

ZAKON

O POSEBNIM USLOVIMA ZA UPIS PRAVA SVOJINE NA OBJEKTIMA IZGRAĐENIM BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE

Član 1.

Ovim zakonom uređuju se posebni uslovi za upis prava svojine na objektima, odnosno delovima objekata koji su izgrađeni bez građevinske dozvole do 11. septembra 2009. godine, odnosno koji se koriste bez upotrebne dozvole (u daljem tekstu: bespravno izgrađeni objekti), kao i na građevinskom zemljištu na kome je objekat izgrađen, odnosno na građevinskom zemljištu ispod objekta.

Objekti iz stava 1. ovog člana jesu stambeni objekti namenjeni za porodično stanovanje, stambeno-poslovni objekti, odnosno posebni delovi u tim objektima, vikend kuće (kuće za odmor), objekti namenjeni za obavljanje zanatske delatnosti, pomoćni i ekonomski objekti.

Odredbe ovog zakona ne primenjuju se na objekte koji su izgrađeni na površinama javne namene, odnosno na zemljištu planiranom za uređenje ili izgradnju objekata javne namene ili na površinama javne namene za koje se, u skladu sa odredbama posebnog zakona, utvrđuje javni interes; i na objekte izgrađene u prvom stepenu zaštite prirodnog dobra, odnosno na objekte izgrađene u zoni zaštite kulturnog dobra od izuzetnog značaja i zoni zaštite kulturnih dobara upisanih u Listu svetske kulturne baštine, odnosno radovima izvedenim na samom kulturnom dobru, i objektima koji se nalaze u zaštitnom pojasu po posebnim zakonima.

Izuzetno, na objekte iz stava 3. ovog člana, na upis prava svojine na bespravno izgrađenim objektima, pod propisanim uslovima u pogledu pribavljanja saglasnosti i drugih dokaza, primenjivaće se odredbe zakona kojima je uređen postupak legalizacije.

Organ nadležan za poslove urbanizma, na zahtev Republičkog geodetskog zavoda (u daljem tekstu: organ nadležan za upis prava svojine), u roku od 15 dana od dana dostavljanja zahteva, utvrđuje da li se zahtev za upis prava svojine odnosi na objekte iz stava 3. ovog člana i o tome pismeno obaveštava podnosioca zahteva.

Član 2.

Upis prava svojine na bespravno izgrađenim objektima vrši se na osnovu javnih i privatnih isprava koje su podobne za upis prava svojine na zemljištu i objektima, u skladu sa odredbama ovog zakona, zakona kojima se uređuje planiranje i izgradnja, osnove svojinskopravnih odnosa i državni premer i katastar (u daljem tekstu: dokazi).

Član 3.

Ako je vlasnik bespravno izgrađenog objekta upisan kao nosilac prava korišćenja na katastarskoj parceli na kojoj je bespravni izgrađeni objekat, organ nadležan za upis prava svojine jednim rešenjem upisuje pravo svojine na objektu i građevinskom zemljištu, ako su ispunjeni uslovi propisani ovim zakonom.

Odredba stava 1. ovog člana ne odnosi se na lica koja u skladu sa odredbama posebnog zakona spadaju u krug lica na koja se primenjuju odredbe o konverziji uz nadoknadu.

Član 4.

Ako je bespravno izgrađeni objekat sagrađen na građevinskom zemljištu koje je u svojini ili je na njemu upisano pravo korišćenja u korist nekog trećeg lica (fizičko ili pravno lice ili jedinica lokalne samouprave, autonomna pokrajina ili Republika Srbija), organ nadležan za upis prava svojine jednim rešenjem upisuje pravo svojine na objektu i građevinskom zemljištu ispod objekta, ako su ispunjeni uslovi propisani ovim zakonom.

Za građevinsko zemljište iz stava 1. ovog člana plaća se naknada vlasniku građevinskog zemljišta, u skladu sa propisima kojima se uređuje eksproprijacija. Do dostavljanja dokaza o regulisanju naknade po ovom osnovu, odnosno drugog dokaza o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na zemljištu ispod objekta, organ nadležan za upis prava svojine upisuje zabeležbu u bazu podataka katastra nepokretnosti iz koje se izdaje list nepokretnosti o ovoj činjenici.

Vlasnik bespravno izgrađenog objekta, koji je upisan u skladu sa odredbama stava 1. ovog člana, pokrenuće postupak kod nadležnog organa uprave, da mu se u skladu sa zakonom kojim se uređuje planiranje, građevinsko zemljište i izgradnja, odredi zemljište za redovnu upotrebu objekta.

Odredba stava 1. ovog člana ne odnosi se na lica koja u skladu sa odredbama posebnog zakona spadaju u krug lica na koja se primenjuju odredbe o konverziji uz nadoknadu.

Ako vlasnik bespravno izgrađenog objekta koji se koristi za porodično stanovanje ne poseduje dokaze iz člana 2. ovog zakona, organ nadležan za upis prava svojine upisaće pravo svojine na objektu na osnovu najmanje dva dokaza, i to:

- 1) rešenja nadležnog organa kojim je utvrđen porez na imovinu na pravo svojine na bespravno izgrađenom objektu;
- 2) izdatog računa za plaćanje naknade za komunalne usluge (voda, kanalizacija, čistoća i sl.);
- 3) izdatog računa za plaćanje električne energije, gasa i sl;
- 4) overene potvrde mesne zajednice o vremenu izgradnje bespravno izgrađenog objekta;
- 5) obaveštenja nadležnog organa uprave o mogućnosti legalizacije objekta, u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje postupak legalizacije.

Član 5.

Upis prava svojine na bespravno izgrađenom objektu koji je izgrađen na katastarskoj parceli koja je u susvojini, odnosno sukorišćenju više lica, a na kojoj nije sprovedena parcelacija, izvršiće se uz podnošenje jednog od dokaza iz člana 2. ovog zakona, bez naknadne saglasnosti suvlasnika, odnosno sukorisnika, ako se u vreme izgradnje objekta tome nije protivio.

Član 6.

Upis prava svojine na objektu koji je izgrađen na osnovu građevinske dozvole a za čije korišćenje nije izdata upotrebna dozvola do 11. septembra 2009. godine, može se izvršiti na osnovu pravnosnažne građevinske dozvole, odnosno pravnosnažnog rešenja kojim se menja građevinska dozvola usled promene investitora, u skladu sa zakonom.

Član 7.

Na objektima izgrađenim u skladu sa zakonom, a koji su dograđeni, nadzidani ili adaptirani do 11. septembra 2009. godine, bez građevinske dozvole, upisaće se pravo svojine u korist vlasnika posebnog dela u skladu sa ovim zakonom.

Član 8.

Zahtev za upis prava svojine na bespravno izgrađenom objektu podnosi se organu nadležnom za upis prava svojine na čijoj teritoriji se bespravno izgrađeni objekat nalazi.

Uz zahtev za upis prava svojine na bespravno izgrađenim objektima, odnosno delovima objekata, uz dokaze iz člana 2. ovog zakona, za objekte koji nisu već snimljeni, dostavlja se i:

1) snimak objekta, urađen u preglednoj razmeri i overen od strane registrovanog izvođača radova geodetske struke, a koji sadrži: prikaz položaja katastarske parcele prema stranama sveta, oznaku katastarske parcele, snimljene sve bespravno izgrađene objekte na parceli sa upisanim dimenzijama osnove objekta, oznaku broja objekata po redosledu, spratnost i način korišćenja objekata za sve objekte na parceli i priloženim zapisnikom snimanja detalja;

2) zapisnik o izvršenom uviđaju;

3) po potrebi specifikacija posebnih delova objekta po etažama, sa priloženom skicom uz V2 list koji sadrži podatke o posebnim fizičkim delovima zgrade.

Nosioci prava svojine, prava korišćenja, odnosno prava zakupa na zemljištu, kao i vlasnici bespravno izgrađenog objekta u smislu ovog zakona, dužni su da licu koje vrši uviđaj omoguće nesmetan pristup objektu.

Član 9.

Rešenje o upisu prava svojine u skladu sa ovim zakonom donosi organ iz člana 8. ovog zakona u roku od 90 dana od dana dostavljanja urednog zahteva.

Rešenje iz stava 1. ovog člana obavezno sadrži i obavezu o upisu zabeležbe u bazu podataka katastra nepokretnosti iz koje se izdaje list nepokretnosti, da je pravo svojine upisano na osnovu ovog zakona, kao i obavezu iz člana 4. stav 2. ovog zakona, ukoliko je u postupku utvrđena ova obaveza.

Rešenje iz stava 1. ovog člana dostavlja se vlasniku objekta, nosiocu prava svojine, odnosno prava korišćenja na građevinskom zemljištu na kome je sagrađen objekat i objavljuje se na oglasnoj tabli teritorijalno nadležnog organa za upis prava svojine.

Na rešenje iz stava 1. ovog člana može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana dostavljanja, ministarstvu nadležnom za poslove građevinarstva.

Član 10.

Vlasnik bespravno izgrađenog objekta može da u skladu sa zakonom u posebnom postupku pribavi građevinsku, odnosno upotrebnu dozvolu i posle upisa prava svojine na bespravno izgrađenom objektu po odredbama ovog zakona.

Ako nosilac prava svojine iz stava 1. ovog člana pribavi odgovarajuću građevinsku, odnosno upotrebnu dozvolu, organ nadležan za upis prava svojine će na njegov zahtev, brisati zabeležbu da je pravo svojine upisano po ovom zakonu.

Po dostavljanju dokaza iz člana 4. stav 2. ovog zakona, katastar nepokretnosti će na zahtev nosioca prava svojine na objektu, koje je upisano u skladu sa odredbama ovog zakona, brisati zabeležbu o neizmirenoj naknadi za građevinsko zemljište ispod objekta.

Član 11.

Upisom prava svojine na bespravno izgrađenom objektu ne dira se u prava trećih lica da u sudskom postupku ostvaruju pravo na svojinsku zaštitu i pravo na naknadu štete.

Član 12.

Nadzor nad izvršavanjem odredaba ovog zakona vrši ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva i urbanizma.

Član 13.

Vlasnici bespravno izgrađenih objekata, odnosno delova objekata, koji su podneli zahtev za legalizaciju objekata u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11 i 121/12), nemaju obavezu podnošenja novog zahteva, već se podneti zahtev smatra zahtevom za upis prava svojine po ovom zakonu.

Vlasnici bespravno izgrađenih objekata, odnosno delova objekata, koji nisu podneli zahtev za legalizaciju objekata u rokovima propisanim Zakonom o planiranju i izgradnji mogu u roku od jedne godine od dana stupanja na snagu ovog zakona, podneti zahtev u skladu sa ovim zakonom.

Organ uprave nadležan za legalizaciju bespravno izgrađenih objekata, dužan je da u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, dostavi organu nadležnom za upis prava svojine podnete zahteve za objekte iz člana 1. ovog zakona, sa dokumentacijom koja je propisana ovim zakonom.

Član 14.

Ovaj zakon stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”, a važi do 31. decembra 2014. godine.

O B R A Z L O Ž E N J E

I. USTAVNI OSNOV

Ustavno-pravni osnov za donošenje ovog zakona nalazi se u odredbama člana 97. tač. 7, 12 i 17. Ustava Republike Srbije kojim je utvrđeno da Republika Srbija uređuje i obezbeđuje određene odnose u organizaciji i korišćenju prostora, svojinske i obligacione odnose i druge odnose koji su od interesa za Republiku Srbiju u skladu sa Ustavom.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09-ispr., 64/10-US, 24/11 i 121/12), koji je stupio na snagu 11. septembra 2009. godine, uređena je materija koja se odnosi na planiranje, građevinsko zemljište, izgradnju objekata, vršenje nadzora nad primenom odredaba ovog zakona, vršenje inspekcijuskog nadzora, legalizacija objekata, odnosno naknadno izdavanje građevinske i upotrebne dozvole za objekat ili delove objekta izgrađene ili rekonstruisane bez građevinske dozvole, kao i na druga pitanja od značaja za uređenje prostora, uređivanje i korišćenje građevinskog zemljišta i izgradnju objekata.

Zakonom o državnom premeru i katastru („Službeni glasnik RS”, br. 72/09 i 18/10) propisano je, pored ostalog, da se za imaoča prava svojine na objektu upisuje graditelj kome je izdata građevinska i upotrebna dozvola, kao i graditelj objekta koji je izgrađen u vreme kad građevinska dozvola nije bila uslov za gradnju. Ako se primenom ovih odredbi ne može upisati imalac prava svojine na objektu graditelj objekta se upisuje za držaoca objekta. Ovim zakonom je takođe predviđeno da kada za objekat nije izdata građevinska ili upotrebna dozvola upisuje se i odgovarajuća zabeležba.

Polazeći od rezultata prethodne analize navedenih zakonskih odredaba, odnosno zakona kojima se uređuje legalizacija objekata i upis prava svojine na objektima zaključeno je da je neophodno pristupiti pripremi posebnog zakona kojim će se urediti upis prava svojine na objektima, odnosno delovima objekata koji su izgrađeni bez građevinske dozvole. Naime, predloženim zakonskim rešenjima, stvaraju se uslovi za upis prava vlasništva bespravno izgrađenih objekata a time i pravna sigurnost u eventualnom prometu, obezbeđenju hipotekarnih kredita i sl. Ovim bi investitori, odnosno vlasnici bespravno izgrađenih objekata znatno uvećali tržišnu vrednost tih objekata i bili bi u potpunosti, u skladu sa zakonom, na pravno valjan način zaštićeni s tim što bi imali i mogućnost da započeti postupak legalizacije objekta i pribavljanja građevinske, odnosno upotrebne dozvole nastave po važećim propisima.

III. OBJAŠNENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA I POJEDINAČNIH REŠENJA

U članu 1. utvrđen je predmet ovog zakona tako što su navedeni odnosi koji će njime biti uređeni. Prema ovoj odredbi pravo svojine na bespravno izgrađenim objektima može se upisati samo na objektima koji su namenjeni za stanovanje, stambeno-poslovnim objektima, odnosno posebnim delovima u tim objektima vikend kuće (kuće za odmor), objektima namenjenim za obavljanje zanatske delatnosti, pomoćnim i ekonomskim objektima i koji su izgrađeni bez građevinske dozvole do dana supanja na snagu sada važećeg Zakona o planiranju i izgradnji. Takođe, pravo svojine može se upisati i na onim objektima za koje je izdata građevinska dozvola ili ranije odobrenje za izgradnju a koji se kriste bez upotrebne dozvole. Ovim članom je predviđeno da se pravo svojine na bespravno izgrađenim objektima ne može upisati,

odnosno ne primenjuju se odredbe ovog zakona na one objekte za koje se po Zakonu o planiranju i izgradnji ne može naknadno, u postupku legalizacije, izdati građevinska dozvola.

Članom 2. propisane se vrste isprava, odnosno dokaza na osnovu kojih se vrši upis prava svojine na bespravno izgrađenim objektima.

Članom 3. utvrđena je mogućnost upisa prava svojine na bespravno izgrađenom objektu i građevinskom zemljištu ako je vlasnik tog objekta upisan kao nosilac prava korišćenja na kat. parceli na kojoj je objekat izgrađen.

Članom 4. predviđene su isprave, odnosno dokazi na osnovu kojih se izuzetno može upisati pravo svojine na bespravno izgrađenom objektu ali samo onom koji se koristi za porodično stanovanje i ako vlasnik tog objekta ne poseduje dokaze propisane u predloženom članu 2. ovog zakona. Takođe, odredbom ovog člana propisana je i mogućnost upisa prava svojine na objektu i građevinskom zemljištu ispod objekta jednim rešenjem ako je taj objekat sagrađen na zemljištu koje je u svojini ili je na njemu upisano pravo korišćenja u korist nekog trećeg lica. Izuzetak od primene ove odredbe odnosi se na lica koja u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji spadaju u krug lica na koja se primenjuju odredbe o konverziji uz nadoknadu.

U članu 5. utvrđeno je da će se upis prava svojine na bespravno izgrađenom objektu koji je izgrađen na katastarskoj parceli koja je u susvojini, odnosno sukorišćenju više lica, a na kojoj nije sprovedena parcelacija izvršiti na osnovu javnih i privatnih isprava koje su podobne za upis prava svojine na zemljištu i objektima, u skladu sa Zakonom o osnovama svojinsko pravnih odnosa Zakonom o državnom premeru i katastru i dokaza o rešenim imovinsko-pravnim odnosima na građevinskom zemljištu iz člana 193. Zakona o planiranju i izgradnji. Ovo rešenje je u skladu i sa odredbom Zakona o planiranju i izgradnji prema kojoj će se, u postupku legalizacije, smatrati da je suvlasnik, odnosno sukorisnik na građevinskom zemljištu dao saglasnost za legalizaciju ako je znao ili je mogao znati za izgradnju predmetnog objekta, odnosno za izvođenje radova, ali se u vreme izgradnje tome nije protivio.

Članom 6. je predviđen i upis prava svojine na objektu za koji nije izdata upotrebna dozvola ali je izgrađen na osnovu građevinske dozvole ili, po ranije važećim propisima, na osnovu odobrenja za izgradnju.

Članom 7. uređen je upis prava svojine objektima izgrađenim u skladu sa zakonom, a koji su dograđeni, nadzidani ili adaptirani do 11. septembra 2009. godine, bez građevinske dozvole. Prema ovoj odredbi u ovim slučajevima pravo svojine se upisuju u korist vlasnika posebnog dela objekta.

Članom 8. propisana je dodatna dokumentacija koja se podnosi Republičkom geodetskom zavodu uz zahtev za upis prava svojine.

U članu 9. utvrđena je obaveza organa nadležnih za sprovođenje postupka legalizacije da katastru nepokretnosti dostave, u propisanom roku, dokumentaciju, odnosno dokaze koji se odnose na rešene imovinsko-pravne odnose na zemljištu i objektu i propisani su rokovi za donošenje rešenja o upisu prava svojine, dostavljanje tih rešenja, kao i mogućnost izjavljivanja žalbe. Prema ovoj odredbi rešenjem o upisu prava svojine na bespravno izgrađenom objektu izvršiće se i upis zabeležbe da je pravo svojine upisano po ovom zakonu. Ovim se na jasan način ukazuje da je upisan bespravno izgrađen objekat, odnosno objekat za čiju izgradnju nije izdata građevinska dozvola.

Članom 10. data je mogućnost da se i posle upisa prava svojine na bespravno izgrađenom objektu postupak legalizacije nastavi. Pribavljanjem

građevinske i upotrebne dozvole u postupku legalizacije zabeležba iz člana 9. bila bi brisana.

Članom 11. predviđeno je pravo na svojinsku zaštitu i pravo na naknadu štete koju treća lica mogu da ostvare u sudskom postupku ako se dira u njihova prava u vezi sa upisom prava svojine na bespravno izgrađenom objektu.

Članom 12. propisano je da nadzor nad izvršavanjem odredaba ovog zakona vrši ministarstvo nadležno za poslove građevinarstva i urbanizma.

Odredba člana 13. je u suštini prelaznog karaktera, kojom se utvrđuje da vlasnici bespravnih objekata koji su podneli zahtev za legalizaciju nemaju obavezu da podnose zahtev za upis prava svojine na tim objektima već se ti zahtevi smatraju zahtevom za upis po predloženom zakonu. Takođe, odredbom ovog člana propisano je da vlasnici bespravno izgrađenih objekata, odnosno delova objekata, koji nisu podneli zahtev za legalizaciju objekta u rokovima propisanim Zakonom o planiranju i izgradnji mogu u roku od jedne godine od dana stupanja na snagu ovog zakona, podneti zahtev u skladu sa ovim zakonom. Ovo ne znači da je produžen rok za legalizaciju utvrđen Zakonom o planiranju i izgradnji već mogućnost da vlasnik bespravno izgrađenog objekta može da podnese zahtev za upis prava svojine i na objektu koji je izgrađen bez građevinske dozvole do 11. septembra 2009. godine ali ne i da ga legalizuje posle propisanog roka za podnošenje zahteva.

U članu 14. utvrđeno je stupanje na snagu ovog zakona a to je naredni dan od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije” i prestaje da važi 31. decembra 2014. godine.

IV. PROCENA FINANSIJSKIH SREDSTAVA POTREBNIH ZA SPROVOĐENJE ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona nisu potrebna finansijska sredstva u budžetu Republike Srbije.

V. ANALIZA EFEKATA ZAKONA

Na koga će i kako uticati predložena rešenja

Ovim zakonom se pre svega obezbeđuje evidentiranje državnine i upis prava svojine, promet i pravna sigurnost u poslovanju s građevinskim zemljištem i objektima, kao i pojednostavljivanje postupka i to za sve učesnike u oblasti koja se ovim zakonom uređuje.

Polazeći od rezultata prethodne analize važećih zakona, kao i podzakonskih akata u oblasti izgradnje objekata, katastra nepokretnosti i legalizacije objekata, ocenjeno je da donošenjem ovog zakona treba da se stvori osnov za ostvarivanje sledećih ciljeva:

1) pojednostavljenje administrativnih procedura koje se sprovode u procesu ostvarivanja prava na upis prava svojine na bespravno izgrađenim objektima, smanjenjem broja dokaza koji se pribavljaju pred drugim posebnim organima i organizacijama, što istovremeno znači i skraćenje vremena potrebnog za ostvarivanje ovog prava;

2) preciziranje prava i obaveza svih učesnika u postupcima koji prethode upisu prava svojine na objektu, čime se izbegava arbitrnost nadležnih organa;

3) smanjenje obima i vrsta dokumentacije, čime se smanjuje vreme potrebno za ostvarivanje upisa prava svojine na bespravno izgrađenim objektima;

Predloženim zakonom se posredno ostvaruju i drugi ciljevi, čime se direktno doprinosi ekonomskom razvoju. Takođe, stvaraju se uslovi za upis prava vlasništva

bespravno izgrađenih objekata a time i pravna sigurnost u prometu nepokretnosti, obezbeđenju odgovarajućih kredita i dr.

Kakve troškove će primena ovog zakona stvoriti građanima i privredi (naročito malim i srednjim preduzećima)

Primenom ovog zakona neće se stvoriti nikakvi novi troškovi za građane, odnosno privredu. Takođe ističemo da se ovim zakonom, u skladu sa propisanom nadležnošću, stvara mogućnost za angažovanje novih privrednih subjekata na tržištu, čime se omogućava i tržišna konkurencija.

Prema podacima kojima raspolaže Republički geodetski zavod evidentirano je oko 1.300.000 objekata na teritoriji Republike Srbije za koje nije izdata građevinska, odnosno upotrebna dozvola. Prema podacima dobijenih od jedinica lokalnih samouprava i drugih organa nadležnih za izdavanje naknadnih građevinskih i upotrebni dozvola u postupcima legalizacije, ukupno je podneto oko 700.000 zahteva za legalizaciju. Važećim Zakonom o planiranju i izgradnji propisan je rok za podnošenje zahteva za legalizaciju, koji je po samom Zakonu prekluzivan i koji je istekao 11. marta 2010. godine.

S obzirom na navedene podatke zaključuje se da oko 500.000 vlasnika nije iskoristilo svoje zakonsko pravo i podnelo zahtev za legalizaciju, što je bio jedan od razloga za donošenje ovog zakona. Materija koja je regulisana i bliže uređena ovim zakonom ne odnosi se na postupak legalizacije, tako da nije postojala mogućnost pristupanja izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji, već se moralo pristupiti donošenju novog, posebnog zakona, kojim je uređena materija upisa prava svojine na ovim objektima, pod posebnim uslovima, kako je i u samom naslovu zakona navedeno.

Procena je da će se, s obzirom na propisane uslove, rokove i osposobljenost nadležnih organa, ovaj posao na upisu prava svojine za posebnu vrstu objekata, završiti do roka navedenog u zakonu. Značaj upisa prava svojine je nesporan, kako za vlasnike bespravno izgrađenih objekata, tako i za Republiku Srbiju, jer će se primenom ovog zakona upisati u javne knjige najveći broj nepokretnosti izgrađenih bez građevinske i upotrebne dozvole.

Posebno naglašavamo da za primenu ovog zakona nije predviđeno donošenje podzakonskih akata.

Da li su pozitivne posledice donošenja zakona takve da opravdavaju troškove koje će on stvoriti

Pozitivne posledice zakona, prema mišljenju ovog organa, prema troškovima koje će ovaj zakon stvoriti, su takve da opravdavaju njegovo donošenje. Na jednoj strani, vlasnici bespravno izgrađenih objekata će na osnovu ovog zakona biti upisani kao vlasnici, što im omogućava ostvarenje drugih prava kao vlasnika uknjiženih nepokretnosti, kao što su dobijanje kredita, veća cena nepokretnosti u slučaju prometa nepokretnosti, ali i mogućnost da, u skladu sa zakonom, dalje investiraju u svoj objekat (adaptacija, rekonstrukcija, sanacija i dr.). Naročito se ističe da nelegalni objekti ne mogu biti predmet energetske sanacije. Sa druge strane, Republika Srbija, ukoliko ovaj zakon bude imlementiran na način i u rokovima koji su predviđeni, će imati u jednom kratkom roku skoro u potpunosti završenu svojinsku evidenciju, a preventivno se rešava i pitanje bespravne gradnje.

Da li se zakonom podržava stvaranje novih privrednih subjekata na tržištu i tržišna konkurencija

Prema ovom zakonu, predviđeno je, između ostalog, da skicu objekta sa geodetskim snimkom i izveštajem sa lica mesta, kao jedan od dokaza koji se prilažu uz zahtev za upis prava svojine, sačinjava registrovani izvođač radova geodetske

struke, te je moguće da će, imajući u vidu broj objekata koji će biti upisan u skladu sa ovim zakonom, ovo uticati na povećanje broja ovih pravnih subjekata, a samim tim i na tržišnu konkurenciju među njima.

Da li su zainteresovane strane imale priliku da se izjasne o zakonu

U raspravama i konsultacijama kao i podnetim inicijativama u toku pripreme ovog zakona sa predstavnicima ministarstava i posebnih organizacija, drugih organa i organizacija, pojedinih opština i gradova zainteresovane strane su imale priliku da iznesu svoje stavove koji su u velikoj meri uticali na konačna rešenja u ovom zakonu.

Nacrt zakona o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole objavljen je na sajtu Ministarstva građevinarstva i urbanizma www.mgu.gov.rs, 15. novembra 2012. godine i tom prilikom su pozvana sva zainteresovana lica da dostave svoje primedbe, predloge i sugestije (od 15. do 31. novembra 2012. godine).

U javnoj raspravi, koja je produžena do 11. decembra 2012. godine u skladu sa zaključkom Odbora za privredu i finansije, bilo je omogućeno učešće svim subjektima (predstavnicima organa i organizacija, poslovnih udruženja, privrednih subjekata, stručne javnosti, međunarodnih organizacija i drugih zainteresovanih lica) da iznesu svoje stavove sugestije i predloge na predloženi tekst Nacrta zakona.

Sve primedbe na Nacrt zakona, kako one koje su primljene elektronskim putem i poštom, tako i one koje su iznete na sastanku sa predstavnicima opština i gradova (Savet gradova i opština) održanom 22. novembra 2012. godine brižljivo su razmotrene, a primedbe koje su ocenjene kao osnovane unete su u tekst Nacrta zakona. Takođe, održan je i instruktivni seminar 18. decembra 2012. godine sa ciljem da učesnici iznesu svoje stavove, predloge i sugestije i da se detaljno upoznaju sa rešenjima predloženim u Nacrtu zakona, kao i stavovima gradova i opština.

Prilikom izrade ovog zakona uzeta su u obzir alternativna rešenja u pogledu prava svojine na objektima i građevinskom zemljištu, kao i svojine u postupku legalizacije bespravno izgrađenih objekata, rekonstrukcije i dogradnje postojećih objekata i dr.

Koje mere će se tokom primene ovog zakona preduzeti da bi se ostvarilo ono što se donošenjem zakona namerava

U fazi primene ovog zakona, jedinicama lokalne samouprave, privrednim društvima i drugim organizacijama i građanima će se pružati neophodna stručna pomoć kako bi se ostvarili ciljevi i razlozi za donošenje ovog zakona.

Polazeći od rezultata prethodne analize važećih zakona, kao i podzakonskih akata u oblasti izgradnje objekata, katastra nepokretnosti i legalizacije objekata, ocenjeno je da donošenjem ovog zakona treba da se stvori osnov za ostvarivanje sledećih ciljeva:

1) pojednostavljenje administrativnih procedura koje se sprovode u procesu ostvarivanja prava na upis prava svojine na bespravno izgrađenim objektima, smanjenjem broja dokaza koji se pribavljaju pred drugim posebnim organima i organizacijama, što istovremeno znači i skraćenje vremena potrebnog za ostvarivanje ovog prava;

2) preciziranje prava i obaveza svih učesnika u postupcima koji prethode upisu prava svojine na objektu, čime se izbegava arbitrnost nadležnih organa;

3) smanjenje obima i vrsta dokumentacije, čime se smanjuje vreme potrebno za ostvarivanje upisa prava svojine na bespravno izgrađenim objektima;

Predloženim zakonom se posredno ostvaruju i drugi ciljevi, čime se direktno doprinosi ekonomskom razvoju.

VI. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU

Predloženim zakonom stvaraju se uslovi za upis prava vlasništva bespravno izgrađenih objekata a time i pravna sigurnost u prometu nepokretnosti, obezbeđenju odgovarajućih kredita i dr. U uslovima ekonomske krize neophodno je njegovo hitno sprovođenje kako bi se stvorili uslovi za pojednostavljenje administrativnih postupaka i transparentnost u ostvarivanju prava u ovoj oblasti i otklonile štetne posledice bespravne gradnje u Republici. S toga je neophodno da se ovaj zakon donese po hitnom postupku, u skladu sa članom 167. Poslovnika Narodne skupštine („Službeni glasnik RS”, broj 20/12-prečišćen tekst), u cilju sprečavanja nastanka štetnih posledica po građane i privredu.

VII. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE PREDLAŽE DA ZAKON STUPI NA SNAGU PRE OSMOG DANA OD DANA OBJAVLJIVANJA U „SLUŽBENOM GLASNIKU REPUBLIKE SRBIJE”

Razlozi za stupanje na snagu ovog zakona narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije” sadržani su u ciljevima za njegovo donošenje. Naime, donošenjem ovog zakona po hitnom postupku i njegovim stupanjem na snagu pre osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije” omogućava se sprovođenje postupaka za upis prava svojine na bespravno izgrađenim objektima što će doprineti uspostavljanju pravne sigurnosti u prometu nepokretnosti.