

Z A K O N

O IZMENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O PRETVARANJU PRAVA KORIŠĆENJA U PRAVO SVOJINE NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU UZ NAKNADU

Član 1.

U Zakonu o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu („Službeni glasnik RS”, broj 64/15), u članu 1. stav 2. posle tačke 1) dodaje se tačka 1a), koja glasi:

„1a) lica koja su pravo korišćenja na zemljištu stekla posle 11. septembra 2009. godine, kupovinom objekta sa pripadajućim pravom korišćenja, od lica koja su privatizovana na osnovu zakona kojima se uređuje privatizacija, stečajni i izvršni postupak, a koja nisu njihovi pravni sledbenici u statusnom smislu;”.

Član 2.

U članu 3. stav 1. menja se i glasi:

„Visinu naknade za konverziju utvrđuje organ jedinice lokalne samouprave nadležan za imovinsko pravne odnose, u skladu sa aktom o utvrđivanju prosečne cene kvadratnog metra građevinskog zemljišta po zonama za utvrđivanje poreza na imovinu, donetim od strane jedinice lokalne samouprave, u skladu sa propisom kojim se uređuje porez na imovinu, na teritoriji na kojoj se nalazi građevinsko zemljište za koje je podnet zahtev za konverziju i sprovedenog postupka u skladu sa ovim zakonom. Tako utvrđena naknada predstavlja tržišnu vrednost predmetnog građevinskog zemljišta.”.

Član 3.

U članu 4. stav 1. tačka na kraju zamenjuje se zapetom i dodaju se reči: „kao i lica iz člana 105. stav 5. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US, 98/13 - US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 i 37/19 - dr. zakon)”.

U stavu 3. reči: „(„Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 - US, 98/13 - US, 132/14 i 145/14)”, zamenjuju se rečima: „(„Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/2012, 42/13 - US, 50/13 - US, 98/13 - US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 i 37/19 - dr. zakon)”.

Član 4.

U članu 6. stav 2. reč: „posebnim” briše se, posle reči: „privatizacija” dodaju se reči: „stečajni i izvršni postupak, niti na građevinsko zemljište koje je ušlo u procenu kapitala privrednih društava koja su privatizovana u skladu sa propisima koji su uređivali privatizaciju i svojinsku transformaciju, prenosom udela, odnosno akcija u tom privrednom društvu pod tržišnim uslovima,”, posle reči: „na objektima i” dodaje se reč: „pripadajuće”, a posle tačke na kraju dodaju se reči: „Takođe, odredbe ovog zakona ne odnose se ni na imovinu koja je stečena od lica iz člana 1. stav 2. tačka 2) ovog zakona, u slučajevima kada je pravo korišćenja na zemljištu stečeno prenosom objekta ili objekta u izgradnji umesto ispunjenja ili naknadnim ugovorom o hipoteci u skladu sa zakonom kojim se uređuje postupak izvršenja i obezbeđenja.”.

Član 5.

Član 7. menja se i glasi:

„Član 7.

Visina naknade za konverziju, bez obzira gde se nepokretnost nalazi, umanjuje se kada lice iz člana 1. stav 2. ovog zakona dostavi izveštaj veštaka ekonomske ili građevinske struke, sa spiska ovlašćenih sudskih veštaka, kojim se utvrđuje da su to lice i/ili raniji korisnici, odnosno njegovi pravni prethodnici na tom zemljištu imali troškove pribavljanja prava korišćenja na katastarskoj parceli za koju je podnet zahtev za konverziju (troškovi eksproprijacije, administrativnog prenosa, troškovi remedijacije, troškovi revitalizacije, raseljavanja, finansiranja izrade planske dokumentacije i drugi stvarni troškovi).

Pravo na umanjenje tržišne vrednosti neizgrađenog građevinskog zemljišta imaju lica iz člana 1. stav 2. ovog zakona, ako se građevinsko zemljište nalazi na teritoriji jedinice lokalne samouprave za koju je utvrđeno da se radi o nedovoljno razvijenoj jedinici lokalne samouprave, odnosno o jedinici lokalne samouprave sa izuzetno niskim životnim standardom ili visokom stopom nezaposlenosti, na osnovu stepena razvijenosti jedinica lokalnih samouprava za prethodnu godinu, u skladu sa propisima kojima se uređuje regionalni razvoj.

Procenat umanjenja tržišne vrednosti iz stava 2. ovog člana, za nedovoljno razvijene jedinice lokalne samouprave, određuje Vlada, u skladu sa propisima o kontroli državne pomoći, u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Umanjenje iz stava 2. ovog člana ne odnosi se na tržišnu vrednost građevinskog zemljišta za koju je podnet zahtev za povraćaj imovine, u skladu sa propisima kojima se uređuje povraćaj oduzete imovine.

U slučaju umanjenja iz stava 1. ovog člana, visina naknade za konverziju se umanjuje za revalorizovan iznos troškova pribavljanja zemljišta.”

Član 6.

legalizovani, U članu 8. posle stava 2. dodaje se novi stav 3, koji glasi:

„Ako je lice iz člana 1. stav 2. ovog zakona zaključilo ugovor o zakupu zemljišta u skladu sa odredbama ovog zakona, a koji je prestao da važi u skladu sa članom 18. ovog zakona, tržišna vrednost umanjuje se za iznos plaćenih rata ukupno plaćene zakupnine do momenta prestanka ugovora o zakupu.”

Dosadašnji st. 3. i 4. postaju st. 4 i 5.

U dosadašnjem stavu 5. koji postaje stav 6. posle reči: „interna saobraćajnica” dodaje se zapeta i reči: „parkinzi, trotoari”, a reči: „se smatra zemljištem za redovnu upotrebu u smislu stava 3. ovog člana, a površinu zemljišta ispod” zamenjuju se rečima: „smatraće se zemljištem pod objektima izgrađenim na toj parceli u smislu stava 4. ovog člana, ako su ti objekti sastavni deo tehničke dokumentacije na osnovu koje je izdata građevinska dozvola za glavni objekat ili rešenje iz člana 145. Zakona o planiranju i izgradnji ili su ti objekti odnosno ozakonjeni u skladu sa propisima kojima se uređuje legalizacija, odnosno ozakonjenje, a površinu zemljišta ispod tog”.

Posle stava 6. dodaju se st. 7. i 8, koji glase:

„Izuzetno od stava 6. ovog člana, smatraće se zemljištem pod objektima izgrađenim na toj parceli u smislu stava 4. ovog člana i zemljište pod objektima za koje ne postoji tehnička dokumentacija, i to:

1) objektima u gradovima, odnosno naseljima gradskog karaktera koji su izgrađeni do 3. juna 1948. godine, kada je stupila na snagu Osnovna uredba o građenju („Službeni list FNRJ”, broj 46/48);

2) stambenim zgradama koje su izgrađene na selu do 21. marta 1961. godine, kada je stupio na snagu Zakon o uslovima za izgradnju stambenih zgrada na selu („Službeni glasnik NRS”, broj 7/61) ili do stupanja na snagu propisa o uslovima za izgradnju stambenih zgrada, ukoliko su ih opštinski narodni odbori doneli u roku propisanom tim zakonom;

3) objektima koji su izgrađeni na selu do 8. jula 1973. godine, kada je stupio na snagu Zakon o izgradnji investicionih objekata („Službeni glasnik SRS”, broj 25/73), odnosno do stupanja na snagu opštinske, odnosno gradske odluke, ukoliko je ista doneta u roku propisanom tim zakonom.

Postojanje objekata iz stava 7. ovog člana utvrđuje veštak građevinske struke sa spiska stalnih sudskih veštaka, a površinu zemljišta ispod tih objekata utvrđuje veštak geodetske struke sa spiska stalnih sudskih veštaka.”.

Dosadašnji stav 6. postaje stav 9.

Član 7.

U članu 11. stav 1. menja se i glasi:

„Nadležni organ, po dobijanju zahteva za konverziju proverava da li su uz zahtev podneti svi propisani dokazi i po službenoj dužnosti pribavlja od Agencije za restituciju potvrdu da li je parcela koja je predmet zahteva za konverziju u postupku restitucije, kao i da li ta parcela može biti predmet vraćanja u naturalnom obliku u smislu zakona kojim se uređuju uslovi, način i postupak vraćanja oduzete imovine i obeštećenja.”.

Stav 6. menja se i glasi:

„Ako nadležni organ utvrdi da je parcela predmet zahteva u postupku restitucije dužan je da bez odlaganja donese rešenje o prekidu postupka, dok se pravnosnažno ne okonča postupak vraćanja oduzete imovine, odnosno dok se ne donese konačno rešenje kojim je utvrđeno pravo na obeštećenje, odnosno potvrda da nije moguće vraćanje imovine u naturalnom obliku, koju će nadležni organ izdati na zahtev zainteresovanog lica.”.

Član 8.

U članu 12. stav 3. posle reči: „izjašnjenje o” dodaju se reči: „visini naknade i”.

Posle stava 12. dodaje se stav 13, koji glasi:

„Podnosilac zahteva može odustati od zahteva u toku celog postupka, a najkasnije do donošenja odluke o žalbi na rešenje kojim je odlučeno o zahtevu, o čemu je nadležni organ dužan da pouči podnosioca zahteva u obaveštenju o visini naknade.”.

Član 9.

U članu 13. stav 4. tačka 1) menja se i glasi:

„1) Neopoziva bankarska garancija, sa trajanjem od najmanje pet godina od dana zaključenja ugovora iz stava 1. ovog člana, koja glasi na petogodišnji iznos zakupnina u momentu izdavanja bankarske garancije, uz pravo korisnika garancije da istu može realizovati u punom iznosu ukoliko najkasnije 30 dana pre isteka garancije zakupac (lice iz člana 1. stav 2. ovog zakona) ne obezbedi novu bankarsku garanciju, za period od narednih najmanje pet godina;”.

U tački 2) posle reči: „na objektu” dodaju se reči: „odnosno na zemljištu koje je predmet konverzije, a”, a reč: „vredi” zamenjuje se rečju: „vrede”.

Član 10.

U članu 18. stav 2. menja se i glasi:

„Po zahtevu lica iz člana 1. stav 2. ovog zakona, ugovor iz stava 1. ovog člana u ime i za račun Republike Srbije zaključuje Republička direkcija za imovinu Republike Srbije, kada je kao vlasnik na građevinskom zemljištu upisana Republika Srbija, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine, odnosno jedinice lokalne samouprave, kada je kao vlasnik na građevinskom zemljištu upisana autonomna pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave.”.

U stavu 9. reči: „može se izvršiti” zamenjuju se rečima: „izvršiće se”.

Član 11.

Započeti postupci konverzije po zahtevima podnetim do dana stupanja na snagu ovog zakona, okončaće se po propisima po kojima su započeti.

Član 12.

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