

ZAKON

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

Član 1.

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

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

Član 2.

U članu 3. stav 1. menja se i glasi:

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

Član 3.

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

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

Član 4.

U članu 6. stav 2. reč: „posebnim” briše se, posle reči: „privatizacija” dodaju se reči: „stečajni i izvršni postupak, niti na građevinsko zemljište koje je ušlo u procenu kapitala privrednih društava koja su privatizovana u skladu sa propisima koji su uređivali privatizaciju i svojinsku transformaciju, prenosom udela, odnosno akcija u tom privrednom društvu pod tržišnim uslovima,”, posle reči: „na objektima i” dodaje se reč: „pripadajuće”, a posle

tačke na kraju dodaju se reči: „Takođe, odredbe ovog zakona ne odnose se ni na imovinu koja je stečena od lica iz člana 1. stav 2. tačka 2) ovog zakona, u slučajevima kada je pravo korišćenja na zemljištu stečeno prenosom objekta ili objekta u izgradnji umesto ispunjenja ili naknadnim ugovorom o hipoteci u skladu sa zakonom kojim se uređuje postupak izvršenja i obezbeđenja.”.

Član 5.

Član 7. menja se i glasi:

„Član 7.

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

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

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

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

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

Član 6.

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

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

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

U dosadašnjem stavu 5, koji postaje stav 6. posle reči: „interna saobraćajnica” dodaje se zapeta i reči: „parkinzi, trotoari”, a reči: „se smatra zemljištem za redovnu upotrebu u smislu stava 3. ovog člana, a površinu

zemljišta ispod” zamenjuju se rečima: „smatraće se zemljištem pod objektima izgrađenim na toj parceli u smislu stava 4. ovog člana, ako su ti objekti sastavni deo tehničke dokumentacije na osnovu koje je izdata građevinska dozvola za glavni objekat ili rešenje iz člana 145. Zakona o planiranju i izgradnji ili su ti objekti legalizovani, odnosno ozakonjeni u skladu sa propisima kojima se uređuje legalizacija, odnosno ozakonjenje, a površinu zemljišta ispod tog”.

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

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

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

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

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

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

Dosadašnji stav 6. postaje stav 9.

Član 7.

U članu 11. stav 1. menja se i glasi:

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

Stav 6. menja se i glasi:

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

Član 8.

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

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

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

Član 9.

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

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

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

Član 10.

U članu 18. stav 2. menja se i glasi:

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

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

Član 11.

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

Član 12.

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

O B R A Z L O Ž E N J E

I. USTAVNI OSNOV

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u članu 97. stav 1. tačka 12. Ustava Republike Srbije, kojim se utvrđuje da Republika Srbija, između ostalog, uređuje i organizaciju i korišćenje prostora.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture je prema članu 6. stav 2. Zakona o ministarstvima („Službeni glasnik RS”, br. 44/14, 14/15, 54/15, 96/15 – dr. zakon i 62/17) nadležno za obavljanje poslova državne uprave u oblasti železničkog, drumskog, vodnog i vazdušnog saobraćaja, koji se odnose između ostalog i na realizaciju projekata izgradnje saobraćajne infrastrukture i infrastrukturne projekte od posebnog značaja u oblasti niskogradnje.

Zakon o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu (u daljem tekstu: Zakon), stupio je na snagu u julu 2015. godine i osnovni cilj donošenja predmetnog Zakona bio je okončanje svojinske transformacije na građevinskom zemljištu, u skladu sa odredbama Ustava Republike Srbije, koji od 2006. godine više ne prepoznaje pravo korišćenja na građevinskom zemljištu kao ustavnu kategoriju.

Institut konverzije uz naknadu uveden je u pravni život Republike Srbije Zakonom o planiranju i izgradnji, koji je stupio na pravnu snagu 11. septembra 2009. godine, a odnosio se na kategoriju lica koja je pravo korišćenja stekla na osnovu zakona o svojinskoj transformaciji u postupcima privatizacije i stečaja, odnosno u izvršnim postupcima, kao i na sva ostala lica koja su navedena u članu 102. stav 9. Zakona o planiranju i izgradnji, koji je na pravnu snagu stupio 17. decembra 2014. godine.

Kako je su u primeni odredbi Zakona uočeni određeni nedostaci, koje je potrebno otkloniti, te precizirati i redefinisati određene norme, odnosno otkloniti određene tzv. vakuum situacije koje se u praksi javljaju, kao i potreba za relaksiranjem normi koje se odnose na bankarske garancije kod instituta prava zakupa u postupcima konverzije, a sve u cilju konačnog okončanja svojinske transformacije, pristupilo se izradi teksta izmena i dopuna postojećeg Zakona.

Zbog svega napred navedenog predlažu se ove izmene Zakona o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu, koje će omogućiti konačnu svojinsku transformaciju zemljišta.

Sve planirane izmene ne ugrožavaju ustavna i ljudska prava građana Republike Srbije, a sa druge strane stvaraju uslove za efikasniju realizaciju projekata, kao i pravnu sigurnost.

III. OBJAŠNENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA I POJEDINAČNIH REŠENJA

Odredbama člana 1. Predloga zakona o izmenama i dopunama Zakona o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu (u daljem tekstu: Predlog zakona), izvršena je dopuna člana 1. Zakona, na način da je dodata još jedna kategorija lica na koju se primenjuju odredbe ovog zakona, a iz razloga da bi se prevazišla tzv. vakuum situacija nastala u praksi.

Članom 2. Predloga zakona, izmenjen je stav 1. člana 3. Zakona u pogledu određivanja tržišne vrednosti građevinskog zemljišta u postupku konverzije uz naknadu.

Članom 3. Predloga zakona, izvršeno je usklađivanje člana 4. Zakona, na način da je usklađen sa članom 105. Zakona o planiranju i izgradnji.

Članom 4. Predloga zakona, izvršeno je preciziranje i terminološko usklađivanje i preciziranje člana 6. Zakona i propisan je još jedan izuzetak od konverzije uz naknadu, 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.

Članom 5. Predloga zakona, kojim se menja član 7. Zakona, izvršeno je dodatno pojašnjenje u smislu da se umanjenja odnose na situacije bez obzira na to gde se nepokretnost nalazi.

Članom 6. Predloga zakona, izvršena je izmena člana 8. Zakona, kako bi se dodatno preciziralo šta se smatra zemljištem pod objektima i zemljištem za redovnu upotrebu objekata.

Članom 7. Predloga zakona, izvršeno je pojašnjenje člana 11. Zakona u situacijama kada nije moguća prirodna restitucija.

Članom 8. Predloga zakona, propisano je da 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.

Članom 9. Predloga zakona, izvršeno je drugačije propisivanje bankarske garancije, kako bi se strankama omogućilo da je na lakši način pribave, budući da je dosadašnja norma bila neprimenjiva u praksi.

Članom 10. Predloga zakona, izmenjen je član 18. stav 2. Zakona i precizirano je ko zaključuje ugovor sa licima, koja su podnosioci zahteva za konverziju uz naknadu. Takođe, izvršeno je preciziranje člana 18. stav 9. Zakona.

Članom 11. Predloga zakona, propisano je da će se po zahtevima podnetim do dana stupanja na snagu ovog zakona, rešavati po propisima po kojima su započeti.

Članom 12. Predloga zakona, propisano je stupanje na snagu ovog zakona.

IV.FINANSIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA SPROVOĐENJE OVOG ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona nisu potrebna dodatna finansijska sredstva iz budžeta Republike Srbije.

V. PREGLED ODREDBA KOJE SE MENJAJU, ODNOSNO DOPUNJUJU

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).

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 odgovarajućih nepokretnosti po zonama za utvrđivanje poreza na imovinu, donetim od strane jedinice lokalne samouprave, na teritoriji na~~

kojoj se nalazi građevinsko zemljište za koje je podnet zahtev za konverziju i sprovedenog postupka u skladu sa ovim zakonom, po tržišnoj vrednosti predmetnog građevinskog zemljišta, u skladu sa propisom kojim se uređuje porez na imovinu.

VISINU NAKNADE ZA KONVERZIJU UTVRĐUJE ORGAN JEDINICE LOKALNE SAMOUPRAVE NADLEŽAN ZA IMOVINSKO PRAVNE ODNOSI, U SKLADU SA AKTOM O UTVRĐIVANJU PROSEČNE CENE KVADRATNOG METRA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PO ZONAMA ZA UTVRĐIVANJE POREZA NA IMOVINU, DONETIM ODUSTRANE JEDINICE LOKALNE SAMOUPRAVE, U SKLADU SA PROPISOM KOJIM SE UREĐUJE POREZ NA IMOVINU, NA TERITORIJI NA KOJOJ SE 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 i 145/14) („SLUŽBENI GLASNIK RS”, BR. 72/09, 81/09 - ISPRAVKA, 64/10 - US, 24/11, 121/2012, 42/13 - US, 50/13 - US, 98/13 - US, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 I 37/19 - Dr. ZAKON).

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 ~~posebnim~~ 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 ODOSE 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 umanjeње tržišne vrednosti građevinskog zemljišta

Član 7.

~~Pravo na umanjeње 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.~~

~~Umanjenje iz stava 1. 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.~~

~~Procenat umanjeња tržišne vrednosti iz stava 1. 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.~~

~~Visina naknade za konverziju umanjuje se i u slučaju da lice iz člana 1. stav 2. ovog zakona dostavi izveštaj veštaka građevinske struke, sa spiska ovlašćenih sudskih veštaka, kojim se utvrđuje da je imalo troškove pribavljanja prava korišćenja na katastarskoj parceli za koju je podnet zahtev za konverziju (troškovi eksproprijacije, administrativnog prenosa, troškovi remedijacije, troškovi revitalizacije i drugi stvarni troškovi).~~

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 umanjuje 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 ~~se smatra zemljištem za redovnu upotrebu u smislu stava 3. ovog člana, a površinu zemljišta ispod~~ 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 LEGALIZOVANI, ODNOSNO OZAKONJENI U SKLADU SA PROPISIMA KOJI UREĐUJU LEGALIZACIJU, 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 OBJEKTA UTVRĐUJE VEŠTAK GEODETSKE STRUKE SA SPISKA STALNIH SUDSKIH VEŠTAKA.

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

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 parcela koja je predmet zahteva za konverziju, nije u postupku restitucije.~~

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 razvrstavanje 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 zaključak o prekidu postupka, dok se pravosnažno ne okonča postupak vraćanja oduzete imovine.~~

AKO NADLEŽNI ORGAN UTVRDI DA JE PARCELA PREDMET ZAHTEVA U POSTUPKU RESTITUCIJE DUŽAN JE DA BEZ ODLAGANJA DONESE REŠENJE O PREKIDU POSTUPKA, DOK SE PRAVOSNAŽNO 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.

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 umanjenje 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 umanjenje 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 umanjenje 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.

PODNOŠILAC ZAHTEVA MOŽE ODUSTATI OD ZAHTEVA U ROKU OD OSAM DANA OD PRIJEMA OBAVEŠTENJA NADLEŽNOG ORGANA O VISINI NAKNADE, A O ČEMU JE NADLEŽNI ORGAN DUŽAN DA POUČI PODNOŠIOCA 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 umanjenje 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 godinu dana koja glasi na ukupan iznos nedospelih rata u momentu izdavanja bankarske garancije, uz pravo korisnika garancije da istu može realizovati u punom iznosu ukoliko najkasnije 30 dana pre isteka garancije nalogodavac (lice iz člana 1. stav 2. ovog zakona) ne obezbedi novu bankarsku garanciju. U~~

~~poslednjoj godini isplate mesečnih rata, bankarska garancija mora biti izdata na rok koji mora biti duži za tri meseca od dana dospeća poslednje rate;~~

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 ~~vredi~~ 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.

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.

~~Kada je kao vlasnik na građevinskom zemljištu upisana Republika Srbija, ugovor iz stava 1. ovog člana u ime Republike Srbije zaključuje Republička direkcija za imovinu Republike Srbije, odnosno nadležni organ autonomne pokrajine, odnosno jedinice lokalne samouprave, kada je kao vlasnik na građevinskom zemljištu upisana autonomna pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave.~~

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, ~~može se izvršiti~~ IZVRŠIĆE SE konverzija u skladu sa odredbama člana 8. ovog zakona.

Danom pravnosnažnosti 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 11.

ZAPOČETI POSTUPCI 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”.

VI. ANALIZA EFEKATA ZAKONA

PRILOG 2:

Ključna pitanja za analizu postojećeg stanja i pravilno definisanje promene koja se predlaže

- 1) Koji pokazatelji se prate u oblasti, koji su razlozi zbog kojih se ovi pokazatelji prate i koje su njihove vrednosti?

Pokazatelji koji se prate u ovoj oblasti su naknada za konverziju u korist RS, AP, JLS i Fonda za restituciju i to:

 - Od početka primene zakona 2015. godine, do danas u korist Republike Srbije uplaćeno je 359.266.776,08 RSD;
 - u korist JLS 95.618.482,55 RSD, dok je
 - u korist Fonda za restituciju uplaćeno 351.040.731,24 RSD.

- 2) Da li se u predmetnoj oblasti sprovodi ili se sprovodio dokument javne politike ili propis? Predstaviti rezultate sprovođenja tog dokumenta javne politike ili propisa i obrazložiti zbog čega dobijeni rezultati nisu u skladu sa planiranim vrednostima.

Ne sprovodi se.

- 3) Koji su važeći propisi i dokumenti javnih politika od značaja za promenu koja se predlaže i u čemu se taj značaj ogleda?

Propisi koji su od značaja za predlog zakona su propisi koji uređuju oblast pretvaranja prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu, zatim oblast planiranja, projektovanja i izgradnje, ozakonjenja.

- 4) Da li su uočeni problemi u oblasti i na koga se oni odnose? Predstaviti uzroke i posledice problema.

Zakon o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu (u daljem tekstu: Zakon), stupio je na snagu u julu 2015. godine i osnovni cilj donošenja predmetnog Zakona bio je okončanje svojinske transformacije na građevinskom zemljištu, u skladu sa odredbama Ustava Republike Srbije, koji od 2006. godine više ne prepoznaje pravo korišćenja na građevinskom zemljištu kao ustavnu kategoriju. Institut konverzije uz naknadu uveden je u pravni život Republike Srbije Zakonom o planiranju i izgradnji, koji je stupio na pravnu snagu 11. septembra 2009. godine, a odnosio se na kategoriju lica koja je pravo korišćenja stekla na osnovu zakona o svojinskoj transformaciji u postupcima privatizacije i stečaja, odnosno u izvršnim postupcima, kao i na sva ostala lica koja su navedena u tadašnjem članu 102. stav 9. Zakona o planiranju i izgradnji, koji je na pravnu snagu stupio 17. decembra 2014. godine. Međutim, zakon nije dao očekivane efekte, budući da su neke norme zbog svoje sadržine bile neprimenjive u praksi. Konkretno, norma koja se odnosi na obezbeđivanje bankarske garancije u postupku zakupa zemljišta, nije bila primenjiva u praksi, budući da se obezbeđenje odnosilo na sve buduće nedospеле iznose za svih 99 godina, što je u praksi za potencijalnog zakupca bilo nemoguće da obezbedi, te je samim tim i institut zakupa ostao neiskorišćen.

Takođe, u praksi se pojavio veći broj slučajeva kada za predmetne parcele Agencija za restituciju, u postupku vraćanja oduzete imovine, u konkretnoj situaciji utvrdi da nije moguć naturalni povraćaj imovine, već samo obeštećenje. U takvim slučajevima, postupak vraćanja oduzete imovine biće pravosnažno okončan tek po isplati utvrđenog iznosa u postupku. Imajući u vidu navedeno, proizlazi da bi postupak konverzije bio okončan tek po isplati utvrđenog iznosa, što bi dovelo do situacije da se postupak pretvaranja prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu, prolongira. Tačan broj prekinutih postupaka usled postupka restitucije Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, ne poseduje, međutim po broju primljenih zahteva za mišljenje i predstavki u vezi sa navedenim, shvaćeno je da je u pitanju veći broj postupaka, te da je rešavanje ovog pitanja neophodno sprovesti na sistemskom nivou.

Osim toga, postavilo se i pitanje pravnog sledbeništva u statusnom smislu, koje u osnovni tekst zakona uneto kroz amandman, a u praksi se pokazalo kao nedovoljno jasno.

Takođe, u praksi se posledično prethodno navedenom (pravno sledbeništvo u statusnom smislu), pojavila i tzv. vakuum situacija-kada nije moguće primeniti i ovaj zakon, a ni konverziju bez naknade iz Zakona o planiranju i izgradnji.

5) Koja promena se predlaže?

- Predlaže se obezbeđivanje bankarske garancije na drugačiji način i to: Dostavlja se neopoziva bankarska garancija, sa trajanjem od najmanje pet godina, koja glasi na petogodišnji iznos nedospelih rata 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;
- Preciziran i pojašnjen krug lica na koja se zakon odnosi;
- Izvršena terminološka usklađivanja;
- Pojašnjena situacija u slučajevima kada nije moguća naturalna restitucija: 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. Ako nadležni organ utvrdi da je parcela predmet zahteva u postupku restitucije dužan je da bez odlaganja donese rešenje o prekidu postupka, dok se pravosnažno 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.

6) Da li je promena zaista neophodna i u kom obimu?

Promena je neophodna, budući da je ideja da se okonča svojinska transformacija zemljišta, jer pravo korišćenja sprečava promet građevinskog zemljišta, izgradnju i sl. što će svakako imati i direktne i indirektne ekonomske efekte. Povećaće se izgradnja i promet zemljišta.

7) Na koje ciljne grupe će uticati predložena promena? Utvrditi i predstaviti ciljne grupe na koje će promena imati neposredan odnosno posredan uticaj.

Uticaće na sva lica koja nisu, do predloženih izmena, bila u mogućnosti da izvrše pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu, a to su lica koja su pravo korišćenja na zemljištu stekla posle 11. septembra 2009. godine, kupovinom objekta sa pripadajućim pravom korišćenja, od lica koje je imalo upisano pravo korišćenja na zemljištu, a koja nisu njihovi pravni sledbenici u statusnom smislu

Na organe koji primenjuju zakon, budući da su sada norme precizirane i redefinisane na način da se otklone nedoumice koje su se pojavljivale u praksi.

- 8) Da li postoje važeći dokumenti javnih politika kojima bi se mogla ostvariti željena promena i o kojim dokumentima se radi?

Osim zakona čija izmena se predlaže, ne postoje drugi dokumenti javnih politika, kojima bi se mogla ostvariti željena promena.

- 9) Da li je promenu moguće ostvariti primenom važećih propisa?

Ne

- 10) Kvantitativno (numerički, statistički) predstaviti očekivane trendove u predmetnoj oblasti, ukoliko se odustane od intervencije (*status quo*).

Ukoliko bi se odustalo od izmena, rezultati bi bili kao i do sada, budući da je za 4 godine primene zakona, većina lica koja su ostvarivala pravo na konverziju uz naknadu, to pravo i ostvarila. Ostala lica su oni, koji to pravo ne mogu, ili mogu vrlo otežano da ostvare bez izmena ovog zakona. Do sada je ukupan prihod od konverzije 805.925.989,88 RDS.

- 11) Kakvo je iskustvo u ostvarivanju ovakvih promena u poređenju sa iskustvom drugih država, odnosno lokalnih samouprava (ako je reč o javnoj politici ili aktu lokalne samouprave)?

Nije moguće uporediti sa drugim državama, budući da je institut prava korišćenja na zemljištu relikv naše prošlosti, koji do danas nije upeo da se iskoreni iz pravnog sistema.

PRILOG 3:**Ključna pitanja za utvrđivanje ciljeva**

- 1) Zbog čega je neophodno postići željenu promenu na nivou društva? (odgovorom na ovo pitanje definiše se opšti cilj).

Neophodno je da bi se okončala svojinska transformacija na zemljištu.

- 2) Šta se predmetnom promenom želi postići? (odgovorom na ovo pitanje definišu se posebni ciljevi, čije postizanje treba da dovode do ostvarenja opšteg cilja. U odnosu na posebne ciljeve, formulišu se mere za njihovo postizanje).

Brže i jednostavnije sprovođenje konverzije, kao i omogućavanje svim licima da izvrše konverziju građevinskog zemljišta.

- 3) Da li su opšti i posebni ciljevi usklađeni sa važećim dokumentima javnih politika i postojećim pravnim okvirom, a pre svega sa prioritarnim ciljevima Vlade?

Da.

- 4) Na osnovu kojih pokazatelja učinka će biti moguće utvrditi da li je došlo do ostvarivanja opštih odnosno posebnih ciljeva?

Na osnovu prihoda u budžetima JLS, AP i RS, koji će se povećati naknadom za konverziju;

Brojem izdatih građevinskih dozvola koje su izdate za zemljište koje je bilo predmet pretvaranja prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu. Ideja je da se u naredne tri godine u potpunosti okonča svojinska transformacija na zemljištu, međutim precizni mehanizmi, kojima bi se tačan rok odredio, ne postoje, budući da ne postoji obaveza nametnuta licima da izvrše konverziju, već je to njihovo pravo i mogućnost da učine.

Prosečan broj dana za rešavanje po zahtevu za konverziju uz naknadu, u situacijama kada je dokumentacija potpuna, iznosi oko 30 dana. U slučajevima kada se kao prethodno pitanje pojavi obeštećenje u postupku restitucije, trajanje postupka nije moguće kvantifikovati, budući da nijedan postupak te vrste do danas nije okončan. Tačnije, u jednom periodu, kada je Agencija za restituciju izdavala potvrde da naturalna restitucija nije moguća, postupak konverzije se na osnovu potvrde okončao u roku od 2, 3, ili 6 meseci (od slučaja do slučaja).

PRILOG 4:**Ključna pitanja za identifikovanje opcija javnih politika**

- 1) Koje relevantne opcije (alternativne mere, odnosno grupe mera) za ostvarenje cilja su uzete u razmatranje? Da li je razmatrana „*status quo*” opcija?

„*Status quo*” opcija nije razmatrana, budući da se njome ne bi mogao postići cilj zbog koga se menja zakon.

- 2) Da li su, pored regulatornih mera, identifikovane i druge opcije za postizanje željene promene i analizirani njihovi potencijalni efekti?

Osim izmena zakona, nema drugih opcija za postizanje željene promene

- 3) Da li su, pored restriktivnih mera (zabrane, ograničenja, sankcije i slično) ispitane i podsticajne mere za postizanje posebnog cilja?

Izmene zakona ne predviđaju restriktivne mera (zabrane, ograničenja, sankcije i slično).

- 4) Da li su u okviru razmatranih opcija identifikovane institucionalno upravjačko organizacione mere koje je neophodno sprovesti da bi se postigli posebni ciljevi?

Nisu identifikovane promene u već uspostavljenoj institucionalnoj upravjačkoj organizaciji.

- 5) Da li se promena može postići kroz sprovođenje informativno-edukativnih mera?

Ne može, jer s radi o promeni koja zahteva regulisanje propisom na nivou zakona.

- 6) Da li ciljne grupe i druge zainteresovane strane iz civilnog i privatnog sektora mogu da budu uključene u proces sprovođenja javne politike, odnosno propisa ili se problem može rešiti isključivo intervencijom javnog sektora?

Održana je javna rasprava u vezi sa izmenama i dopunama ovog zakona u periodu od 8.10 - 28.10.2019. godine u pet gradova na teritoriji RS i to:

Novom Sadu – 8. oktobar 2019. godine, u terminu od 10:00 do 12:00 časova u prostorijama Skupštine Grada Novog Sada, u Plavoj sali (1. sprat), ulica Žarka Zrenjanina 2;

Subotici – 11. oktobar 2019. godine, u terminu od 10:00 do 12:00 časova u prostorijama Velika većnica skupštine grada Subotice, ulica Trg slobode 1;

Kragujevcu – 16. oktobar 2019. godine, u terminu od 10:00 do 12:00 časova u Velikoj sali Skupštine grada Kragujevca, Trg Slobode 3;

Nišu – 25. oktobar 2019. godine, u terminu od 10:00 do 12:00 časova u sali Velikoj sali Skupštine grada Niša, ulica Nikole Pašića 24;

Beogradu – 28. oktobar 2019. godine, u terminu od 10:00 do 12:00 časova, u prostorijama Stalne konferencije gradova i opština, 8. sprat, ulica Makedonska 22, na kojima su zainteresovane strane iz civilnog i privatnog sektora mogle da iznesu svoje predloge, primedbe i sugestije.

Primeru radi, ključna sugestija koja je usvojena je predložena od strane Philip Morris Operations a.d. Niš i odnosi se na izmenu člana 8. stav 5, jer je različito tumačenje od strane različitih lokalnih samouprava, stvorilo pravnu nesigurnost i neujednačenu praksu, koja značajno narušava prava privrednih subjekata u pojedinim sredinama.

Ono što je potrebno navesti je i činjenica da nije prihvaćen predlog Philip Morris Operations a.d. Niš u vezi sa članom 6. Nacrta, budući da smatramo da je predložena formulacija u Nacrt ispravna i da je nije potrebno dodatno precizirati. Predlog se odnosio na to da član 6. Nacrta, glasi:

„Podnosilac zahteva može odustati od zahteva u roku od osam PETNAEST dana od KONAČNOSTI REŠENJA KOJIM JE ODLUČENO O ZAHTEVU prijema obaveštenja nadležnog organa o visini naknade, a o čemu je nadležni organ dužan da pouči podnosioca zahteva u obaveštenju o visini naknade REŠENJU.”

- 7) Da li postoje raspoloživi, odnosno potencijalni resursi za sprovođenje identifikovanih opcija?

Imajući u vidu da izmenama i dopunama zakona nisu predviđene nove procedure, već se drugačije regulišu već postojeće uz skraćivanje rokova, nisu prepoznate nove obaveze za već postojeće resurse koje sprovode ove procedure. Predložene promene će biti sprovedene raspoloživim resursima

- 8) Koja opcija je izabrana za sprovođenje i na osnovu čega je procenjeno da će se tom opcijom postići željena promena i ostvarenje utvrđenih ciljeva?

Izabrana je opcija izmena i dopuna postojećeg zakona, budući da je na osnovu problema nastalih u praksi primene postojećeg zakona, utvrđeno da će se jedino time postići željeni ciljevi.

PRILOG 5:**Ključna pitanja za analizu finansijskih efekata**

- 1) Kakve će efekte izabrana opcija imati na javne prihode i rashode u srednjem i dugom roku?

Povećaće se prihodi uplatom naknada za konverziju zemljišta.

- 2) Da li je finansijske resurse za sprovođenje izabrane opcije potrebno obezbediti u budžetu, ili iz drugih izvora finansiranja i kojih?

Nije potrebno obezbediti dodatna sredstva u budžetu.

- 3) Kako će sprovođenje izabrane opcije uticati na međunarodne finansijske obaveze?

Nema uticaja na međunarodne finansijske obaveze.

- 4) Koliki su procenjeni troškovi uvođenja promena koji proističu iz sprovođenja izabrane opcije (osnivanje novih institucija, restrukturiranje postojećih institucija i obuka državnih službenika) iskazani u kategorijama kapitalnih troškova, tekućih troškova i zarada?

Nije predviđeno osnivanje novih institucija, restrukturiranje postojećih institucija i obuka državnih službenika.

- 5) Da li je moguće finansirati rashode izabrane opcije kroz redistribuciju postojećih sredstava?

/

- 6) Kakvi će biti efekti sprovođenja izabrane opcije na rashode drugih institucija?

Neće biti rashoda u drugim institucijama.

PRILOG 6:**Ključna pitanja za analizu ekonomskih efekata**

- 1) Koje troškove i koristi (materijalne i nematerijalne) će izabrana opcija prouzrokovati privredi, pojedinoj grani, odnosno određenoj kategoriji privrednih subjekata?

Troškove naknade za konverziju, subjektima na koje se primenjuje ovaj zakon (nije novi trošak-postojao i do sada).

Što se koristi tiče, ona se ogleda u tome da će lica koja izvrše konverziju zemljišta, sada ostvarivati prava na pribavljanje građevinske dozvole, kao i prometovanja zemljišta. Naime, od 28.7.2016. godine, pravo korišćenja se ne smatra odgovarajućim pravom u postupcima izdavanja građevinske dozvole, te da je pravo korišćenja tzv. nuda proprieta.

- 2) Da li izabrana opcija utiče na konkurentnost privrednih subjekata na domaćem i inostranom tržištu (uključujući i efekte na konkurentnost cena) i na koji način?

Posredno da, budući da će u slučaju prodaje imovine, imati rešeno pravo svojine na zemljištu na kome je objekat.

- 3) Da li izabrane opcije utiču na uslove konkurencije i na koji način?

Ne

- 4) Da li izabrana opcija utiče na transfer tehnologije i/ili primenu tehničko-tehnoloških, organizacionih i poslovnih inovacija i na koji način?

/

- 5) Da li izabrana opcija utiče na društveno bogatstvo i njegovu raspodelu i na koji način?

/

- 6) Kakve će efekte izabrana opcija imati na kvalitet i status radne snage (prava, obaveze i odgovornosti), kao i prava, obaveze i odgovornosti poslodavaca?

/

PRILOG 7:

Ključna pitanja za analizu efekata na društvo

- 1) Kolike troškove i koristi (materijalne i nematerijalne) će izabrana opcija prouzrokovati građanima?

Građani neće imati dodatne troškove, pa ni lica koja su subjekti konverzije građevinskog zemljišta uz naknadu, budući da konverzija, kao i do sada, nije obaveza, već mogućnost koju subjekti mogu da iskoriste.

- 2) Da li će efekti realizacije izabrane opcije štetno uticati na neku specifičnu grupu populacije i da li će to negativno uticati na uspešno sprovođenje te opcije, kao i koje mere treba preduzeti da bi se ovi rizici sveli na minimum?

Ne.

- 3) Na koje društvene grupe, a posebno na koje osetljive društvene grupe, bi uticale mere izabrane opcije i kako bi se taj uticaj ogledao (pre svega na siromašne i socijalno isključene pojedince i grupe, kao što su osobe sa invaliditetom, deca, mladi, žene, stariji preko 65 godina, pripadnici romske nacionalne manjine, neobrazovani, nezaposleni, izbegla i interno raseljena lica i stanovništvo ruralnih sredina i druge osetljive društvene grupe)?

/

- 4) Da li bi i na koji način izabrana opcija uticala na tržište rada i zapošljavanje, kao i na uslove za rad (npr, promene u stopama zaposlenosti, otpuštanje tehnoloških viškova, ukinuta ili novoformirana radna mesta, postojeća prava i obaveze radnika, potrebe za prekvalifikacijama ili dodatnim obukama koje nameće tržište rada, rodnu ravnopravnost, ranjive grupe i oblike njihovog zapošljavanja i slično)?

/

- 5) Da li izabrane opcije omogućavaju ravnopravan tretman, ili dovode do direktne ili indirektno diskriminacije različitih kategorija lica (npr, na osnovu nacionalne pripadnosti, etničkog porekla, jezika, pola, rodnog identiteta, invaliditeta, starosne dobi, seksualne orijentacije, bračnog statusa ili drugih ličnih svojstava)?

Ne

- 6) Da li bi izabrana opcija mogla da utiče na cene roba i usluga i životni standard stanovništva, na koji način i u kojem obimu?

- 7) Da li bi se realizacijom izabranih opcija pozitivno uticalo na promenu socijalne situacije u nekom određenom regionu ili okrugu i na koji način?

Zakon vodi računa o mogućnosti umanjenja naknade za konverziju u devastiranim područjima.

- 8) Da li bi se realizacijom izabrane opcije uticalo na promene u finansiranju, kvalitetu ili dostupnosti sistema socijalne zaštite, zdravstvenog sistema ili sistema obrazovanja, posebno u smislu jednakog pristupa uslugama i pravima za osetljive grupe i na koji način?

Ne.

Ključna pitanja za analizu efekata na životnu sredinu

- 1) Da li izabrana opcija utiče i u kojem obimu utiče na životnu sredinu, uključujući efekte na kvalitet vode, vazduha i zemljišta, kvalitet hrane, urbanu ekologiju i upravljanje otpadom, sirovine, energetske efikasnost i obnovljive izvore energije?

Ne

- 2) Da li izabrana opcija utiče na kvalitet i strukturu ekosistema, uključujući i integritet i biodiverzitet ekosistema, kao i floru i faunu?

Ne.

- 3) Da li izabrana opcija utiče na zdravlje ljudi?

Ne.

- 4) Da li izabrana opcija predstavlja rizik po životnu sredinu i zdravlje ljudi i da li se dopunskim merama može uticati na smanjenje tih rizika?

Ne.

- 5) Da li izabrana opcija utiče na zaštitu i korišćenje zemljišta u skladu sa propisima koji uređuju predmetnu oblast?

Utiče isključivo na mogućnost korišćenja građevinskog zemljišta u svrhu privođenja istog svojoj nameni.

PRILOG 9:**Ključna pitanja za analizu upravljačkih efekata**

- 1) Da li se izabranom opcijom uvode organizacione, upravljačke ili institucionalne promene i koje su to promene?

Izabranom opcijom se ne uvode organizacione, upravljačke ili institucionalne promene.

- 2) Da li postojeća javna uprava ima kapacit za sprovođenje izabrane opcije (uključujući i kvalitet i kvantitet raspoloživih kapaciteta) i da li je potrebno preduzeti određene mere za poboljšanje tih kapaciteta?

Imajući u vidu da izmenama zakona nisu predviđene nove procedure, već se drugačije regulišu već postojeće, nisu prepoznate nove obaveze za već postojeće resurse koje sprovode ove procedure. Predložene promene će biti sprovedene raspoloživim resursima.

- 3) Da li je za realizaciju izabrane opcije bilo potrebno izvršiti restrukturiranje postojećeg državnog organa, odnosno drugog subjekta javnog sektora (npr. proširenje, ukidanje, promene funkcija/hijerarhije, unapređenje tehničkih i ljudskih kapaciteta i sl.) i u kojem vremenskom periodu je to potrebno sprovesti ?

Nije potrebno izvršiti restrukturiranje postojećeg državnog organa, odnosno drugog subjekta javnog sektora.

- 4) Da li je izabrana opcija u saglasnosti sa važećim propisima, međunarodnim sporazumima i usvojenim dokumentima javnih politika?

Da.

- 5) Da li izabrana opcija utiče na vladavinu prava i bezbednost?

Ne.

- 6) Da li izabrana opcija utiče na odgovornost i transparentnost rada javne uprave i na koji način?

Svi postupci predviđeni zakonom su transparentni jer predviđaju instrumente zaštite prava svih stranaka u postupku i ne predviđaju se procedure koje bi bile netransparentne.

- 7) Koje dodatne mere treba sprovesti i koliko vremena će biti potrebno da se sprovede izabrana opcija i obezbedi njeno kasnije dosledno sprovođenje, odnosno njena održivost?

Nisu potrebne dodatne mere.

PRILOG 10:**Ključna pitanja za analizu rizika**

- 1) Da li je za sprovođenje izabrane opcije obezbeđena podrška svih ključnih zainteresovanih strana i ciljnih grupa? Da li je sprovođenje izabrane opcije prioritet za donosiocce odluka u narednom periodu (Narodnu skupštinu, Vladu, državne organe i slično)?
Obezbeđena je podrška.
- 2) Da li su obezbeđena finansijska sredstva za sprovođenje izabrane opcije? Da li je za sprovođenje izabrane opcije obezbeđeno dovoljno vremena za sprovođenje postupka javne nabavke ukoliko je ona potrebna?
Nisu potrebna dodatna sredstva, kao ni javne nabavke.
- 3) Da li postoji još neki rizik za sprovođenje izabrane opcije?
Nisu uočeni rizici.

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

1. Ovlašćeni predlagač propisa – Vlada
Obrađivač – Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture
2. Naziv propisa
Predlog zakona o izmenama i dopunama Zakona o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu

Draft Law on Amendments to the Law on Transformation of the Right of Use into the Ownership of Building Land with Remuneration

3. Usklađenost propisa s odredbama Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju između Evropskih zajednica i njihovih država članica, sa jedne strane, i Republike Srbije sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08) (u daljem tekstu: Sporazum), odnosno s odredbama Prelaznog sporazuma o trgovini i trgovinskim pitanjima između Evropske zajednice, sa jedne strane, i Republike Srbije, sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08) (u daljem tekstu: Prelazni sporazum):

a) Odredba Sporazuma i Prelaznog sporazuma koja se odnose na normativnu sadržinu propisa,

Nema

b) Prelazni rok za usklađivanje zakonodavstva prema odredbama Sporazuma i Prelaznog sporazuma,

Nema

v) Ocena ispunjenosti obaveze koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma,

Nema

g) Razlozi za delimično ispunjavanje, odnosno neispunjavanje obaveza koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma,

Nema

d) Veza sa Nacionalnim programom za usvajanje pravnih tekovina Evropske unije,

Nema.

4. Usklađenost propisa sa propisima Evropske unije:

a) Navođenje odredbi primarnih izvora prava Evropske unije i ocene usklađenosti sa njima,

Nema

b) Navođenje sekundarnih izvora prava Evropske unije i ocene usklađenosti sa njima,

Nema

v) Navođenje ostalih izvora prava Evropske unije i usklađenost sa njima,
Nema

g) Razlozi za delimičnu usklađenost, odnosno neusklađenost,
Nema

d) Rok u kojem je predviđeno postizanje potpune usklađenosti propisa sa propisima
Evropske unije,
Nema.

5. Ukoliko ne postoje odgovarajuće nadležnosti Evropske unije u materiji koju reguliše propis, i/ili ne postoje odgovarajući sekundarni izvori prava Evropske unije sa kojima je potrebno obezbediti usklađenost, potrebno je obrazložiti tu činjenicu. U ovom slučaju, nije potrebno popunjavati Tabelu usklađenosti propisa. Tabelu usklađenosti nije potrebno popunjavati i ukoliko se domaćim propisom ne vrši prenos odredbi sekundarnog izvora prava Evropske unije već se isključivo vrši primena ili sprovođenje nekog zahteva koji proizilazi iz odredbe sekundarnog izvora prava (npr. Predlogom odluke o izradi strateške procene uticaja biće sprovedena obaveza iz člana 4. Direktive 2001/42/EZ, ali se ne vrši i prenos te odredbe direktive).

Ne postoje odgovarajući sekundarni izvori prava Evropske unije sa kojima je potrebno obezbediti usklađenost.

6. Da li su prethodno navedeni izvori prava Evropske unije prevedeni na srpski jezik?
/

7. Da li je propis preveden na neki službeni jezik Evropske unije?
Ne

8. Učešće konsultanata u izradi propisa i njihovo mišljenje o usklađenosti

U izradi ovog zakona nisu učestvovali konsultanti.