

**Septembar 2023.**

***U fokusu: Ukidanje naknade za konverziju***

Stupanjem na snagu Zakona o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji dana 04. avgusta 2023. godine (u daljem tekstu: „Zakon“) prestao je da važi Zakon o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu (*“Službeni glasnik RS”, br. 64/15 i 9/20*).

S tim u vezi, jedna od najznačajnijih novina ovog Zakona jeste **ukidanje naknade za konverziju iz prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu i to za sledeće kategorije lica:**

1. 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 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; i
3. 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.
- 4.

godine ili na osnovu odluke nadležnog organa.

Ova izmena se ne odnosi na lica čiji je položaj određen zakonom kojim se uređuje sport, udruženja, zemljoradničke i stambene zadruge, lica na koja se primenjuju odredbe propisa Republike Srbije i bilateralnih međunarodnih ugovora kojima se uređuje sprovođenje Aneksa G Sporazuma o pitanjima sukcesije, kao i društvena preduzeća. Sticanje prava svojine na građevinskom zemljištu u javnoj svojini za ova lica, biće uređeno posebnim propisima, odnosno po okončanju sukcesije u skladu sa Aneksom G Sporazuma o pitanjima sukcesije, odnosno po okončanju privatizacije tih pravnih lica.

Za razliku od lica koja su pravo na konverziju bez naknade stekla pre ovih izmena Zakona i za koje je predviđeno da se upis prava svojine vrši po službenoj dužnosti, gorenavedena lica to pravo mogu ostvariti podnošenjem zahteva nadležnom organu. U tom cilju, Zakon predviđa osnivanje **Agencije za prostorno planiranje i urbanizam Republike Srbije** ( u daljem tekstu: **Agencija**), koja će biti osnovana i početi sa radom u roku od 3 meseca od dana stupanja na snagu Zakona, s tim da se do momenta osnivanja i početka rada Agencije, zahtevi mogu podneti **Ministarstvu građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture**. Svakako, po osnivanju Agencije, svi zahtevi koji budu podneti Ministarstvu, biće prosleđeni

Agenciji radi rešavanja po zahtevu. Pored navedenog, Agencija će imati i druge nadležnosti, između kojih su: izdavanje odnosno potvrđivanje sertifikata zelene gradnje, uspostavljanje i vođenje registra *brownfield* lokacija u Republici Srbiji (koji će biti javno dostupan) itd.

Kada je reč o postupanju po zahtevima ovih lica, Agencija će po dobijanju zahteva izvršiti potrebne provere, a zatim u roku od 8 dana od podnošenja urednog zahteva Agencija izdati **informaciju o lokaciji sa potvrdom o mogućnosti upisa prava svojine bez naknade, za navedenu katastarsku parcelu ili katastarske parcele, u korist podnosioca zahteva.** Agencija će kroz E-šalter dostaviti potvrdu nadležnoj službi za katastar nepokretnosti, koja će po dobijanju te potvrde izvršiti upis prava svojine na nepokretnosti.

Međutim, ova lica **ne mogu steći pravo svojine** na katastarskim parcelama koje su planskim dokumentom određene za uređenje ili izgradnju objekata javne namene ili javnih površina, koji su po odredbama posebnih zakona u obaveznoj javnoj svojini i za koje je predviđeno utvrđivanje javnog interesa, na zemljištu na kome u registru nepokretnosti i pravima na njima postoji zabeležba po tužbi za utvrđenje svojinskog spora titulara prava javne svojine sa korisnikom zemljišta, pokrenutog do dana stupanja na snagu ovog Zakona, a koji se odnosi na tu katastarsku parcelu, kao ni na zemljištu u otvorenom stambenom bloku koje je u javnom korišćenju.

Za kraj, bitno je pomenuti i da Zakon propisuje da se postupci za konverziju koji su započeti po odredbama zakona kojim se uređuje pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu, **obustavljaju danom stupanja na snagu Zakona.**

Takođe, stupanjem na snagu ovog Zakona **stiču se uslovi za sporazumni raskid ugovora o zakupu** koji su zaključeni u skladu sa odredbama Zakona o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu, uz obavezu izmirenja svih dospelih obaveza do dana stupanja na snagu ovog Zakona.

Dakle, gorenavedena lica koja su do sada bila obveznici plaćanja naknade za konverziju, novinama Zakona su stekla mogućnost da pravo na konverziju ostvare bez naknade. Međutim, oni koji su pravo svojine na građevinskom zemljištu upisali na osnovu Zakona o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu, **nemaju pravo na povraćaj naknade po ovom osnovu.**

*Odricanje od odgovornosti: Tekst u prilogu šalje se kao opšte uputstvo i ne predstavlja pravni savet.  
Copyright Cvetkovic, Skoko & Jovicic 2023.*