

Preuzeto iz elektronske pravne baze **Paragraf Lex**



Ukoliko ovaj propis niste preuzeli sa Paragrafovog sajta ili niste sigurni da li je u pitanju važeća verzija propisa, poslednju verziju možete naći [OVDE](#).

ZAKON

O PRETVARANJU PRAVA KORIŠĆENJA U PRAVO SVOJINE NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU UZ NAKNADU

("Sl. glasnik RS", br. 64/2015 i 9/2020)

1. Predmet uređivanja

Član 1

Ovim zakonom uređuju se pravo i uslovi za pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu za lica, nosioce prava korišćenja na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu, na kome je kao titular prava svojine upisana Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave, mogućnost zasnivanja zakupa na građevinskom zemljištu, kao i druga pitanja kojima se uređuju odnosi nastali pretvaranjem prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu.

Lica, nosioci prava korišćenja na građevinskom zemljištu iz stava 1. ovog člana su:

- 1) lica koja su bila ili jesu privredna društva i druga pravna lica koja su privatizovana na osnovu zakona kojima se uređuje privatizacija, stečajni i izvršni postupak, kao i njihovi pravni sledbenici u statusnom smislu;
- 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;
- 2) lica - nosioci prava korišćenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u državnoj svojini koje je stečeno radi izgradnje u skladu sa ranije važećim zakonima kojima je bilo uređeno građevinsko zemljište do 13. maja 2003. godine ili na osnovu odluke nadležnog organa;
- 3) lica čiji je položaj određen zakonom kojim se uređuje sport, kao i udruženja;
- 4) društvena preduzeća, nosioci prava korišćenja na građevinskom zemljištu;
- 5) lica na koja se primenjuju odredbe propisa Republike Srbije i bilateralnih međunarodnih ugovora kojima se uređuje sprovođenje Aneksa G Sporazuma o pitanjima sukcesije ("Službeni list SRJ - Međunarodni ugovori", broj 6/02).

Na pitanja postupka koja nisu uređena ovim zakonom, primenjivaće se odredbe zakona kojim se uređuje opšti upravni postupak.

Na pitanja zaštite podataka o ličnosti koja nisu uređena ovim zakonom, primenjivaće se odredbe zakona kojim se uređuje zaštita podataka o ličnosti.

Prava stečena na osnovu ovog zakona ne ograničavaju prava stečena u skladu sa Zakonom o vraćanju oduzete imovine i obeštećenju ("Službeni glasnik RS", br. 72/11, 108/13 i 142/14) i Zakonom o vraćanju (restituciji) imovine crkvama i verskim zajednicama ("Službeni glasnik RS", broj 46/06).

2. Pravo na pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu

Član 2

Lica iz člana 1. stav 2. ovog zakona imaju pravo na pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu (u daljem tekstu: konverzija).

Pravo iz stava 1. ovog člana ostvaruje se uz naknadu, pod uslovima propisanim ovim zakonom.

Naknada za konverziju predstavlja tržišnu vrednost tog zemljišta u momentu podnošenja zahteva za konverziju, u skladu sa ovim zakonom.

3. Utvrđivanje visine naknade

Član 3

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.

Visina naknade iz stava 1. ovog člana može se umanjiti u skladu sa uslovima propisanim ovim zakonom i propisima o kontroli državne pomoći.

4. Uslovi za konverziju

Član 4

Pravo na konverziju imaju lica iz člana 1. stav 2. ovog zakona, koja su upisana u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, kao nosioci prava korišćenja na građevinskom zemljištu, 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).

Kao dokaz o posedovanju aktivne stranačke legitimacije podnosioca u postupku ostvarivanja prava na konverziju, nadležni organ pribavlja izvod iz lista nepokretnosti za katastarsku parcelu za koju je podnet zahtev iz koga se utvrđuje da podnosilac može pokrenuti i voditi postupak.

Kada je predmet zahteva za konverziju katastarska parcela izgrađenog građevinskog zemljišta, pored dokaza iz stava 2. ovog člana, nadležni organ po službenoj dužnosti pribavlja i informaciju o lokaciji za predmetnu katastarsku parcelu, izdatu u skladu sa odredbama 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).

5. Predmet konverzije

Član 5

Predmet konverzije je katastarska parcela izgrađenog ili neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Zahtev za konverziju može se podneti za jednu ili više katastarskih parcela koje se nalaze na teritoriji jedne jedinice lokalne samouprave.

Kada je na jednoj katastarskoj parceli izgrađeno više objekata različitih vlasnika, pre podnošenja zahteva za konverziju, sprovodi se postupak za razvrgnuće sukorisničke zajednice propisan članom 106. Zakona o planiranju i izgradnji.

Ako jedinica lokalne samouprave u svom sastavu ima gradske opštine, zahtev za konverziju se podnosi organu koji je po statutu određen kao organ nadležan za imovinsko pravne poslove.

6. Posebni slučajevi u kojima se ne može ostvariti pravo na konverziju, odnosno kada se ne primenjuju odredbe ovog zakona

Član 6

Predmet konverzije ne može biti građevinsko zemljište koje je posebnim zakonom određeno kao zemljište koje se ne može otuđiti iz javne svojine, odnosno zemljište na kome je u skladu sa planskim dokumentom predviđena izgradnja objekata, odnosno javnih površina iz člana 2. tačka 6) Zakona o planiranju i izgradnji, kao i objekata javne namene u javnoj svojini po osnovu posebnih zakona (linijski infrastrukturni objekti, objekti za potrebe državnih organa, organa teritorijalne autonomije i lokalne samouprave i dr.).

Odredbe ovog zakona ne odnose se na imovinu kupljenu u postupku javnog oglašavanja, po tržišnim uslovima, koja obuhvata pravo svojine na objektu sa pripadajućim pravom korišćenja na izgrađenom građevinskom zemljištu u skladu sa zakonom, a pre zaključenja ugovora o kupovini imovine, odnosno dela imovine privrednog društva ili drugog pravnog lica u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje privatizacija, 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, do dana stupanja na snagu Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/09), kao ni imovinu koja je po okončanom postupku privatizacije teretnim pravnim poslom stečena od subjekta privatizacije, do dana stupanja na snagu Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 72/09), koja obuhvata pravo svojine na objektima i pripadajuće pravo korišćenja na građevinskom zemljištu. 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.

U slučaju iz stava 2. ovog člana primenjuju se odredbe Zakona o planiranju i izgradnji u delu koji se odnosi na pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu bez naknade.

7. Pravo na umanjenje tržišne vrednosti građevinskog zemljišta

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 8

Pravo na umanjenje tržišne vrednosti građevinskog zemljišta imaju lica iz člana 1. stav 2. ovog zakona, bez obzira gde se nepokretnost nalazi, kada je zahtev podnet za konverziju katastarske parcele izgrađenog građevinskog zemljišta, pod uslovima propisanim ovim zakonom.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, visina naknade se određuje tako što se utvrđena tržišna vrednost katastarske parcele umanjí za iznos tržišne vrednosti zemljišta za redovnu upotrebu objekta.

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.

U postupku konverzije katastarske parcele izgrađenog građevinskog zemljišta, površina zemljišta za redovnu upotrebu objekta utvrđuje se tako što se ukupna površina zemljišta pod objektima izgrađenih na toj katastarskoj parceli, koja je utvrđena na osnovu podatka iz prepisa lista nepokretnosti, podeli sa maksimalnom površinom koju dozvoljava indeks zauzetosti na toj katastarskoj parceli, koji je utvrđen važećim planskim dokumentom, a na osnovu izdate informacije o lokaciji i dobijeni količnik pomnoži sa ukupnom površinom katastarske parcele.

Kao površina zemljišta pod objektima obračunava se površina ispod svih objekata koji su izgrađeni na katastarskoj parceli, u skladu sa zakonom (zgrade, pomoćni objekti, garaže, silosi, rezervoari, interne saobraćajnice i dr.).

Ako su na katastarskoj parceli izgrađeni objekti koji nisu predmet upisa u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima (interna saobraćajnica, parkinzi, trotoari i dr.), i zemljište ispod ovih objekata 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 objekta utvrđuje veštak geodetske struke sa spiska stalnih sudskih veštaka.

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.

Nalaz i mišljenje veštaka obezbeđuje podnosilac i dostavlja uz zahtev za konverziju.

Član 9

Kada su predmet konverzije katastarske parcele građevinskog zemljišta u okviru kompleksa (industrijskog, stambenog), visina naknade se određuje tako što se utvrđena tržišna vrednost katastarske parcele umanjuje za iznos tržišne vrednosti za građevinsko zemljište koje je važećim planskim dokumentom određeno kao zemljište za izgradnju objekata javne namene ili javnih površina iz člana 6. ovog zakona.

Utvrđivanje kompleksa i građevinskog zemljišta koje je važećim planskim dokumentom određeno kao zemljište za izgradnju objekata javne namene ili javnih površina iz člana 6. ovog zakona, po zahtevu stranke, vrši organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove prostornog planiranja i urbanizma.

Organ iz stava 2. ovog člana prilikom utvrđivanja kompleksa navodi sve katastarske parcele koje ulaze u sastav kompleksa, katastarske parcele koje su važećim planskim dokumentom određene kao zemljište za izgradnju objekata javne namene ili javnih površina, kao i njihovu površinu.

Utvrđivanje kompleksa iz stava 2. ovog člana predstavlja prethodno pitanje za postupak konverzije, u skladu sa ovim zakonom.

8. Postupak za pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine

Član 10

Postupak za konverziju pokreće se po zahtevu lica iz člana 1. stav 2. ovog zakona.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana podnosi se dokaz propisan članom 4. stav 2. ovog zakona, kao i dokazi propisani čl. 8. i 9. ovog zakona, ako se radi o izgrađenom građevinskom zemljištu, odnosno kompleksu.

Po zahtevu za konverziju rešava organ nadležan za imovinsko pravne poslove na čijoj teritoriji se nalazi građevinsko zemljište koje je predmet zahteva za konverziju (u daljem tekstu: nadležni organ).

Član 11

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.

Kada je predmet zahteva za konverziju katastarska parcela iz člana 8. ovog zakona, nadležni organ utvrđuje zemljište za redovnu upotrebu objekta, u skladu sa ovim zakonom.

Kada je predmet zahteva za konverziju katastarska parcela iz člana 9. ovog zakona, pre podnošenja zahteva za konverziju utvrđuje se građevinsko zemljište koje je važećim planskim dokumentom određeno kao zemljište za izgradnju objekata javne namene ili javnih površina iz člana 6. ovog zakona.

Kada je predmet zahteva za konverziju katastarska parcela na kojoj je izgrađeno više objekata različitih vlasnika, pre podnošenja zahteva za konverziju se vrši razvrgnuće sukorisničke zajednice, u skladu sa članom 106. Zakona o planiranju i izgradnji.

Ako nadležni organ utvrdi da uz zahtev nisu dostavljeni propisani dokazi, naložiće dopunu zahteva u roku od pet dana od dana podnošenja zahteva.

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.

Rok za dostavljanje dokaza je deset dana od dana urednog uručenja podnosiocu.

U slučaju da podnosilac ne podnese tražene dokaze u propisanom roku, nadležni organ će zaključkom odbaciti zahtev.

Protiv zaključka iz stava 8. ovog člana dozvoljena je posebna žalba, u roku od osam dana od dana prijema zaključka.

Po žalbi na zaključak iz stava 8. ovog člana rešava ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva.

Član 12

Ako nadležni organ utvrdi da su uz zahtev dostavljeni propisani dokazi, utvrđuje da li postoje uslovi predviđeni ovim zakonom za umanjene tržišne vrednosti i bez odlaganja, a najkasnije u roku od tri dana, po službenoj dužnosti pribavlja od nadležne lokalne poreske administracije akt o tržišnoj vrednosti predmetnog građevinskog zemljišta, u skladu sa članom 3. stav 1. ovog zakona.

Rok za dostavljanje akta iz stava 1. ovog člana je pet dana.

Po dobijanju akta iz stava 1. ovog člana nadležni organ u roku od tri dana obaveštava podnosioca o visini naknade i nalaže podnosiocu zahteva izjašnjenje o visini naknade i načinu plaćanja.

Ako su ispunjeni uslovi za umanjene tržišne vrednosti, visina naknade se određuje tako što se od utvrđene tržišne vrednosti građevinskog zemljišta oduzme iznos umanjenja.

Kada nadležni organ utvrdi da postoje uslovi za umanjene tržišne vrednosti, vrši obračun i zavisno od visine utvrđene naknade za konverziju, podnosi prijavu Komisiji za kontrolu državne pomoći.

Pre podnošenja prijave iz stava 5. ovog člana, nadležni organ od podnosioca zahteva pribavlja izjavu u kojoj se navodi da će na predmetnom građevinskom zemljištu biti izgrađen objekat u skladu sa važećim planskim dokumentom, namena i površina budućeg objekta, koliko će novozaposlenih po izgradnji objekta raditi u tom objektu, kao i druge činjenice od uticaja na donošenje odluke o dozvoljenosti državne pomoći.

Rok za izjašnjenje iz stava 3. ovog člana je 15 dana od dana dostavljanja obaveštenja nadležnog organa o visini naknade.

Po dobijanju akta iz stava 1. ovog člana nadležni organ u roku od tri dana Komisiji za kontrolu državne pomoći podnosi prijavu državne pomoći, u skladu sa zakonom kojim se uređuje kontrola državne pomoći.

Uz obaveštenje iz stava 3. ovog člana prilaže se i akt lokalne poreske administracije.

Podnosilac ima pravo prigovora na akt lokalne poreske administracije u roku od 15 dana od dana dostavljanja.

Po prigovoru rešava opštinsko, odnosno gradsko veće jedinice lokalne samouprave, na čijoj teritoriji se nalazi građevinsko zemljište koje je predmet konverzije uz naknadu.

Ukoliko se podnosilac zahteva ne izjasni u ostavljenom roku o načinu plaćanja smatra se da će plaćanje izvršiti jednokratno, a o čemu je nadležni organ dužan da pouči podnosioca zahteva prilikom ostavljanja roka za izjašnjenje.

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.

9. Način plaćanja naknade za pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine

Član 13

Naknada za konverziju može se platiti u jednokratnom iznosu ili u 60 jednakih mesečnih rata.

Ako se naknada plaća u jednokratnom iznosu, podnosilac zahteva ima pravo na umanjene u iznosu od 30% u odnosu na utvrđeni iznos naknade.

Ako se naknada plaća u jednakim mesečnim ratama dostavlja se i odgovarajuće sredstvo obezbeđenja.

Kao odgovarajuće sredstvo obezbeđenja, lice iz člana 1. stav 2. ovog zakona može dostaviti jedno od sledećih sredstava obezbeđenja:

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;

2) hipoteka na objektu odnosno na zemljištu koje je predmet konverzije, a koji vrede najmanje 30% više od ukupnog iznosa nedospelih rata u korist Republike Srbije, autonomne pokrajine ili jedinice lokalne samouprave;

3) bezdržavska zaloga na pokretnim stvarima, u skladu sa propisom kojim se uređuje založno pravo na pokretnim stvarima upisanim u registar.

Lice iz člana 1. stav 2. ovog zakona može dostaviti jedno ili dostaviti više vrsta sredstava obezbeđenja, tako da njihovom kumulacijom iznos svih nedospelih rata bude obezbeđen.

10. Sadržina rešenja o konverziji

Član 14

Po dobijanju izjašnjenja iz člana 12. stav 3. ovog zakona, nadležni organ, po sprovedenom postupku, u roku od osam dana donosi rešenje kojim se utvrđuje pravo na pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine na katastarskoj parceli koja je predmet zahteva.

Rešenje iz stava 1. sadrži podatke o podnosiocu i katastarskoj parceli, odnosno katastarskim parcelama na kojima se dozvoljava konverzija, kao i visinu naknade, način plaćanja i sredstvo obezbeđenja, u slučaju plaćanja na jednake mesečne rate.

Kada je tržišna vrednost umanjena u skladu sa ovim zakonom, sastavni deo dispozitiva rešenja je i osnov i način umanjenja visine naknade, kao i način plaćanja.

Rešenje iz stava 1. sadrži i konstataciju da je po pravnosnažnosti, to rešenje osnov za upis prava svojine u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima.

11. Pravo žalbe na rešenje o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine

Član 15

Protiv rešenja iz člana 14. ovog zakona može se podneti žalba u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja.

Po žalbi na rešenje iz člana 14. ovog zakona rešava ministarstvo nadležno za poslove finansija u roku od 30 dana.

12. Korisnici naknade

Član 16

Visina naknade utvrđena rešenjem iz člana 14. ovog zakona plaća se u odnosu 50% u korist Budžetskog fonda za restituciju (u daljem tekstu: Fond) i 50% u korist Republike Srbije, autonomne pokrajine ili jedinice lokalne samouprave, zavisno od titulara prava svojine na građevinskom zemljištu.

U slučaju kada je titular prava svojine na građevinskom zemljištu Republika Srbija ili autonomna pokrajina, jedinici lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi katastarska parcela za koju je podnet zahtev za konverziju, pripada 10% od iznosa naknade utvrđenog rešenjem iz člana 14. ovog zakona.

Bliže uslove, način i obezbeđenje plaćanja, urediće upravljač Fonda i u ime Republike Srbije ministarstvo nadležno za poslove finansija, nadležni organ autonomne pokrajine, odnosno nadležni organ jedinice lokalne samouprave.

Na obezbeđenje plaćanja primenjuju se odredbe ovog zakona kojima se uređuju sredstva obezbeđenja.

13. Upis prava svojine u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima

Član 17

Po pravnosnažnosti rešenja iz člana 14. ovog zakona stiču se uslovi za upis prava svojine na katastarskoj parceli građevinskog zemljišta.

Uz zahtev za upis dostavlja se pravnosnažno rešenje iz člana 14. ovog zakona i dokaz da je naknada isplaćena ili ukoliko se plaćanje vrši na rate, potvrda nadležnog organa o uplati prve rate.

Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra vrši upis prava svojine u roku od sedam dana od dana podnošenja zahteva za upis prava svojine.

Ako se radi o upisu prava svojine na izgrađenom zemljištu, organ iz stava 3. ovog člana će, po službenoj dužnosti, izvršiti upis tereta koji postoje na objektu i na građevinskom zemljištu koje je predmet konverzije, po redosledu upisa tih prava.

14. Pravo zakupa na građevinskom zemljištu

Član 18

Lica iz člana 1. stav 2. ovog zakona, mogu, do sticanja i upisa prava svojine na građevinskom zemljištu u skladu sa ovim zakonom, sa vlasnikom građevinskog zemljišta zaključiti ugovor o zakupu građevinskog zemljišta - pojedinačnih katastarskih parcela.

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.

Ugovor iz stava 1. ovog člana zaključuje se na 99 godina, uz naknadu.

Visina zakupnine određuje se tako što se iznos tržišne vrednosti nepokretnosti podeli na 99 godina, a tako dobijeni iznos predstavlja iznos godišnje zakupnine.

Zahtev za zaključenje ugovora o zakupu podnosi se organu iz stava 2. ovog člana, koji je u obavezi da u roku od 15 dana zaključi ugovor o zakupu, ako su ispunjeni uslovi propisani ovim zakonom.

Ugovor o zakupu obavezno sadrži i sredstvo obezbeđenja izmirenja, odnosno ispunjenja ugovornih obaveza, kao i način usklađivanja visine zakupa sa indeksom potrošačkih cena u Republici Srbiji, prema objavljenim podacima organa nadležnog za poslove statistike.

Kao sredstvo obezbeđenja dostavlja se jedno od sredstava obezbeđenja iz člana 13. stav 4. ovog zakona.

Ugovor o zakupu, zaključen u skladu sa odredbama ovog zakona, predstavlja odgovarajuće pravo na zemljištu, u smislu odredbe člana 135. Zakona o planiranju i izgradnji.

Po upisu prava svojine na objektu koji je izgrađen na građevinskom zemljištu koje se koristi po osnovu ugovora o zakupu zaključenog u skladu sa ovim zakonom, na zahtev zakupca, izvršiće se konverzija u skladu sa odredbama člana 8. ovog zakona.

Danom pravosnažnosti rešenja o konverziji, prestaje da važi ugovor o zakupu iz stava 1. ovog člana. Nadležni organ je dužan da vrati sva primljena sredstva obezbeđenja, odnosno da dostavi svu dokumentaciju radi izvršenja brisanja svih vidova založnih prava na pokretnim i nepokretnim stvarima ustanovljenim kao obezbeđenje plaćanja zakupnine. Podnosilac prijave je dužan da dostavi novo sredstvo obezbeđenja u skladu sa članom 13. ovog zakona kao obezbeđenje plaćanja naknade za konverziju.

Na zakup iz stava 1. ovog člana primenjuju se odredbe Zakona o planiranju i izgradnji kojima se uređuje zakup građevinskog zemljišta, ukoliko ovim zakonom nije propisano drugačije.

Član 19

Nadzor nad izvršavanjem odredaba ovog zakona i propisa donetih na osnovu ovog zakona, vrši ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva.

15. Prelazne i završne odredbe

Član 20

Rešavanje zahteva za konverziju, podnetih do dana stupanja na snagu ovog zakona, obustaviće se, a podnosioci uputiti na podnošenje zahteva u skladu sa odredbama ovog zakona.

Lica iz člana 1. stav 2. ovog zakona koja su do stupanja na snagu ovog zakona podnela zahtev za izdavanje građevinske dozvole u skladu sa odredbama člana 135. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji, po upisu prava svojine na objektu, imaju pravo na konverziju u skladu sa članom 8. ovog zakona.

Do isteka roka od 12 meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, pravo korišćenja će se smatrati odgovarajućim pravom na zemljištu za potrebe pribavljanja građevinskih dozvola, u smislu Zakona o planiranju i izgradnji.

Član 21

Obavezuju se nadležni organi da vode evidenciju o kontroli državne pomoći, u skladu sa propisima o kontroli državne pomoći.

Obavezuju se nadležni organi da ministarstvu nadležnom za poslove građevinarstva dostavljaju podatke iz stava 1. ovog člana.

Obavezuje se ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva da vodi Centralni registar o odobroj državnoj pomoći.

Član 22

Danom stupanja na snagu ovog zakona, prestaje da važi Uredba o uslovima, kriterijumima i načinu ostvarivanja prava na konverziju prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu, kao i o načinu određivanja tržišne vrednosti građevinskog zemljišta i visine naknade po osnovu konverzije prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu ("Službeni glasnik RS", br. 67/11, 20/12 i 109/13 - US).

Član 23

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

Samostalni članovi Zakona o izmenama i dopunama Zakona o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu

("Sl. glasnik RS", br. 9/2020)

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".