

Jul 2015.

Fokus: Zakon o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu

Narodna Skupština Republike Srbije je dana 16.07.2015. godine usvojila Zakon o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu (dalje: **Zakon o konverziji**), koji stupa na snagu 28.07.2015. godine.

Zakonom o konverziji prevashodno se uređuju 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, a na koja se ne primenjuju odredbe člana 102. stav 1 Zakona o planiranju i izgradnji koje regulišu konverziju bez naknade.

Lica, nosioci prava korišćenja na građevinskom zemljištu koja ostvaruju pravo na konverziju uz naknadu u skladu sa ovim Zakonom o konverziji (dalje: **Titulari prava na konverziju uz naknadu**) 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;

- 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).

Titulari prava na konverziju uz naknadu mogu ostvariti pravo na konverziju uz naknadu samo **ukoliko su upisani u javnu knjigu** o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima **kao nosioci prava korišćenja**.

Predmet konverzije ne može biti građevinsko zemljište koje je posebnim zakonom određeno kao zemljište koje se ne može otuđiti iz javne svojine.

Ukoliko je parcela koja je predmet zahteva za konverziju uz naknadu istovremeno i predmet postupka restitucije, nadležni organ je dužan da donese zaključak o

prekidu postupka konverzije dok se pravosnažno ne okonča postupak vraćanja oduzete imovine.

Pravo na konverziju ostvaruje se uz obavezu plaćanja **naknade koja predstavlja tržišnu vrednost zemljišta koje je predmet konverzije, u momentu podnošenja zahteva za konverziju**, a koju vrednost utvrđuje organ jedinice lokalne samouprave nadležan za imovinsko pravne odnose, u skladu sa aktom o utvrđivanju prosečne cene kvadratnog metra odgovarajućih nepokretnosti po zonama za utvrđivanje poreza za imovinu.

Tržišna vrednost neizgrađenog građevinskog zemljišta može umanjiti ako se zemljište, predmet konverzije, nalazi na teritoriji jedinice lokalne samouprave za koju je utvrđeno da je nedovoljno razvijena jedinica lokalne samouprave, odnosno jedinici sa izuzetno niskim životnim standardom ili visokom stopom nezaposlenosti.

Naknada za konverziju neizgrađenog građevinskog zemljišta umanjuje se i u slučaju da Titular prava na konverziju uz naknadu dostavi izveštaj sudskog veštaka građevinske struke kojim se utvrđuje da je Titular prava na konverziju uz naknadu imao troškove pribavljanja prava korišćenja na katastarskoj parceli za koju je podnet zahtev za konverziju (eksproprijacija, remedijacija itd.).

U slučaju konverzije katastarske parcele izgrađenog građevinskog zemljišta, tržišna vrednost zemljišta se može umanjiti bez obzira na to gde se nepokretnost nalazi, a visina naknade se određuje tako što se utvrđena tržišna vrednost katastarske parcele umanja za iznos tržišne vrednosti zemljišta za redovnu upotrebu.

Naknada za konverziju može se platiti u jednokratnom iznosu, u kom slučaju Titular prava na konverziju uz naknadu ima pravo na umanjenje naknade u iznosu od 30%, ili u 60 jednakih mesečnih rata, u kom slučaju je dužan da dostavi neko od sredstava obezbeđenja: neopozivu bankarsku garanciju, hipoteku na objektu, bezdržavinsku zalogu na pokretnim stvarima.

Upis prava svojine na katastarskoj parceli vrši se na zahtev podnosioca uz koji se dostavlja pravosnažno rešenje o konverziji i dokaz da je uplaćena prva rata naknade ili da je naknada u celosti isplaćena.

Titularima prava na konverziju uz naknadu je data mogućnost da do sticanja prava svojine na zemljištu, sa vlasnikom građevinskog zemljišta zakluče ugovor o zakupu zemljišta na 99 godina uz naknadu. Godišnja zakupnina se utvrđuje tako što se iznos tržišne vrednosti zemljišta podeli sa 99. Ugovor o zakupu obavezno sadrži neko od sredstava obezbeđenja izmirenja i način usklađivanja zakupnine sa indeksom potrošačkih cena. Ugovor o zakupu zemljišta predstavlja dokaz o odgovarajućem pravu na zemljištu koji je potreban za pribavljanje građevinske dozvole. Danom pravosnažnosti rešenja o konverziji prestaje da važi ugovor o zakupu.

Prelaznim i završnim odredbama Zakona o konverziji određeno je da će se, do isteka roka od 12 meseci od dana stupanja na snagu Zakona o konverziji, pravo korišćenja smatrati odgovarajućim pravom na zemljištu za potrebe pribavljanja građevinske dozvole.

Rešavanje zahteva za konverziju podnetih do stupanja na snagu Zakona o konverziji obustaviće se, a podnosioci uputiti na

podnošenje novog zahteva u skladu sa
odredbama Zakona o konverziji.

*Odricanje od odgovornosti: Tekst u prilogu šalje se
kao opšte uputstvo i ne predstavlja pravni savet.
Copyright Cvetkovic, Skoko & Jovicic 2015.*