

На основу члана 123. тачка 3. Устава Републике Србије, у вези са чланом 108. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, и 24/11),

Влада доноси

УРЕДБУ

О УСЛОВИМА, КРИТЕРИЈУМИМА И НАЧИНУ ОСТВАРИВАЊА ПРАВА НА КОНВЕРЗИЈУ ПРАВА КОРИШЋЕЊА У ПРАВО СВОЈИНЕ УЗ НАКНАДУ, КАО И О НАЧИНУ ОДРЕЂИВАЊА ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И ВИСИНИ НАКНАДЕ У ПОСТУПЦИМА КОНВЕРЗИЈЕ ПРАВА

І. ПРЕДМЕТ УРЕДБЕ

Члан 1.

Овом уредбом ближе се уређују услови, критеријуми и начин остваривања права на конверзију права коришћења у право својине уз накнаду и прописује се начин одређивања тржишне вредности грађевинског земљишта и висине накнаде по основу конверзије права коришћења у право својине уз накнаду.

Члан 2.

Право на конверзију права коришћења у право својине уз накнаду, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, и 24/11, у даљем тексту: Закон) и овом уредбом, имају:

- 1) носиоци права коришћења који су били или јесу привредна друштва и друга правна лица на која су се примењивале одредбе закона којима се уређује промена власништва друштвеног или државног капитала, односно имовине (у даљем тексту: приватизација, стечајни или извршни поступак) и њихови правни следбеници, осим у случају из става 2. члана 103. Закона, када се врши конверзија без накнаде;
- 2) носиоци права коришћења који су право коришћења стекли куповином од привредног друштва или другог правног лица које је било предмет приватизације, стечаја или извршног поступка;
- 3) носиоци права коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини које је стечено ради изградње, у складу са раније важећим законима којима је било уређено грађевинско земљиште до 13. маја 2003. године или на основу одлуке надлежног органа, а које није приведено урбанистичкој намени;
- 4) лица која су стекла право дугорочног закупа на неизграђеном осталом грађевинском земљишту у државној својини, у складу са одредбама Закона.
- 5) привредна и друга правна лица, носиоци права коришћења на неизграђеном и изграђеном грађевинском земљишту, на која се примењују одредбе прописа Републике Србије и билатералних међународних уговора, којима се уређује спровођење Анекса Г, Споразума о питањима сукцесије („Сл. лист СРЈ ”– „Међународни уговори”, број 6/02), а којима је окончан поступак за повраћај имовине.

Члан 3.

Конверзија права коришћења у право својине остварује се на појединачним катастарским парцелама или на више катастарских парцела у оквиру истог грађевинског комплекса, на основу захтева странке.

II. НАЧИН ОБРАЧУНА НАКНАДЕ ЗА КОНВЕРЗИЈУ

Члан 4.

Накнада за конверзију права коришћења у право својине на грађевинском земљишту представља тржишну вредност грађевинског земљишта које је предмет конверзије, у моменту подношења захтева за конверзију права, која се умањује за трошкове прибављања права коришћења на том грађевинском земљишту, уколико је таквих трошкова било, односно ако су настали до 11.09.2009. године.

Тржишна вредност грађевинског земљишта и трошкови прибављања права коришћења, односно висина накнаде за конверзију права коришћења, утврђују се у поступку који спроводи, по захтеву лица која имају право на конверзију права коришћења у право својине уз накнаду (у даљем тексту: подносилац захтева), орган јединице локалне самоуправе надлежан за имовинско-правне послове(у даљем тексту: надлежни орган), на чијој територији се налази грађевинско земљиште које је предмет конверзије.

III. ТРОШКОВИ ПРИБАВЉАЊА ПРАВА КОРИШЋЕЊА

Члан 5.

Трошкови прибављања права коришћења грађевинског земљишта из члана 4., став 1. обухватају, у смислу Закона и ове уредбе, за лица из члана 2. тач. 1. и 2. ове уредбе, укупну ревалоризовану цену капитала, односно имовине исплаћене у поступку приватизације, односно укупну ревалоризовану цену исплаћеног капитала, имовине или дела имовине привредног друштва или другог правног лица у стечајном или извршном поступку, као и друге стварне трошкове настале најкасније до 11.09.2009. године.

Трошкови прибављања права коришћења грађевинског земљишта обухватају, у смислу Закона и ове уредбе, за лица из члана 2. тач. 3. и 5. ове уредбе, ревалоризовану цену исплаћену за стицање права коришћења, као и друге стварне трошкове.

Трошкови прибављања права коришћења грађевинског земљишта обухватају, у смислу Закона и ове уредбе, за лица из члана 2. тач. 4. ове уредбе, ревалоризовани износ закупнине за период на који гласи уговор о закупу, који је исплаћен у целости, као и друге стварне трошкове.

Други стварни трошкови, у смислу ове уредбе, обухватају трошкове која су лица из члана 2. ове уредбе имала на припремању грађевинског земљишта које је предмет конверзије, као и на отклањању индустријског загађења на предметном земљишту, а најкасније до 11.09.2009.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта не предствља трошак прибављања права коришћења, нити се обрачунава приликом израчунавања висине накнаде за конверзију.

Стварни трошкови из става 1. овог члана се обрачунавају као умањење висине накнаде за конверзију, само ако су учињени до 11. септембра 2009 године.

Члан 6.

Ако је по стицању права коришћења од стране лица из члана 2. ове уредбе, дошло до статусне промене правног лица, промене власника правног лица, или је, у складу са законом, неко друго лице постало носилац права коришћења или сукорисник права коришћења на грађевинском земљишту које је предмет конверзије до дана ступања на снагу Закона, као стварни трошкови прибављања права коришћења,

урачунавају се ревалоризовани трошкови које је то лице имало приликом стицања права коришћења, а најкасније до 11.09.2009.године.

Члан 7.

У случају да је предмет приватизације, стечајног или извршног поступка било привредно друштво, односно друго правно лице које је носилац права коришћења на више катастарских парцела грађевинског земљишта на различитим локацијама, трошкови прибављања права коришћења за појединачну катастарску парцелу која је предмет конверзије, утврђују се као производ укупних трошкова прибављања права коришћења у складу са овом уредбом и коефицијента који се добија када се тржишна вредност предметне грађевинске парцеле подели са укупном тржишном вредношћу свих парцела.

Лице из става 1. овог члана, пре подношења захтева за конверзију права коришћења у право својине, може поднети захтев за престанак права коришћења на катастарским парцелама за које не постоји интерес тог лица за конверзију права коришћења. Престанак права коришћења се утврђује поступку који спроводи надлежни орган, уз обавезно учешће јавног правобраниоца јединице локалне самоуправе, који може одбити давање сагласности, ако утврди да јединица локалне самоуправе нема економски интерес за стицање права коришћења на том земљишту. По правноснажности, решење којим је утврђен престанак права дотадашњег носиоца права коришћења, представља основ за провођење промене у јавној књизи о евиденцији непокретности и права.

По окончању поступка из става 2. овог члана, лице из става 1. овог члана подноси захтев за конверзију права коришћења у право својине на преосталим катастарским парцелама, у складу са Законом и овом уредбом.

Члан 8.

У случају да је привредно друштво, односно друго правно лице које је било предмет приватизације, стечајног или извршног поступка, по окончаном поступку приватизације, стечаја или извршног поступка, до 11.09.2009., продато у целини или у деловима трећем лицу или је његова имовина или део имовине продат трећем лицу, као трошкови прибављања права коришћења на грађевинском земљишту, признају се ревалоризовани трошкови које је треће лице имало у тој куповини из уговора о продаји.

Члан 9.

У случају продаје капитала или имовине субјекта приватизације трећим лицима, после раскида уговора о продаји капитала, као и продаје капитала или имовине субјекта приватизације, чији капитал је после приватизације пренет у корист Републике Србије, у целини или деловима, трошкови прибављања права коришћења на грађевинском земљишту обухватају цену капитала, односно имовине која је остварена накнадном продајом.

IV. НАЧИН ОДРЕЂИВАЊА ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 10.

Начин одређивања тржишне вредности грађевинског земљишта прописује се овом уредбом.

Јединица локалне самоуправе може донети акт којим утврђује тржишну вредност грађевинског земљишта на својој територији према урбанистичким зонама, а најкасније 90 дана од дана ступања на снагу ове Уредбе.

У акту из става 2. овог члана тржишна вредност грађевинског земљишта изражава се по м² бруто развијене грађевинске површине објекта који се на предметној локацији може изградити сходно важећем планском документу на основу кога се може издати локацијска дозвола, за сваку појединачну урбанистичку зону и појединачну намену. Почетну вредност за утврђивање тржишне вредности грађевинског земљишта представља износ накнаде за уређивање грађевинског земљишта помножен са одговарајућим коефицијентом.

По ступању на снагу акта из става 2. овог члана, надлежни орган је дужан да тако одређену тржишну вредност грађевинског земљишта примењује у свим поступцима који се воде по захтеву лица која имају право на конверзију права коришћења у право својине уз накнаду, а који су поднети по ступању на снагу тог акта у складу са овом уредбом.

Члан 11.

Јединица локалне самоуправе има обавезу да једном годишње, почев од дана ступања на снагу акта из члана 10. став 2., преиспита и евентуално измени утврђену тржишну вредност грађевинског земљишта.

Уколико јединица локалне самоуправе на основу акта из члана 10. став 2. не одреди тржишну вредност грађевинског земљишта, процена тржишне вредности грађевинског земљишта утврђује се у складу са овом Уредбом.

Члан 12.

Процена тржишне вредности грађевинског земљишта врши се на основу намене и максимално одређене површине објекта који се на том земљишту може градити у складу са важећим планским документом на основу кога се може издати локацијска дозвола, поређењем са тржишном вредности грађевинског земљишта исте намене, односно поднамене у истој или сличној урбанистичкој зони, као и на основу комуналне опремљености и других погодности и ограничења грађевинског земљишта које је предмет конверзије.

Тржишну вредност грађевинског земљишта процењује стални судки вештак грађевинске струке, односно привредно друштво, односно друго правно лице регистровано за обављање процене вредности непокретности, осим када је тржишна вредност утврђена на основу акта јединице локалне самоуправе, у складу са овом уредбом.

Ако су предмет захтева за процену тржишне вредности грађевинског земљишта и трошкова прибављања права коришћења катастарске парцеле на којима је, на основу планског документа на основу кога се издаје локацијска дозвола, могуће изградити или су изграђени објекти чија је бруто развијена грађевинска површина преко 10.000 м², надлежни орган, на предлог подносиоца захтева може ангажовати и привредно друштво, односно друго правно лице које има најмање једно стално запослено лице са међународно признатим сертификатом за процењивање издатим у складу са међународно признатим стандардима процењивања, дефинисаним као Међународни стандарди процењивања, осмо издање, издати од стране Комитета за међународне стандарде процењивања (International Valuation Standards Committee).

Лице из става 3. овог члана врши процену тржишне вредности грађевинског земљишта у складу са Међународним стандардом процењивања.

Накнаду за ангажовање лица из ст. 2. и 3. овог члана сноси подносилац захтева.

Члан 13.

Намену објекта који се у складу са планским документом може изградити на грађевинском земљишту одређује начин коришћења који је одређен планским документом и вредност тог земљишта и може бити за:

1. становање;
2. комерцијалну делатност;
3. производну делатност;
4. остале делатности.

Стамбена намена обухвата породично становање са највише четири стамбене јединице и вишепородично становање са више од четири стамбене јединице.

Комерцијална делатност обухвата следеће поднамене: хотеле и друге угоститељске објекте, трговинске објекте, банке, мењачнице, коцкарнице, агенције, канцеларијски простор, кладионице, изложбено продајне салоне, бензинске пумпе, остале објекте комерцијалног карактера и све пратеће просторе за ту делатност.

Производна делатност обухвата следеће поднамене: индустрију, грађевинарство, производно занатство и друге средње делатности(магацини, складишта и сл.).

Остале делатности обухватају недобитне делатности од посебног друштвеног значаја (јавно здравство, јавне спортске и културне садржаје, социјалну заштиту, управу, правосуђе и слично.)

Члан 14.

Ако у последње две године није било промета својине на грађевинском земљишту, за утврђивање тржишне вредности се може користити и :

1. излицитирана закупнина у поступку давања земљишта у закуп у складу са Законом;
2. прометна вредност утврђена у промету права коришћења на основу решења из члана 84. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр.47/03, 34/06 и 39/09);
3. информација прибављена од органа надлежног за послове утврђивања пореза на промет апсолутних права;
4. друга сазнања судског вештака, односно лица из члана 12. ове уредбе.

Члан 15.

Судски вештак, односно лице из члана 12., став 3. је дужно да прибави све потребне податке и утврди чињенице прописане овом уредбом, на основу којих се одређује тржишна вредност грађевинског земљишта.

Члан 16.

Уколико је земљиште које је предмет процене изграђено, односно на њему постоје објекти изграђени у складу са законом, а важећим планским документом је предвиђена изградња објеката друге намене и површине, тржишна вредност грађевинског земљишта процењује се као пуна вредност неизграђеног земљишта у складу са овом уредбом, а тај износ се потом умањује за 15 до 35 евра/м², у зависности од квалитета градње постојећег објекта.

Ако је земљиште које је предмет конверзије било предмет индустријског загађења, тржишна вредност тог земљишта процењује се као пуна вредност неизграђеног земљишта у складу са овом уредбом умањена за процењене трошкове отклањања индустријског загађења. Умањење по овом основу не може бити више од 10% од процењене пуне вредности тог земљишта.

Члан 17.

Укупна тржишна вредност грађевинског земљишта процењена на начин прописан овом уредбом важи две године од дана доношења акта којим се утврђује тржишна вредност.

По истеку периода из претходног става, укупна тржишна вредност се поново утврђује у складу са овом уредбом.

Члан 18.

Укупну висину накнаде за конверзију права коришћења у право својине утврђује судски вештак, односно друго лице из члана 12. ове уредбе, тако што процењену или утврђену тржишну вредност земљишта у моменту конверзије права умањује за трошкове прибављања права коришћења и друге стварне трошкове, у складу са Законом и овом уредбом.

Члан 19.

На грађевинском земљишту у отвореном стамбеном блоку, на коме је право коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини стечено ради изградње, у складу са одредбама раније важећих закона којима је било уређено грађевинско земљиште до 13. маја 2003. године или на основу одлуке надлежног органа, пре подношења захтева за конверзију права коришћења у право својине, лице из члана 2. тачка 3. ове уредбе дужно је да покрене поступак за одређивање земљишта за редовну употребу, у складу са чланом 70. став 2. Закона.

Уколико је грађевинско земљиште у отвореном стамбеном блоку приведено намени у складу са планским документом који је био на снази у време стицања права коришћења, о чему потврду издаје орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма, по спровођењу поступка за одређивање земљишта за редовну употребу, стичу се услови за упис права својине у јавној књизи о евиденцији непокретности и права, испод објекта, у корист власника објекта или власника на посебним физичким деловима зграде, без накнаде, у складу са чланом 101. Закона. Истовремено, надлежни орган на преосталом грађевинском земљишту утврђује престанак права коришћења дотадашњег корисника и утврђује право својине у корист јединице локалне самоуправе на чијој територији се налази предметно земљиште.

Ако грађевинско земљиште у отвореном стамбеном блоку није у потпуности приведено намени у складу са планским документом који је био на снази у време стицања права коришћења, о чему потврду издаје орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма, по окончању поступка за одређивање земљишта за редовну употребу из става 1. овог члана, стичу се услови за упис права својине у јавној књизи о евиденцији непокретности и права испод објекта, у корист власника објекта или власника на посебним физичким деловима зграде, без накнаде, у складу са чланом 101. Закона. Истовремено, на преосталом грађевинском земљишту на тој локацији, ако је важећим планским документом предвиђено за изградњу објекта или површина јавне намене, по спроведеном поступку надлежни орган утврђује престанак права коришћења дотадашњег корисника и утврђује право својине у корист јединице локалне

самоуправе на чијој територији се налази предметно земљиште, без накнаде. Ако на истој локацији постоје и парцеле на којима је планирана изградња објеката друге намене, корисник грађевинског земљишта има право да поднесе захтев за конверзију, најкасније у року од 30 дана од дана правоснажности решења за утврђивање земљишта за редовну употребу за сваку појединачну парцелу.

Протеком рока из става 3. овог члана, надлежни орган по службеној дужности утврђује престанак права коришћења и утврђује право својине у корист јединице локалне самоуправе на чијој територији се налази предметно земљиште.

Уколико је корисник грађевинског земљишта који је право коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини стекао ради изградње, у складу са одредбама раније важећих закона којима је било уређено грађевинско земљиште до 13. маја 2003. или на основу одлуке надлежног органа, односно лице из члана 104. Закона, био предмет приватизације, својинске трансформације, стечаја или извршног поступка у смислу члана 103. став 1. Закона, у поступку по захтеву за конверзију права коришћења у право својине, на ово лице се примењују одредбе за лица из члана 2. тачка 3. ове уредбе.

Када лице из става 5. овог члана поднесе захтев за конверзију права коришћења за парцеле које је стекао по основу приватизације, стечаја или извршног поступка, на њега се примењују одредбе Закона и ове уредбе прописане за лица из члана 103. Закона, а парцеле за које је утврђен престанак права коришћења у складу са одредбама овог члана, као и парцеле на којима је остварио право својине на основу конверзије права у складу са одредбама овог члана, не улазе у списак катастарских парцела који се подноси уз захтев за конверзију по том основу.

V. ПОСТУПАК

Члан 20.

Захтев за утврђивање права на конверзију подноси се органу јединице локалне самоуправе надлежном за имовинско-правне послове на чијој територији се налази грађевинско земљиште које је предмет конверзије.

Када је предмет захтева за конверзију грађевинско земљиште, односно катастарске парцеле које се налазе на територији више јединица локалних самоуправа, захтев се подноси надлежном органу јединице локалне самоуправе на чијој територији се налази највећи број катастарских парцела или се налази грађевинско земљиште са највећом површином.

Уз захтев за утврђивање права на конверзију, лице из члана 2. тач. 1. и 2. ове уредбе доставља податке о: начину стицања капитала, имовине или дела имовине привредног друштва, односно правног лица (приватизација, стечај, извршни поступак) као подносиоца захтева; изводе из листова непокретности, односно земљишно-књижне улошке свих катастарских парцела на којима је подносилац захтева уписан у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима као носилац права коришћења; катастарској парцели, односно катастарским парцелама за које се подноси захтев за конверзију права; привредном друштву, односно физичком или правном лицу као подносиоцу захтева; доказ о уплати купопродајне цене капитала, односно имовине у приватизацији, односно доказ о укупној цени исплаћеној за имовину или део имовине привредног друштва, односно другог правног лица у стечајном или извршном поступку, као и изјава одговорног лица у привредном друштву, односно другом правном лицу као подносиоцу захтева, да су подаци наведени у захтеву истинити.

Члан 21.

Уз захтев за утврђивање права на конверзију, лице из члана 2. тач. 3. и 5. ове уредбе доставља податке о: начину стицања права коришћења на грађевинском земљишту; катастарској парцели, односно катастарским парцелама за које се подноси захтев за конверзију права; изводе из листова непокретности, односно земљишно-књижне улошке свих катастарских парцела на којима је подносилац захтева уписан у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима као носилац права коришћења, привредном друштву, односно правном или физичком лицу као подносиоцу захтева; доказ о исплаћеној накнади по овом основу, као и изјава одговорног лица у привредном друштву, односно другом правном лицу као подносиоцу захтева, односно изјава физичког лица као подносиоца захтева да су подаци наведени у захтеву истинити.

За лица из члана 2. тачка 5. ове уредбе прилаже се и доказ да је, сагласно прописима, окончан поступак повраћаја имовине (потврда надлежног министарства или правоснажно решење суда).

Члан 22.

Уз захтев за утврђивање права својине, лице из члана 2. став 4. ове уредбе доставља податке о: начину стицања права закупа на грађевинском земљишту; катастарској парцели, односно катастарским парцелама за које се подноси захтев за конверзију права; изводе из листова непокретности, односно земљишно-књижне улошке свих катастарских парцела на којима је подносилац захтева уписан у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима као носилац права коришћења; привредном друштву, односно правном, односно физичком лицу као подносиоцу захтева; доказ о исплати у целости износа закупнине за период на који гласи уговор о закупу, као и изјава одговорног лица у привредном друштву, односно другом правном лицу као подносиоцу захтева, односно изјава физичког лица као подносиоца захтева да су подаци наведени у захтеву истинити.

Члан 23.

По добијању захтева лица из члана 2. ове уредбе, надлежни орган проверава да ли су приложени прописани докази и ако утврди да уз захтев није приложен неки од прописаних доказа, наложиће подносиоцу захтева да их достави у року који не може бити дужи од 15 дана.

Када надлежни орган утврди да су достављени сви докази прописани Законом и овом уредбом, одредиће вештака грађевинске струке, односно друго лице из члана 12. ове уредбе, у складу са одредбама закона којим се уређује управни поступак.

Судски вештак, односно друго лице из члана 12. ове уредбе, процењује тржишну вредност грађевинског земљишта, ревалоризоване трошкове прибављања права коришћења, односно укупну накнаду за конверзију права коришћења у право својине на грађевинском земљишту.

Судски вештак, односно друго лице из члана 12. ове уредбе је дужан да у року од 30 дана од дана достављања свих потребних података, достави надлежном органу налаз и мишљење.

По потреби, у поступку утврђивања висине накнаде за конверзију, могу се ангажовати и вештаци других струка (финансијске, геодетске и сл.).

Накнаду за рад судског вештака, односно другог лица из члана 12. ове уредбе сноси подносилац захтева.

Сви државни, као и органи јединице локалне самоуправе, односно правна лица чији су оснивачи Република Србија, аутономна покрајина или јединица локалне самоуправе, дужни су да судском вештаку,

односно другом лицу из члана 12. ове уредбе, најкасније у року од 8 дана од дана достављања захтева, доставе све податке потребне за одређивање висине накнаде за конверзију.

Ако је тржишна вредност грађевинског земљишта одређена актом јединице локалне самоуправе, у складу са Законом и овом уредбом, надлежни орган је прибавља по службеној дужности од органа, посебне организације или другог правног лица које је општим актом јединице локалне самоуправе одређено за обављање ових послова, у року од осам дана од дана подношења захтева за конверзију.

Орган, посебна организација или друго правно лице које је општим актом јединице локалне самоуправе одређено за обављање ових послова органу надлежном за имовинско-правне послове доставља Извештај који садржи податке о земљишту, податке о планираној намени и бруто развијеној грађевинској површини објекта који се на предметном земљишту може изградити, обрачун укупне тржишне вредности грађевинског земљишта утврђене у складу са општим актом, као и вредност земљишта изражену по м².

Уколико се тржишна вредност грађевинског земљишта утврђује на основу акта који доноси јединица локалне самоуправе, орган надлежан за имовинско-правне послове пре ангажовања судског вештака, односно другог лица из члана 12. ове уредбе прибавља Извештај из става 9. овог члана.

У случају да је тржишна вредност грађевинског земљишта утврђена актом јединице локалне самоуправе, судски вештак, односно друго лице из члана 12. ове уредбе је обавезан да при обрачуну укупне накнаде за конверзију права коришћења у право својине тржишну вредност грађевинског земљишта одреди на основу Извештатаја из става 9. овог члана.

Члан 24.

Странке у поступку који се води пред надлежним органом су подносилац захтева и републички јавни правобранилац.

Члан 25.

Када судски вештак, односно друго лице из члана 12. ове уредбе, достави налаз и мишљење, надлежни орган га доставља странкама у поступку и заказује усмену расправу у року који не може бити дужи од осам дана од дана уручења налаза вештака.

У току усмене расправе подносилац захтева је дужан да се изјасни о начину и роковима плаћања накнаде за конверзију.

Ако налаз и мишљење вештака нису јасни или потпуни, или се налази и мишљење вештака битно разликују, или мишљење није довољно образложено, или се појави основана сумња у тачност датог мишљења, а ти се недостаци не могу отклонити ни поновним саслушањем вештака, поновиће се вештачење са истим или другим вештацима, а може се затражити и вештачење од научне или стручне организације (супервештачење).

Надлежни орган ће увек одбити налаз и мишљење вештака, уколико утврди да је у супротности са позитивним прописима.

По спроведеном поступку, надлежни орган у року од осам дана од дана закључења усмене расправе доноси решење којим се утврђује право на конверзију права коришћења у право својине уз накнаду,

Члан 26.

Диспозитив решења из члана 25. садржи нарочито:

1. податке о подносиоцу захтева коме се утврђује право на конверзију;
2. попис појединачних катастарских парцела које су предмет конверзије;
3. висину накнаде за конверзију права коришћења у право својине;
4. начин и услове плаћања накнаде.

Диспозитив решења из члана 25. овог члана садржи и обавезу да, по правноснажности решења, лице коме је утврђено право на конверзију и јединица локалне самоуправе у року од 30 дана од правноснажности решења, закључе уговор о регулисању међусобних права и обавеза насталих по овом основу. У диспозитиву решења наводе се сви битни елементи уговора, а посебно се наводи рок плаћања накнаде за конверзију.

На решење из члана 25. може се изјавити жалба министарству надлежном за послове финансија, у року од 15 дана од дана достављања решења.

Члан 27.

Ако је на земљишту или делу земљишта које је предмет конверзије, планским документом на основу кога се може издати локацијска дозвола предвиђена изградња објеката или површина јавне намене, за које се у складу са законом којим се уређује експропријација утврђује јавни интерес, подносилац захтева у поступку конверзије може дати сагласност за престанак права коришћења на тим парцелама и упис права својине без накнаде у корист јединице локалне самоуправе на чијој територији се налази предметно земљиште. За то земљиште, односно део земљишта, подносилац нема обавезу плаћања накнаде за конверзију. Престанак права коришћења дотадашњег корисника на земљишту предвиђеном за изградњу објеката, односно површина јавне намене у корист јединице локалне самоуправе саставни је део решења из члана 25. ове уредбе.

Земљиште, односно део земљишта, на коме је планским документом предвиђена изградња објеката или површина јавне намене у складу са чланом 103., став 7. Закона, не може бити предмет конверзије права коришћења у право својине.

VI. ПЛАЋАЊЕ

Члан 28.

По правноснажности решења из члана 25. ове уредбе, лице које у складу са посебним законом и статутом јединице локалне самоуправе овлашћено за закључење ове врсте уговора, закључује са подносиоцем захтева уговор о регулисању међусобних права и обавеза насталих по основу конверзије права коришћења у право својине уз накнаду.

Накнада за конверзију припада 50% Фонду за реституцију и 50% буџету јединице локалне самоуправе.

Накнада за конверзију се уплаћује на рачуне прописане правилником којим се уређују услови и начин вођења рачуна за уплату јавних прихода и распоред средстава са тих рачуна.

- 1) рачун број 840-742129843-92 – Накнада по основу конверзије права коришћења у право својине у корист Фонда за реституцију;
- 2) рачун број 840-742144843-03 - Накнада по основу конверзије права коришћења у право својине у корист нивоа градова;
- 3) рачун број 840-742154843-73 - Накнада по основу конверзије права коришћења у право својине у корист нивоа општина.

Члан 29.

Плаћање накнаде може бити једнократно или на рате.

У случају једнократне исплате накнаде, остварује се попуст од 30% од утврђене висине накнаде, уколико је захтев за конверзију поднесен у складу са овом Уредбом, а најкасније до 31.12.2011., односно најкасније у року од 30 дана од дана ступања на снагу акта из члана 10. став 2. ове уредбе.

Ако се плаћење врши на рате, у року од 15 дана од дана закључења уговора о регулисању међусобних права и обавеза уплаћује се 10% од утврђеног износа накнаде за конверзију, а остатак износа се уплаћује у једнаким месечним ратама, највише до 240 месечних рата. Висина месечне рате се на месечном нивоу усклађује са индексом потрошачких цена у Републици Србији, према подацима Републичког завода за статистику.

Када лице, коме је уговором о регулисању међусобних права и обавеза предвиђено плаћање износа накнаде у месечним ратама, одлучи да током периода отплате отуђи објекат који се налази на изграђеном грађевинском земљишту које је било предмет конверзије, износи свих преосталих рата доспевају одмах за целокупно земљиште које је предмет тог уговора.

Када лице коме је уговором о регулисању међусобних права и обавеза предвиђено плаћање износа накнаде у месечним ратама, одлучи да током периода отплате на грађевинском земљишту које је предмет конверзије изгради објекат у складу са важећим планским документом, дужно је да, пре издавања грађевинске дозволе за предметни објекат измири у једнократном износу све преостале рате одређене решењем и тим уговором.

Уколико је уговором о регулисању међусобних права и обавеза предвиђено плаћање износа накнаде у месечним ратама, услов за промену власништва на непокретностима је доказ о плаћеном износу целокупне накнаде. Износ који се исплаћује представља износ који се добије када се од укупног износа висине накнаде, увећаног за индекс раста цена у протеклом периоду, одбије износ плаћених рата до момента отуђења објекта или почетка изградње.

Привредно друштво, односно друго правно лице може и пре рока одређеног уговором да отплати остатак дуга.

Члан 30.

Евиденцију о измирењу обавеза насталих по основу уговора закључених у складу са овом уредбом води јединица локалне самоуправе.

У случају неизмиривања уговорних обавеза од стране стипендијара, јединица локалне самоуправе по службеној дужности покреће судски поступак за наплату остатка дуга у целости, у складу са законом.

VII. УПИС ПРАВА

Члан 31.

По правоснажности решења из члана 25. ове уредбе и прибављеним доказима о регулисању међусобних обавеза са јединицом локалне самоуправе, о чему надлежни орган јединице локалне самоуправе издаје потврду, стичу се услови за упис права својине у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима.

Када је уговором о регулисању међусобних права и обавеза предвиђено плаћање накнаде у месечним ратама, надлежни орган доставља решења из члана 25. ове уредбе и копију уговора органу надлежном за послове вођења евиденције непокретности и правима на њима, у циљу уписа предбележбе о условима и роковима конверзије и о обавези плаћања накнаде по основу конверзије права у месечним ратама.

Када је уговором о регулисању међусобних права и обавеза предвиђено плаћање накнаде у месечним ратама, упис права својине врши се уз истовремени упис предбележбе о условима и роковима конверзије и о обавези плаћања накнаде по основу конверзије права у месечним ратама, у складу са чл. 78., став 2., тачка 4. Закона о државном премери и катастру („Сл. гласник РС“, бр. 72/09).

Орган надлежан за послове вођења евиденције непокретности и правима на њима, уписује назив обвезника плаћања, број и назив уговора и број месечних рата, као и напомену да се терет може брисати тек по достављању доказа да је извршена једнократна исплата свих преосталих рата.

Члан 32.

Поступци за конверзију права коришћења у право својине, започети у складу са одредбама Уредбе о начину и поступку остваривања права на конверзију права коришћења на грађевинском земљишту у право својине („Службени гласник РС“, бр. 46/2010) и Уредбе о критеријумима и поступку за утврђивање висине накнаде по основу конверзије права за лица која имају право на конверзију уз накнаду („Службени гласник РС“, бр. 4/2010, 24/ 2010 и 46/2010) наставиће се по прописима који су важили до дана ступања на снагу ове уредбе.

Поступци за конверзију права коришћења у право својине на грађевинском земљишту у отвореном стамбеном блоку, на коме је право коришћења стечено ради изградње, у складу с одредбом раније важећих закона којима је било уређено грађевинско земљиште до 13. маја 2003. године, или на основу одлуке надлежног органа, започети у складу с одредбама уредбе о начину и поступку остваривања права на конверзију права коришћења у право својине („Службени гласник РС“ број 46/2010) и Уредбе о критеријума и поступку за утврђивање висине накнаде на основу конверзије права за лица која имају право на конверзију уз накнаду („Службени гласник РС“ број 4/2010, 24/2010 и 46/2010) наставиће се по одредбама ове Уредбе.

Лица која су поднела захтев за утврђивање тржишне вредности грађевинског земљишта пред Министарством финансија-Пореском управом до дана ступања на снагу ове Уредбе, у складу са Уредбом о критеријумима и поступку за утврђивање висине накнаде по основу конверзије права за лица која имају право на конверзију уз накнаду („Службени гласник РС“, бр. 4/2010, 24/ 2010 и 46/2010) могу, по ступању на снагу ове уредбе, да одустану од поднетог захтева и поднесу захтев за утврђивање права на конверзију у складу са овом уредбом.

У случају из става 3. овог члана, Министарство финансија - Пореска управа ће у року од осам дана од дана пријема обавештења о покренутом поступку у складу са одредбама ове уредбе, проследити све списе предмета надлежном органу.

Лица која су започела поступак пред органом јединице локалне самоуправе у смислу Уредбе о начину и поступку остваривања права на конверзију права коришћења на грађевинском земљишту у право својине („Службени гласник РС“, бр. 46/2010) могу, по ступању на снагу ове уредбе, да одустану од поднетог захтева и поднесу захтев за утврђивање права на конверзију у складу са овом уредбом.

Даном ступања на снагу ове уредбе престају да важе Уредба о начину и поступку остваривања права на конверзију права коришћења на грађевинском земљишту у право својине („Службени гласник РС“, бр. 46/2010) и Уредба о критеријумима и поступку за утврђивање висине накнаде по основу конверзије права за лица која имају право на конверзију уз накнаду („Службени гласник РС“, бр. 4/2010, 24/ 2010 и 46/2010).

Члан 33.

Ова уредба ступа на снагу осмог дана од објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије“.

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

I Правни основ

Правни основ за доношење ове уредбе садржан је у члану члана 123. тачка 3. Устава Републике Србије на основу којег Влада доноси уредбе и друге опште акте ради извршавања закона, а у вези са чланом 108. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, и 24/11, у даљем тексту: Закон), којим је прописано да Влада прописује начин одређивања тржишне вредности грађевинског земљишта и висине накнаде по основу конверзије права коришћења у право својине уз накнаду, као и услове, критеријуме и начин остваривања права на конверзију права коришћења у право својине уз накнаду.

II Разлози за доношење уредбе

Основни разлог доношења ове уредбе је стварање правног основа да се носиоцима права коришћења на земљишту која су право коришћења стекла у поступцима приватизације, стечаја или извршном поступку, односно уредбом одређеним лицима која имају право коришћења на грађевинском земљишту, утврде услови, критеријуми и начини остваривања права на конверзију права коришћења у право својине уз накнаду као и утврђивање начина на који ће се одређивати тржишна вредност грађевинског земљишта и висина накнаде по основу конверзије права коришћења у право својине, чиме би та лица стекла могућност да уз одговарајућу правичну накнаду постану власници истог земљишта.

III Објашњење основних правних института и појединачних решења

Уз члан 1.

Наведеним чланом се утврђује да се уредбом ближе услови, критеријуми и начин остваривања права на конверзију права коришћења у право својине уз накнаду и прописује се начин одређивања тржишне вредности грађевинског земљишта и висине накнаде по основу конверзије права коришћења у право својине уз накнаду.

Уз члан 2.

Овим чланом се утврђује да право на конверзију права коришћења у право својине уз накнаду, у складу са Законом и овом уредбом, имају: носиоци права коришћења који су били или јесу привредна друштва и друга правна лица на која су се примењивале одредбе закона којима се уређује промена власништва друштвеног или државног капитала, односно имовине (у даљем тексту: приватизација, стечајни или извршни поступак) и њихови правни следбеници, осим у случају из става 2. Члана 103. Закона, када се врши конверзија без накнаде; носиоци права коришћења који су право коришћења стекли куповином од привредног друштва или другог правног лица које је било предмет приватизације, стечаја или извршног поступка; носиоци права коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини које је стечено ради изградње, у складу са раније важећим законима којима је било уређено грађевинско земљиште до 13. маја 2003. године или на основу одлуке надлежног органа, а које није приведено урбанистичкој намени; лица која су стекла право дугорочног закупа на неизграђеном осталом грађевинском земљишту у државној својини, у складу са одредбама Закона а земљиште нису привела намени, ако су исплатили у целости износ закупнине за период на који гласи уговор о закупу и привредна и друга правна лица, носиоци права коришћења на неизграђеном и изграђеном грађевинском земљишту, на која се примењују одредбе прописа Републике Србије и билатералних међународних уговора, којима се уређује спровођење Анекса Г, Споразума о питањима сукцесије (Сл. Лист СРЈ – „Међународни уговори“, бр. 6/02), а којима је окончан поступак за повраћај имовине.

Уз члан 3.

Овим чланом је утврђено да се конверзија права коришћења у право својине остварује се на појединачним катастарским парцелама или на више катастарских парцела у оквиру истог грађевинског комплекса, а на основу захтева странке.

Уз члан 4.

Овим чланом се утврђује начин обрачуна накнаде за конверзију права коришћења у право својине на грађевинском земљишту.

У ставу 1. овог члана је утврђено да накнада за конверзију права коришћења у право својине на грађевинском земљишту представља тржишну вредност грађевинског земљишта које је предмет конверзије, у моменту подношења захтева за конверзију права, а која се умањује за трошкове прибављања права коришћења на том грађевинском земљишту, уколико је таквих трошкова било, односно ако су настали до 11.09.2009. године, а ставом 2 истог члана утврђено је да се тржишна вредност грађевинског земљишта и трошкови прибављања права коришћења, односно висина накнаде за конверзију права коришћења, утврђују у поступку који спроводи, по захтеву лица која имају право на конверзију права коришћења у право својине уз накнаду (у даљем тексту: подносилац захтева) , орган јединице локалне самоуправе надлежан за имовинско-правне послове(у даљем тексту: надлежни орган), на чијој територији се налази грађевинско земљиште које је предмет конверзије.

Уз члан 5.

Овим чланом се ближе утврђују трошкови прибављања права коришћења који су наведени у члану 4. став 1, тако да они обухватају, у смислу Закона и ове уредбе, за лица из члана 2. тач.1. и 2. уредбе, укупну ревалоризовану цену капитала, односно имовине исплаћене у поступку приватизације, односно укупну ревалоризовану цену исплаћеног капитала, имовину или део имовине привредног друштва или другог правног лица у стечајном или извршном поступку, као и друге стварне трошкове, а најкасније до 11.09.2009. године.

У ставу 2. овог члана, утврђено је да трошкови прибављања права коришћења грађевинског земљишта обухватају, у смислу Закона и ове уредбе, за лица из члана 2. тач. 3. и 5. уредбе, ревалоризовану

цену исплаћену за стицање права коришћења, као и друге стварне трошкове, а ставом 3. члана 5. утврђено је да трошкови прибављања права коришћења грађевинског земљишта обухватају, у смислу Закона и ове уредбе, за лица из члана 2. тачка 4. ове уредбе, ревалоризовани износ закупнине за период на који гласи уговор о закупу, који је исплаћен у целости, као и друге стварне трошкове.

Ставом 4. члана 5. утврђено је да други стварни трошкови, у смислу ове уредбе, обухватају трошкове која су лица из члана 2. ове уредбе имала на припремању грађевинског земљишта које је предмет конверзије, као и на отклањању индустријског загађења на предметном земљишту, а најкасније до 11.09.2009.

У ставу 5. члана 5. утврђено је да накнада за уређивање грађевинског земљишта не представља трошак прибављања права коришћења, нити да се обрачунава приликом израчунавања висине накнаде за конверзију, док је у ставу 6. истог члана прописано да се стварни трошкови из става 1. овог члана, , ако су учињени до 11. септембра 2009 године, обрачунавају као умањење висине накнаде за конверзију.

Уз члан 6.

Овим чланом је утврђено да, ако је по стицању права коришћења од стране лица из члана 2. уредбе, дошло до статусне промене правног лица, промене власника правног лица, или је, у складу са законом, неко друго лице постало носилац права коришћења или сукорисник права коришћења на грађевинском земљишту које је предмет конверзије до дана ступања на снагу Закона, као стварни трошкови прибављања права коришћења, урачунавају се и ревалоризовани трошкови које је то лице имало приликом стицања права коришћења, а најкасније до 11.09.2009. године.

Уз члан 7.

Овим чланом се утврђује да, се у случају када је предмет приватизације, стечајног или извршног поступка било привредно друштво, односно друго правно лице које је носилац права коришћења на више катастарских парцела грађевинског земљишта на различитим локацијама, трошкови прибављања права коришћења за појединачну катастарску парцелу која је предмет конверзије права коришћења, утврђују се као производ укупних трошкова прибављања права коришћења у складу са овом уредбом и коефицијента који се добија када се тржишна вредност предметне грађевинске парцеле подели са укупном тржишном вредношћу свих парцела.

Ставом 2. овог члана утврђено је да лице наведено у ставу 1, пре подношења захтева за конверзију права коришћења у право својине, може поднети захтев за престанак права коришћења на катастарским парцелама за које не постоји интерес тог лица за конверзију права коришћења, као и да се престанак права коришћења утврђује у поступку који спроводи надлежни орган, уз обавезно учешће јавног правобраниоца јединице локалне самоуправе, који може одбити давање сагласности за стицање права коришћења, ако утврди да јединица локалне самоуправе нема интерес за стицање права коришћења на том земљишту. Овим чланом је утврђено и да по правноснажности, решење којим је утврђен престанак права дотадашњег носиоца права коришћења, представља основ за провођење промене у јавној књизи о евиденцији непокретности и права.

У ставу 3. овог члана утврђује се да по окончању поступка из става 2. овог члана, лице из става 1. овог члана подноси захтев за конверзију права коришћења у право својине на преосталим катастарским парцелама, у складу са Законом и уредбом.

Уз члан 8.

У овом члану је утврђено да ће се као трошкови прибављања права коришћења на грађевинском земљишту, признати и ревалоризовани трошкови које је треће лице имало у тој куповини из уговора о продаји, а у случају да је привредно друштво, односно друго правно лице које је било предмет приватизације, стечајног или извршног поступка, по окончаном поступку приватизације, стечаја или извршном поступку, до 11.09.2009., продато у целини или у деловима том трећем лицу или је његова имовина или део имовине продат том трећем лицу.

Уз члан 9.

Овим чланом се утврђује да у случају продаје капитала или имовине субјекта приватизације трећим лицима, после раскида уговора о продаји капитала, као и продаје капитала или имовине субјекта приватизације, чији капитал је после приватизације пренет у корист Републике Србије, у целини или деловима, трошкови прибављања права коришћења на грађевинском земљишту обухватају цену капитала, односно имовине која је остварена накнадном продајом.

Уз члан 10.

Овим чланом утврђује се начин одређивања тржишне вредности грађевинског земљишта и то тако што јединица локалне самоуправе може донети општи акт којим утврђује тржишну вредност грађевинског земљишта на својој територији према урбанистичким зонама, а најкасније 90 дана од дана ступања на снагу ове Уредбе и у том акту тржишна вредност грађевинског земљишта изражава се по м² бруто развијене грађевинске површине објекта који се на предметној локацији може изградити сходно важећем планском документу на основу кога се може издати локацијска дозвола, за сваку појединачну урбанистичку зону и појединачну намену.

Овим чланом је утврђено и да почетну вредност за утврђивање тржишне вредности грађевинског земљишта општим актом представља износ накнаде за уређивање грађевинског земљишта помножен са одговарајућим коефицијентом, као и да је по ступању на снагу општег акта из става 2. овог члана, надлежни орган дужан да тако одређену тржишну вредност грађевинског земљишта примењује у свим поступцима који се воде по захтеву лица која имају право на конверзију права коришћења у право својине уз накнаду, а који су поднети по ступању на снагу тог акта.

Уз члан 11.

У овом члану се утврђује да јединица локалне самоуправе има обавезу да једном годишње, почев од дана ступања на снагу акта из члана 10. став 2, преиспита и евентуално измени утврђену тржишну вредност грађевинског земљишта.

Уколико јединица локалне самоуправе на основу општег акта не одреди тржишну вредност грађевинског земљишта, процена тржишне вредности грађевинског земљишта утврђује се у складу са овом уредбом.

Уз члан 12.

Овим чланом је утврђено да се процена тржишне вредности грађевинског земљишта врши на основу намене и максимално одређене површине објекта који се на том земљишту може градити у складу са важећим планским документом, поређењем са тржишном вредности грађевинског земљишта исте намене,

односно поднамене у истој или сличној урбанистичкој зони, као и на основу комуналне опремљености и других погодности и ограничења грађевинског земљишта које је предмет конверзије.

Овим чланом је утвршено и да тржишну вредност грађевинског земљишта процењује стални судски вештак грађевинске струке, односно привредно друштво, односно друго правно лице регистровано за обављање процене тржишне вредности непокретности. Овим чланом је утвршено и да, ако су предмет захтева за процену тржишне вредности грађевинског земљишта и трошкова прибављања права коришћења катастарске парцеле на којима је на основу планског документа на основу кога се издаје локацијска дозвола могуће изградити или су изграђени објекти чија је бруто развијена грађевинска површина преко 10.000 м², надлежни орган, на предлог подносиоца захтева може се ангажовати и привредно друштво, односно друго правно лице које има најмање једно стално запослено лице са међународно признатим сертификатом за процењивање који је издат у складу са међународно признатим стандардима процењивања, дефинисаним као Међународни стандарди процењивања, осмо издање, издатом од стране Комитета за међународне стандарде процењивања (International Valuation Standards Committee), као и да то лице врши процену тржишне вредности грађевинског земљишта у складу са Међународним стандардом процењивања.

Овим чланом је и утврђено да накнаду за ангажовање лица из ст. 2. и 3. овог члана сноси подносилац захтева.

Уз члан 13.

Овим чланом се утврђује да намена објекта који се у складу са планским документом може изградити на предметном земљишту опредељује начин коришћења тог земљишта који је одређен планским документом и може бити за: становање, комерцијалну делатност, производну делатност и остале делатности, као и да стамбена намена обухвата породично становање са највише четири стамбене јединице и вишепородично становање са више од четири стамбене јединице.

Овим чланом је утврђено и да комерцијална делатност обухвата следеће поднамене: хотеле и друге угоститељске објекте, трговинске објекте, банке, мењачнице, коцкарнице, агенције, канцеларијски простор, кладионице, изложбено продајне салоне, бензинске пумпе, остале објекте комерцијалног карактера и све пратеће просторе за ту делатност; да производне делатности обухватају следеће поднамене: индустрију, грађевинарство, производно занатство, магацине, складишта и друге сродне делатности, као и да остале делатности обухватају недобитне делатности од посебног друштвеног значаја (јавно здравство, јавне спортске и културне садржаје, социјалну заштиту, управу, правосуђе и слично.)

Уз члан 14.

Овим чланом је утврђен начин одређивања прометне вредности у случају да у последње две године није било промета својине над грађевинском земљишту, тада се за прометну вредност може користити и излицитирана закупнина у поступку давања земљишта у закуп, прометне вредности забележене у промету права коришћења на основу решења из члана 84. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.47/03, 34/06 и 39/09), као и тржишна вредност објекта чија је површина мања од површине објекта који се сходно планском документу на предметном земљишту могла или може градити (ово исправити у складу са одредбама уребе), као и друга сазнања судског вештака, односно лица из члана 12. ове Уредбе.

Уз члан 15.

Овим чланом се утврђује да судски вештак, односно лице из члана 12. став 3. је дужно да прибави све релевантне податке и утврди чињенице прописане овом уредбом, на основу којих се одређује тржишна вредност грађевинског земљишта.

Уз члан 16.

Овим чланом се утврђује начин одређивања тржишне вредности земљишта које је предмет процене у случају да је оно изграђено, односно да на њему постоје објекти изграђени у складу са законом, а важећим планским документом је предвиђена изградња објеката друге намене и површине. У том случају тржишна вредност земљишта процењује се као пуна вредност неизгређеног земљишта која се, потом, умањује за, од 15 до 35 евра/m², у зависности од квалитета градње, по бруто развијеној површини изграђених објеката који се руше. (исправити у складу са одредбом уредбе).

У ставу 2. овог члана утврђено је да ако је земљиште које је предмет конверзије уз накнаду било предмет индустријског загађења, тржишна вредност тог земљишта процењује се као да је то земљиште припремљено за изградњу, с тим што се тако процењена тржишна вредност умањује за процењене трошкове отклањања индустријског загађења, али тако да у том случају не може бити умањена за више од 10%.

Уз члан 17.

Овај члан утврђује да укупна тржишна вредност грађевинског земљишта процењена на начин прописан овом уредбом важи две године од дана доношења акта којим се утврђује тржишна вредност, као и да по истеку тог периода, укупна тржишна вредност се поново утврђује у складу са овом уредбом.

Уз члан 18.

Овим чланом је утврђено да укупну накнаду за конверзију права утврђује судски вештак, односно друго лице из члана 12. ове уредбе, у складу са одредбама Закона и ове уредбе.

Уз члан 19.

Овим чланом се утврђује да на грађевинском земљишту у отвореном стамбеном блоку, на коме је право коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини стечено ради изградње, у складу са одредбама раније важећих закона којима је било уређено грађевинско земљиште до 13. маја 2003. године или на основу одлуке надлежног органа, пре подношења захтева за конверзију права коришћења, лице из члана 2. тачка 3. ове уредбе покреће поступак за одређивање земљишта за редовну употребу, у складу са чланом 70. став 2. Закона.

У ставу 2 овог члана утврђено је да уколико је предметно земљиште у отвореном стамбеном блоку приведено намени у складу са планским документом који је био на снази у време стицања права коришћења ради изградње или на основу одлуке надлежног органа, о чему потврду издаје орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма, по спровођењу поступка за одређивање земљишта за редовну употребу, се стичу услови за упис права својине у јавној књизи о евиденцији непокретности и права, испод објекта, у корист власника објекта или власника на посебним физичким деловима зграде, без накнаде, у складу са чланом 101. Закона, док се на преосталом грађевинском земљишту уписује се право својине у корист јединице локалне самоуправе на чијој територији се налази предметно земљиште.

У ставу 3 овог члана утврђује се да ако грађевинско земљиште у отвореном стамбеном блоку није у потпуности приведено намени у складу са планским документом који је био на снази у време стицања права коришћења, о чему потврду издаје орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма, по окончању поступка за одређивање земљишта за редовну употребу из става 1. овог члана, стичу се услови за упис права својине у јавној књизи о евиденцији непокретности и права испод објекта, у корист власника објекта или власника на посебним физичким деловима зграде, без накнаде, у складу са чланом 101. Закона. Истовремено, на преосталом грађевинском земљишту на тој локацији, ако је важећим планским документом предвиђено за изградњу објеката или површина јавне намене, по спроведеном поступку надлежни орган утврђује престанак права коришћења дотадашњег корисника и утврђује право својине у корист јединице локалне самоуправе на чијој територији се налази предметно земљиште, без накнаде. Ако на истој локацији постоје и парцеле на којима је планирана изградња објеката друге намене, корисник грађевинског земљишта има право да поднесе захтев за конверзију, најкасније у року од 30 дана од дана правоснажности решења за утврђивање земљишта за редовну употребу за сваку појединачну парцелу, као што се у ставу 4. утврђује да протеком рока из става 3. овог члана, надлежни орган по службеној дужности утврђује престанак права коришћења и утврђује право својине у корист јединице локалне самоуправе на чијој територији се налази предметно земљиште.

Ставом 5. овог члана утврђено је да уколико је корисник грађевинског земљишта који је право коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини стекао ради изградње, у складу са одредбама раније важећих закона којима је било уређено грађевинско земљиште до 13. маја 2003 или на основу одлуке надлежног органа, у међувремену био предмет приватизације, својинске трансформације, стечаја или извршног поступка у смислу члана 103. став 1. Закона, на њега се примењује члан 104. Закона.

У ставу 6. овог члана утврђено је да када лице из става 5. овог члана поднесе захтев за конверзију права коришћења за парцеле које је стекао по основу приватизације, стечаја или извршног поступка, на њега се примењују одредбе Закона и ове уредбе прописане за лица из члана 103. Закона, а парцеле за које је утврђен престанак права коришћења у складу са одредбама овог члана, као и парцеле на којима је остварио право својине на основу конверзије права у складу са одредбама овог члана, не улазе у списак катастарских парцела који се подноси уз захтев за конверзију по том основу.

Уз члан 20.

Овим чланом утврђује се поступак и органи за утврђивање права на конверзију, и то тако што је ставом 1. прописано да се захтев за утврђивање права на конверзију подноси органу јединице локалне самоуправе надлежном за имовинско-правне послове на чијој се територији налази грађевинско земљиште које је предмет конверзије.

У ставу 2. овог члана утврђено је да се, ако су предмет захтева за конверзију грађевинско земљиште, односно катастарске парцеле које се налазе на територији различитих јединица локалних самоуправа, захтев подноси надлежном органу јединице локалне самоуправе на чијој територији налази највећи број катастарских парцела или се налази грађевинско земљиште са највећом површином.

Ставом 3. овог члана утврђује се да уз захтев за утврђивање права на конверзију права коришћења у право својине, лице из члана 2. тач. 1. и 2. ове уредбе доставља податке о: начину стицања капитала, имовине или дела имовине привредног друштва, односно правног лица (приватизација, стечај, извршни поступак) као подносиоца захтева; изводе из листова непокретности, односно земљишно-књижне улошке свих катастарских парцела на којима је подносилац захтева уписан у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима као носилац права коришћења; катастарској парцели, односно катастарским парцелама за које се подноси захтев за конверзију права; привредном друштву, односно физичком или правном лицу као подносиоцу захтева; доказ о уплати купопродајне цене капитала, односно имовине у приватизацији, односно

доказ о укупној цени исплаћеној за имовину или део имовине привредног друштва, односно другог правног лица у стечајном или извршном поступку, као и изјава одговорног лица у привредном друштву, односно другом правном лицу као подносиоцу захтева, да су подаци наведени у захтеву истинити.

Уз члан 21.

Овим чланом се утврђује да уз захтев за утврђивање права на конверзију права коришћења у право својине, лице из члана 2. тачка 3. и 5. ове уредбе доставља податке о: начину стицања права коришћења на грађевинском земљишту; катастарској парцели, односно катастарским парцелама за које се подноси захтев за конверзију права; изводе из листова непокретности, односно земљишно-књижне улошке свих катастарских парцела на којима је подносилац захтева уписан у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима као носилац права коришћења, привредном друштву, односно правном или физичком лицу као подносиоцу захтева; доказ о исплаћеној накнади по овом основу, као и изјава одговорног лица у привредном друштву, односно другом правном лицу као подносиоцу захтева, односно изјава физичког лица као подносиоца захтева да су подаци наведени у захтеву истинити.

У ставу 2. овог члана утврђено је да за лица из члана 2. тачка 5. прилаже се и доказ да је, сагласно прописима, окончан поступак повраћаја имовине (потврда надлежног министарства или правоснажно решење суда).

Уз члан 22.

Овим чланом утврђују се подаци које уз захтев за утврђивање права својине доставља лице из члана 2. став 4. ове уредбе, и то подаци о: начину стицања права закупа на грађевинском земљишту; катастарској парцели, односно катастарским парцелама за које се подноси захтев за конверзију права; изводе из листова непокретности, односно земљишно-књижне улошке свих катастарских парцела на којима је подносилац захтева уписан у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима као носилац права коришћења; привредном друштву, односно правном, односно физичком лицу као подносиоцу захтева; доказ о исплати у целости износа закупнине за период на који гласи уговор о закупу, као и изјава одговорног лица у привредном друштву, односно другом правном лицу као подносиоцу захтева, односно изјава физичког лица као подносиоца захтева да су подаци наведени у захтеву истинити.

Уз члан 23.

У овом члану се утврђује да по добијању захтева лица из члана 2. ове уредбе, надлежни орган проверава да ли су приложени прописани докази и ако утврди да уз захтев нису достављени сви прописани докази, наложиће подносиоцу захтева да их достави у року који не може бити дужи од 15 дана.

Став 2. овог члана утврђује да када надлежни орган утврди да су достављени сви докази прописани Законом и овом уредбом, одредиће вештака грађевинске струке, односно друга лица из члана 12. ове уредбе, у складу са одредбама закона којим се уређује управни поступак.

У ставу 3. овог члана је утврђено да судски вештак, односно друга лица из члана 12. ове уредбе, процењује тржишну вредност грађевинског земљишта, ревалоризоване трошкове прибављања права коришћења, односно укупну накнаду за конверзију права коришћења у право својине на грађевинском земљишту.

Ставом 4. овог члана је утврђено да судски вештак, односно друга лица из члана 12. ове уредбе имају рок од 30 дана за израду налаза и мишљења, од дана достављања свих релевантних података, док је у ставу 5 утврђено да по потреби, у поступку утврђивања висине накнаде за конверзију, могу се ангажовати и вештаци других струка (финансијске, геодетске и сл.).

Даље се у ставу 6. овог члана утврђује да накнаду за рад судског вештака, односно другог лица из члана 12. ове уредбе сноси подносилац захтева.

Ставом 7. овог члана је утврђено да сви државни органи, судови, као и органи јединице локалне самоуправе, односно правна лица чији су они оснивачи, дужни су да судским вештацима, односно другим лицима из члана 12. ове уредбе, најкасније у року од 8 дана од дана достављања захтева, доставе све податке неопходне ради одређивања висине накнаде за конверзију.

У ставу 8. је утврђено да ако је тржишна вредност грађевинског земљишта одређена општим актом јединице локалне самоуправе, у складу са Законом и овом уредбом, надлежни орган је прибавља по службеној дужности од органа, посебне организације или другог правног лица које је општим актом јединице локалне самоуправе одређено за обављање ових послова, а најкасније у року од 15 дана од дана подношења захтева за конверзију, као и што се у ставу 9. утврђује да орган, посебна организација или друго правно лице које је општим актом јединице локалне самоуправе одређено за обављање ових послова органу надлежном за имовинско-правне послове доставља Извештај који садржи податке о земљишту, податке о планираној намени и бруто развијеној грађевинској површини објекта који се који на предметном земљишту може градити, обрачун укупне тржишне вредности грађевинског земљишта утврђене у складу са општим актом, као и вредност земљишта изражену по м².

У ставу 10. је утврђено да уколико се тржишна вредност грађевинског земљишта утврђује на основу општег акта који доноси јединица локалне самоуправе, орган надлежан за имовинско-правне послове пре ангажовања судског вештака, односно другог лица из члана 12. ове уредбе прибавља Извештај из претходног става, а у ставу 11. је утврђено да у случају да је тржишна вредност грађевинског земљишта утврђена општим актом, судски вештак, односно друго лице из члана 12. ове уредбе је обавезан да при обрачуну укупне накнаде за конверзију права коришћења у право својине тржишну вредност грађевинског земљишта одреди на основу Извештатаја из става 9. овог члана.

Уз члан 24.

Овим чланом се утврђују странке у поступку који се води пред надлежним органом јединице локалне самоуправе, а то су лице које име право на конверзију уз накнаду у складу са Законом и овом уредбом и републички јавни правобранилац.

Уз члан 25.

У овом члану се утврђује да када судски вештак, односно друго лице из члана 12. ове уредбе, достави налаз и мишљење, надлежни орган га доставља странкама у поступку и заказује усмену расправу у року који не може бити дужи од осам дана од дана уручења налаза вештака, као и да је у току усмене расправе лице које има право на конверзију дужно да се изјасни о роковима плаћања накнаде за конверзију.

У ставу 3. овог члана је утврђено да ће се, ако налаз и мишљење вештака нису јасни или потпуни, или се налази и мишљење вештака битно разликују, или мишљење није довољно образложено, или се појави основана сумња у тачност датог мишљења, а ти се недостаци не могу отклонити ни поновним саслушањем вештака, поновити вештачење са истим или другим вештацима, а може се затражити и вештачење од научне или стручне организације (супервештачење), као и што је у ставу 4. утврђено да ће надлежни орган увек одбити налаз и мишљење вештака, уколико утврди да је у супротности са позитивним прописима.

Овим чланом је утврђено и да када надлежни орган спроведе све радње у поступку, доноси решење којим се утврђује право на конверзију права коришћења у право својине уз накнаду, а најкасније у року од осам дана од закључења усмене расправе.

Уз члан 26.

Овим чланом се утврђује садржина диспозитива решења из члана 25. став 5., а то су нарочито подаци о подносиоцу захтева коме се утврђује право на конверзију, попис појединачних катастарских парцела које су предмет конверзије, као и висина накнаде за конверзију права коришћења у право својине, као и што је утврђено да диспозитив решења из члана 25. овог члана садржи и обавезу да, по правноснажности решења, лице коме је утврђено право на конверзију и јединица локалне самоуправе у року од 30 дана од правноснажности решења, закључе уговор о регулисању међусобних права и обавеза насталих по овом основу, као и да се у диспозитиву решења наводе сви битни елементи уговора, а посебно се наводи рок плаћања накнаде за конверзију.

Овим чланом је утврђено и да на решење из члана 25. може да се изјави жалба министарству надлежном за послове финансија, у року од 15 дана од дана достављања решења.

Уз члан 27.

Овим чланом је утврђено да ако је на земљишту или делу земљишта које је предмет конверзије, планским документом на основу кога се може издати локацијска дозвола предвиђена изградња објеката или површина јавне намене, за које се у складу са законом којим се уређује експропријација утврђује јавни интерес, подносилац захтева у поступку конверзије може дати сагласност за престанак права коришћења на тим парцелама и упис права својине без накнаде у корист јединице локалне самоуправе на чијој територији се налази предметно земљиште. За то земљиште, односно део земљишта, подносилац нема обавезу плаћања накнаде за конверзију. Престанак права коришћења дотадашњег корисника на земљишту предвиђеном за изградњу објеката, односно површина јавне намене у корист јединице локалне самоуправе саставни је део решења из члана 25. ове уредбе.

Уз члан 28.

У овом члану се утврђује да по правоснажности решења из члана 25. став 5. ове уредбе, лице које у складу са посебним законом и статутом јединице локалне самоуправе овлашћено за закључење ове врсте уговора, закључује са подносиоцем захтева уговор о регулисању међусобних права и обавеза насталих по основу конверзије права коришћења у право својине уз накнаду, као и што се утврђује да се 50% накнаде за конверзију уплаћује у корист буџета јединице локалне самоуправе., а 50% на рачун Фонда за реституцију.

У ставу 3. овог члана утврђено је да се накнада за конверзију уплаћује на рачуне које прописује правилник о условима и начину вођења рачуна за уплату јавних прихода и распоред средстава са тих рачуна и то:

- 1) рачун број 840-742129843-92 – Накнада по основу конверзије права коришћења у право својине у корист Фонда за реституцију;
- 2) рачун број 840-742144843-03 - Накнада по основу конверзије права коришћења у право својине у корист нивоа градова;
- 3) рачун број 840-742154843-73 - Накнада по основу конверзије права коришћења у право својине у корист нивоа општина.

Уз члан 29.

Овим чланом је утврђено да плаћање накнаде може бити једнократно или на рате, као и да се у случају једнократне исплате накнаде, остварује попуст од 30% од утврђене висине накнаде уколико је

захтев за конверзију поднесен у складу са овом Уредбом, а најкасније до 31.12.2011., односно најкасније у року од 30 дана од дана ступања на снагу Општег акта који доноси јединица локалне самоуправе.

У ставу 3. овог члана је утврђено да ако се плаћење врши на рате, у року од 15 дана од дана закључења уговора о регулисању међусобних права и обавеза уплаћује се 10% од утврђеног износа накнаде за конверзију, а остатак износа се уплаћује у једнаким месечним ратама, највише до 240 месечних рата. Висина месечне рате се на месечном нивоу усклађује са индексом потрошачких цена у Републици Србији, према подацима Републичког завода за статистику, као и што је у ставу 4. утврђено да када лице, коме је уговором о регулисању међусобних права и обавеза предвиђено плаћање износа накнаде у месечним ратама, одлучи да током периода отплате отуђи објекат који се налази на изграђеном грађевинском земљишту које је било предмет конверзије, износи свих преосталих рата доспевају одмах за целокупно земљиште које је предмет тог уговора.

У ставу 5. овог члана се утврђује да када лице коме је уговором о регулисању међусобних права и обавеза предвиђено плаћање износа накнаде у месечним ратама, одлучи да током периода отплате на грађевинском земљишту које је предмет конверзије изгради објекат у складу са важећим планским документом, дужно је да, пре издавања грађевинске дозволе за предметни објекат измири у једнократном износу све преостале рате одређене решењем и тим уговором.

Ставом 6. овог члана утврђује се да уколико је уговором о регулисању међусобних права и обавеза предвиђено плаћање износа накнаде у месечним ратама, услов за промену власништва на непокретностима и правима на њима је доказ о плаћеном износу целокупне накнаде. Износ који се исплаћује представља износ који се добије када се од укупног износа висине накнаде, увећаног за индекс раста цена у протеклом периоду, одбије износ плаћених рата до момента отуђења објекта или почетка изградње, као и што се даље утврђује да привредно друштво, односно друго правно лице може и пре рока одређеног уговором да отплати остатак дуга.

Уз члан 30.

Овим чланом је утврђено да евиденцију о измирењу обавеза насталих по основу уговора закључених у складу са овом уредбом води јединица локалне самоуправе, као и да у случају неизмиривања уговорних обавеза од стране стицаоца права својине, јединица локалне самоуправе по службеној дужности покреће судски поступак за наплату остатка дуга у целости, у складу са законом.

Уз члан 31.

Овим чланом је утврђено да по правоснажности решења из члана 25. став 5. ове уредбе и прибављеним доказима о регулисању међусобних обавеза са јединицом локалне самоуправе, о чему надлежни орган јединице локалне самоуправе издаје потврду, стичу се услови за упис права својине у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима.

У ставу 2. овог члана утврђује се да када је уговором о регулисању међусобних права и обавеза предвиђено плаћање накнаде у месечним ратама, надлежни орган доставља решења из члана 25. ове уредбе и копију уговора органу надлежном за послове вођења евиденције непокретности и правима на њима, у циљу уписа предбележбе о условима и роковима конверзије и о обавези плаћања накнаде по основу конверзије права у месечним ратама, као и што се у следећем ставу утврђује да када је уговором о регулисању међусобних права и обавеза предвиђено плаћање накнаде у месечним ратама упис права својине врши се уз истовремени упис предбележбе о условима и роковима конверзије и о обавези плаћања

накнаде по основу конверзије права у месечним ратама, у складу са чл. 78., став 2., тачка 4. Закона о државном премеру и катастру („Сл. гласник РС“, бр. 72/09).

У ставу 4. овог члана утврђује се да орган надлежан за послове вођења евиденције непокретности и правима на њима, уписује назив обвезника плаћања, број и назив уговора и број месечних рата, као и напомену да се терет може брисати тек по достављању доказа да је извршена једнократна исплата свих преосталих рата.

Уз члан 32.

У ставу 1. овог члана 1. овог члана утврђује се да ће се поступци за конверзију права коришћења у право својине, започети у складу са одредбама Уредбе о начину и поступку остваривања права на конверзију права коришћења на грађевинском земљишту у право својине“ („Службени гласник РС“, бр. 46/2010) и Уредбе о критеријумима и поступку за утврђивање висине накнаде по основу конверзије права за лица која имају право на конверзију уз накнаду („Службени гласник РС“, бр. 4/2010, 24/ 2010 и 46/2010) наставити се по прописима који су важиви до дана ступања на снагу ове уредбе.

У ставу 2. овог члана утврђује се да ће се поступци за конверзију права коришћења у право својине на грађевинском земљишту у отвореном стамбеном блоку, на коме је право коришћења стечено ради изградње, у складу с одредбом раније важећих закона којима је било уређено грађевинско земљиште до 13. маја 2003. године, или на основу одлуке надлежног органа, започети у складу с одредбама уредбе о начину и поступку остваривања права на конверзију права коришћења у право својине (“Службени гласник РС” број 46/2010) и Уредбе о критеријума и поступку за утврђивање висине накнаде на основу конверзије права за лица која имају право на конверзију уз накнаду (“Службени гласник РС” број 4/2010, 24/2010 и 46/2010) наставити се по одредбама ове Уредбе.

У ставу 3. ове уредбе утврђено је да лица која су поднела захтев за утврђивања тржишне вредности грађевинског земљишта пред Министарством финансија-Пореском управом до дана ступања на снагу ове Уредбе, у складу са Уредбом о критеријумима и поступку за утврђивање висине накнаде по основу конверзије права за лица која имају право на конверзију уз накнаду („Службени гласник РС“, бр. 4/2010, 24/ 2010 и 46/2010) могу, по ступању на снагу ове уредбе, да одустану од поднетог захтева и поднесу захтев за утврђивање права на конверзију у складу са овом уредбом, као што је у ставу 4. овог члана утврђено да у је случају из става 3. овог члана, Министарство финансија - Пореска управа дужна да у року од осам дана од дана пријема обавештења о покренутом поступку у складу са одредбама ове уредбе, проследи све списе предмета надлежном органу.

У ставу 4. овог члана се утврђује да лица која су започела поступак пред органом јединице локалне самоуправе у смислу Уредбе о начину и поступку остваривања права на конверзију права коришћења на грађевинском земљишту у право својине(„Службени гласник РС“, бр. 46/2010) могу, по ступању на снагу ове уредбе, да одустану од поднетог захтева и поднесу захтев за утврђивање права на конверзију у складу са овом уредбом.

У ставу 5. овог члана утврђује се да даном ступања на снагу ове уредбе престају да важе Уредба о начину и поступку остваривања права на конверзију права коришћења на грађевинском земљишту у право својине („Службени гласник РС“, бр. 46/2010) и Уредба о критеријумима и поступку за утврђивање висине накнаде по основу конверзије права за лица која имају право на конверзију уз накнаду („Службени гласник РС“, бр. 4/2010, 24/ 2010 и 46/2010).

Уз члан 33.

У овом члану утврђује се да ова уредба ступа на снагу осмог дана од објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије“.

IV Процена износа финансијских средстава потребних за спровођење Уредбе

За спровођење ове уредбе нису потребна додатна финансијска средства.

V Анализа ефеката прописа

Основни циљ доношења ове уредбе да се према утврђеним условима, критеријумима и начину остваривања права на конверзију права коришћења у право својине уз накнаду и прописаном начину одређивања тржишне вредности грађевинског земљишта и висине накнаде по основу конверзије, изврши конверзија права коришћења у право својине уз тржишно одређену накнаду.