosno koji je overio ugovor o prometu nepokretnosti, dužan je da overen prepis tog ugovora dostavi organu nadležnom za utvrđivanje i naplatu javnih prihoda, u roku od deset dana od dana sačinjavanja, odnosno overe.

Osnovni sud vodi posebnu evidenciju ugovora o prometu nepokretnosti koje se nalaze na njegovom području. Posebna evidencija sadrži: podatke o ugovornicima, podatke o nepokretnosti i podatke o javnobeležničkom zapisu o ugovoru o prometu nepokretnosti ili podatke o javnobeležničkoj overi ugovora o prometu nepokretnosti. Pravo uvida u posebnu evidenciju imaju svi javni beležnici.

Propis kojim se bliže uređuje vođenje posebne evidencije iz stava 8. ovog člana donosi ministar nadležan za pravosuđe.

Ako javni beležnik, na osnovu izvršenog uvida u registar nepokretnosti ili na drugi način, utvrdi da je predmet ugovora o prometu nepokretnosti objekat ili poseban deo zgrade za koji nije izdata upotrebna dozvola ili u pogledu koga je u toku

postupak legalizacije, dužan je da o tome upozori ugovornike i da to upozorenje unese u javnobeležnički zapis, odnosno klauzulu o overi, a ako se ugovornici protive unošenju upozorenja, javni beležnik odbija da sačini javnobeležnički zapis, odnosno overi ugovor.

OBRAZAC IZJAVE O USKLAĐENOSTI PROPISA SA PROPISIMA EVROPSKE UNIJE

1. Organ državne uprave, odnosno drugi ovlašćeni predlagač propisa

Narodni poslanik Marko Đurišić

2. Naziv propisa

Predlog zakona o izmenama i dopunama Zakona o prometu nepokretnosti
Draft Law on amendments and additions to the Law on Trade on Real Estate

3. Usklađenost propisa sa odredbama Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju između Evropskih zajednica i njihovih država članica, sa jedne strane, i Republike Srbije sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08) (u daljem tekstu: Sporazum), odnosno sa odredbama Prelaznog sporazuma o trgovini i trgovinskim pitanjima između Evropske zajednice, sa jedne strane, i Republike Srbije, sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08) (u daljem tekstu: Prelazni sporazum)

a) Odredba Sporazuma i Prelaznog sporazuma koja se odnose na normativnu saržinu propisa

- /

b) Prelazni rok za usklađivanje zakonodavstva prema odredbama Sporazuma i Prelaznog sporazuma

- /

v) Ocena ispunjenosti obaveze koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma

- /

g) Razlozi za delimično ispunjavanje, odnosno neispunjavanje obaveza koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma

- /

d) Veza sa Nacionalnim programom za integraciju Republike Srbije u Evropsku uniju

- /

4. Usklađenost propisa sa propisima Evropske unije

a) Navođenje primarnih izvora prava EU i usklađenost sa njima

- Nema

b) Navođenje sekundarnih izvora prava EU i usklađenost sa njima

- Nema

v) Navođenje ostalih izvora prava EU i usklađenost sa njima

- Nema

g) Razlozi za delimičnu usklađenost, odnosno neusklađenost

/

d) Rok u kojem je predviđeno postizanje potpune usklađenosti propisa sa propisima Evropske unije

/

5. Ukoliko ne postoje odgovarajući propisi Evropske unije sa kojima je potrebno obezbediti usklađenost treba konstatovati tu činjenicu. U ovom slučaju nije potrebno popunjavati Tabelu usklađenosti propisa.

Ne postoje odgovarajući propisi Evropske unije sa kojima je potrebno obezbediti usklađenost Predloga zakona o izmeni dopuni Zakona o prometu nepokretnosti.

6. Da li su prethodno navedeni izvori prava EU prevedeni na srpski jezik?

-

7. Da li je propis preveden na neki službeni jezik EU?

Ne

8. Učešće konsultanata u izradi propisa i njihovo mišljenje o usklađenosti

/

Potpis rukovodioca organa organa državne uprave, odnosno drugog ovlašćenog predlagača propisa, datum i pečat

Beograd, 29. decembar 2014. godine

NARODNI POSLANIK

Marko Đurišić

SPISAK NARODNIH POSLANIKA
POSLANIČKE GRUPE BORIS TADIĆ – SOCIJALDEMOKRATSKA
STRANKA, ZAJEDNO ZA SRBIJU, ZELENI SRBIJE

1. MARKO ĐURIŠIĆ _____
2. PROF. DR JANKO VESELINOVIĆ _____
3. PROF. DR NINOSLAV STOJADINOVIĆ _____
4. SNEŽANA MALOVIĆ _____
5. GORAN BOGDANOVIĆ _____
6. DUŠAN PETROVIĆ _____
7. ALEKSANDAR SENIĆ _____
8. BRANKA KARAVIDIĆ _____
9. IVAN KARIĆ _____
10. BILJANA HASANOVIĆ – KORAĆ _____
11. DR BLAGOJE BRADIĆ _____
12. SLOBODAN HOMEN _____