

ЗАКОН

О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА ЗА ЕВИДЕНТИРАЊЕ И УПИС ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА

Члан 1.

У Закону о посебним условима за евидентирање и упис права на непокретностима („Службени гласник РС”, број 91/25) у члану 7. став 4. речи: „уз коју може поднети и елаборат геодетских радова односно скицу неевидентираних посебних делова за зграду, преко дигиталне платформе за подношење пријаве”, замењују се речима: „уз коју подноси елаборат геодетских радова, односно скицу неевидентираних посебних делова, односно спецификацију посебних делова објеката. Елаборат геодетских радова и скицу неевидентираних посебних делова, могу израдити инжењери архитектонске, грађевинске и геодетске струке, док спецификацију посебних делова објеката израђују инжењери архитектонске и грађевинске струке”.

После става 4. додаје се нови став 5. који гласи:

„Министар прописује изглед и садржину спецификације посебних делова објекта за евидентирање, као и изглед и садржину извештаја о затеченом стању.”

Досадашњи ст. 5-19. постају ст. 6-20.

Члан 2.

У члану 8. после става 2. додаје се нови став 3. који гласи:

„Уколико је предмет пријаве стамбени објекат површине до 400 m² накнада се обрачунава у складу са ставом 2. овог члана, док се за објекте површине преко 400 m² плаћа накнада у висини доприноса за уређивање грађевинског земљишта за сваки наредни метар квадратни за који се увећава површина објекта од наведене.”

Досадашњи ст. 3-5. постају ст. 4-6.

У досадашњем ставу 6. који постаје став 7. речи: „из става 5. овог члана” замењују се речима: „из става 6. овог члана”, после речи: „без плаћања накнаде.”, додају се речи: „Изузетно, уколико власници станова плате накнаду прописану овим законом уместо инвеститора, забележба да накнада није плаћена брише се.”

У досадашњем ставу 7. који постаје став 8. речи: „У случају из става 6. овог члана,” замењују се речима: „У случају из става 7. овог члана,”.

У досадашњем ставу 8. који постаје став 9. речи: „У случају из става 6. овог члана,” замењују се речима: „У случају из става 7. овог члана,”.

Досадашњи ст. 9-12. постају ст. 10-13.

У досадашњем ставу 13. који постаје став 14. после речи: „у року од 30 дана од дана уручења обавештења” додају се запета и речи: „са напоменом да ће потврда о упису права бити прослеђена Заводу тек након измирења обавезе плаћања накнаде”.

Досадашњи став 14. брише се.

Члан 3.

У члану 10. став 3. речи: „ у члану 7. став 18. овог закона” замењују се речима: „ у члану 7. став 19. овог закона”.

У ставу 5. тачка на крају се замењује запетом и додају речи: „а након измирења обавезе плаћања накнаде.”.

Члан 4.

У члану 14. став 1. после речи: „потврде Агенције као извршне исправе” додају се речи: „која се издаје након измирења обавезе плаћања накнаде”.

Члан 5.

У циљу завршетка изградње објеката и посебних делова објеката евидентираних и уписаних у складу са овим законом, који су завршени у конструктивном смислу, а на којима нису изведени радови на изградњи унутрашњих инсталација, столарији, као и на објектима без завршене фасаде, до усклађивања планских докумената из члана 21. Закона о посебним условима за евидентирање и упис права на непокретностима („Службени гласник РС”, број 91/25), прибавља се решење из члана 145. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25).

За радове из става 1. овог члана, поред документације прописане Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), доставља се и извештај о затеченом стању објекта израђен од стране овлашћеног лица, којим се утврђује врста и обим радова неопходних за обезбеђење стабилности објекта, заштите од пожара, безбедности коришћења, заштите живота и здравља људи и испуњавање других услова за употребу објекта.

Извештај из става 2. овог члана садржи: елаборат геодетских радова, снимак изведеног стања, изјаву одговорног пројектанта или одговорног извођача радова да објекат испуњава основне захтеве за објекат у погледу носивости и стабилности, према прописима који су важили у време изградње тог објекта, попис потребних радова за завршетак објекта и изјаву власника изграђеног објекта да прихвата евентуални ризик коришћења објекта.

За објекте из члана 11. став 7. Закона о посебним условима за евидентирање и упис права на непокретностима („Службени гласник РС”, број 91/25) уписане и евидентиране у складу са одредбама овог закона, у поступку прибављања аката за изградњу у оквиру обједињене процедуре, поред документације прописане Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), доставља се и извештај из става 2. овог члана.

Члан 6.

Поступци који нису окончани до дана ступања на снагу овог закона окончаће се по одредбама овог закона.

Подзаконски акт за спровођење овог закона донеће се у року од 30 дана од дана ступања на снагу овог закона.

Републички геодетски завод ускладиће своје подзаконске акте са одредбама овог закона у року од 30 дана од дана ступања на снагу овог закона.

Објекти уписани у складу са одредбама Закона о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе („Службени гласник РС”, бр. 25/13 и 145/14) за које није поднета пријава по овом закону, изједначавају се у правима и обавезама са објектима евидентираним и уписаним по одредбама овог закона, без обавезе плаћања накнаде за допринос за уређивање грађевинског земљишта, а уписана забележба забране располагања објектима пре плаћања накнаде за допринос за уређивање грађевинског земљишта брише се.

Имовинско - правни односи на земљишту из става 4. овог члана решаваће се применом члана 12. став 12. Закона о посебним условима за евидентирање и упис права на непокретностима („Службени гласник РС”, број 91/25).

Члан 7.

Овај закон ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

I. УСТАВНИ ОСНОВ

Уставни основ за доношење овог закона садржан је у члану 97. став 1. тачка 12. Устава Републике Србије, којим се утврђује да Република Србија, између осталог, уређује и организацију и коришћење простора.

II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ

Република Србија је доношењем Закона о посебним условима за евидентирање и упис права на непокретностима добила јединствен и тачан регистар непокретности, што омогућава ефикасније планирање јавних политика, просторно и урбанистичко планирање, као и доследније спровођење мера заштите простора и природних ресурса. Поуздани подаци у централној евиденцији обезбеђују и веће приходе буџета кроз наплату накнада и пореза, док се увођењем нулте толеранције на бесправну градњу јача правни поредак и обезбеђује заштита јавног интереса.

Дугорочно, закон доприноси стварању уређеног, стабилног и транспарентног система имовинско-правних односа, чиме се јача поверење грађана у институције и унапређује укупна правна сигурност у друштву. На тај начин, закон представља важан корак у хармонизацији правног система Републике Србије са европским стандардима у области заштите права својине и дигитализације јавне управе.

Закона о евидентирању и упису права својине као *lex specialis*, има за циљ да реши вишедеценијски проблем постојања великог броја неуписаних и бесправно изграђених објеката на територији Републике Србије. Недостатак правне сигурности у имовинско-правним односима доводи до блокаде у промету непокретности, отежава улагања, онемогућава коришћење имовине као средства обезбеђења, а истовремено ствара социјалну несигурност за велики број домаћинстава која у својим објектима фактички живе, али правно не поседују својину.

Након готово годину дана примене Закона, кроз поступање надлежних органа и велики број обрађених предмета уочене су одређене ситуације које у време доношења закона није било могуће у потпуности предвидети. Примена закона на великом броју различитих животних и правних ситуација указала је на потребу да се поједина законска решења додатно прецизирају и прилагоде стварним околностима, како би се обезбедила правичнија и ефикаснија примена закона.

Предложене измене не мењају основне циљеве и концепцију Закона, већ представљају одговор на питања која су се појавила искључиво у његовој примени и која погађају значајан број грађана.

Као један од примера издвојио се положај власника породичних стамбених објеката у сеоским срединама чија површина прелази 400 м². У највећем броју случајева реч је о породичним кућама које нису намењене тржишту нити обављању привредне делатности, већ представљају вишегенерацијске породичне објекте, грађене у различитим периодима и у складу са потребама домаћинства. Досадашње законско решење није у довољној мери правило разлику између таквих објеката и објеката комерцијалне намене, због чега је у пракси уочен потребан простор за правичније нормирање.

Применом важећих одредаба ови објекти доводе се у исти положај са објектима изграђеним ради остваривања профита, што није у складу са циљем Закона да заштити право на становање и омогући доступну формализацију породичних домова.

Предложеним изменама отклањају се недоумице настале у примени, обезбеђује се равноправнији положај грађана и додатно унапређује остваривање основног циља Закона, уз очување његове правне сигурности и ефикасности.

Ови аргументи су у законодавној пракси прихваћени и стручни.

Предложено решење задржава социјални карактер Закона за првих 400 м², док се за површину изнад тог прага уводи правична накнада по квадратном метру, по узору на модел који је Законом већ предвиђен.

На овај начин се чува социјална сврха Закона, успоставља се праведнији систем накнада, спречава се изједначавање породичних кућа са комерцијалним објектима, повећава се број грађана који ће приступити формализацији својих објеката, остварују се додатни приходи буџета без нарушавања основног концепта Закона.

Посебно напомињемо да предвиђене измене не представљају увођење нових повластица, већ успостављање правичног система накнаде, којим се различите животне и правне ситуације уређују на различите начине, а у складу са начелом једнакости прописаним Уставом Републике Србије.

Осим тога извршена су одређена термилошка усклађивања, исправљање техничких грешака, те прецизирање појединих одредби у сврху постизања тачног уписа непокретности, а што је у интересу правне сигурности свих грађана.

Имајући у виду све претходно наведено као и значај предложених одредби за све грађане Републике Србије предлаже се усвајање овог закона.

III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА

Чланом 1. Предлога закона прецизиран је постојећи члан 7. Закона, у циљу тачног обрачуна накнаде доприноса за уређивање грађевинског земљишта, као и потребе одређивања тачне површине посебног дела објекта, односно самог положаја посебног дела у објекту.

Чланом 2. Предлога закона прописано је да се за стамбене објекте који имају површину већу од 400 м² плаћа накнада у износу доприноса за уређивање грађевинског земљишта само за износ који прелази 400 м², из разлога да се подносиоци пријаве не би довели у неповољнији положај у односу на лица која имају објекте мање површине од 400 м². Предложено решење задржава социјални карактер Закона за првих 400 м², док се за површину изнад тог прага уводи правична накнада по квадратном метру, по узору на модел који је Законом већ предвиђен.

Чланом 3. Предлога закона извршено је усклађивање са изменом члана 7. Закона и исправка техничке грешке, као и прецизирање да се потврда прослеђује Заводу након измирења обавеза плаћања накнаде.

Чланом 4. Предлога закона извршена је измена као последица измене члана 10. став 5. Закона.

Чланом 5. Предлога закона прописан је поступак прибављања аката за изградњу за уписане објекте који су завршени у конструктивном смислу, како би у даљој процедури инвеститор завршио изградњу објекта, као и обавеза достављања извештаја о затеченом стању објекта за ове објекте и објекте из члана 11. став 7. Закона.

Чланом 6. Предлога закона прописано је да ће се сви поступци започети по раније важећем закону окончати по одредбама овог закона, као и да министар у предвиђеном року прописује изглед и садржину скице посебних делова објекта, те обавезу Завода за усклађивањем подзаконских аката. Такође, у циљу спречавања дискриминације одређене групе лица прописано је да се објекти уписани у складу са одредбама Закона о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе за које није поднета пријава по овом закону, изједначавају у правима и обавезама са објектима евидентираним и уписаним по одредбама овог закона, без обавезе плаћања накнаде за допринос за уређивање грађевинског земљишта

Чланом 7. Предлога закона прописано је ступање на снагу.

IV. ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА ПОТРЕБНА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОВОГ ЗАКОНА

За спровођење овог закона нису потребна додатна финансијска средства из буџета Републике Србије.

V. РАЗЛОЗИ ЗБОГ КОЈИХ СЕ ПРЕДЛАЖЕ ДА ОВАЈ ЗАКОН СТУПИ НА СНАГУ НАРЕДНОГ ДАНА ОД ДАНА ОБЈАВЉИВАЊА У „СЛУЖБЕНОМ ГЛАСНИКУ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ”

Предлаже се да овај закон ступи на снагу наредног дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”, будући да за то постоје нарочито оправдани разлози који се огледају у неопходности евидентирања свих постојећих објеката на територији Републике Србије и спречавање нове бесправне градње.

VI. ПРЕГЛЕД ОДРЕДБИ КОЈЕ СЕ МЕЊАЈУ, ОДНОСНО ДОПУЊУЈУ

Члан 7.

За евидентирање и упис права својине на непокретностима из члана 1. овог закона, заинтересована лица подnose Агенцији електронску пријаву путем дигиталне платформе, у складу са одредбама овог закона.

Пријава из става 1. овог члана подноси се за једну непокретност, док се за сваку следећу непокретност подноси нова пријава.

Уколико се пријава подноси за помоћни објекат, обавезно се наводи и податак да ли је главни објекат изграђен на истој катастарској парцели.

Пре евидентирања и уписа права својине на посебним деловима у стамбеним и стамбено-пословним зградама са више станова, инвеститор, свако лице које има правни интерес, управник, односно професионални управник стамбене заједнице, Агенцији подноси пријаву за упис стамбене или стамбено-пословне зграде, односно дела зграде који представља функционалну целину, ~~уз коју може поднети и елаборат геодетских радова односно скицу неевидентираних посебних делова за зграду, преко дигиталне платформе за подношење пријаве~~ УЗ КОЈУ ПОДНОСИ ЕЛАБОРАТ ГЕОДЕТСКИХ РАДОВА, ОДНОСНО СКИЦУ НЕЕВИДЕНТИРАНИХ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА, ОДНОСНО

СПЕЦИФИКАЦИЈУ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА. ЕЛАБОРАТ ГЕОДЕТСКИХ РАДОВА И СКИЦУ НЕЕВИДЕНТИРАНИХ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА, МОГУ ИЗРАДИТИ ИНЖЕЊЕРИ АРХИТЕКТОНСКЕ, ГРАЂЕВИНСКЕ И ГЕОДЕТСКЕ СТРУКЕ, ДОК СПЕЦИФИКАЦИЈУ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА ИЗРАЂУЈУ ИНЖЕЊЕРИ АРХИТЕКТОНСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ СТРУКЕ .

МИНИСТАР ПРОПИСУЈЕ ИЗГЛЕД И САДРЖИНУ СПЕЦИФИКАЦИЈЕ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА ЗА ЕВИДЕНТИРАЊЕ, КАО И ИЗГЛЕД И САДРЖИНУ ИЗВЕШТАЈА О ЗАТЕЧЕНОМ СТАЊУ.

За стамбене, стамбено-пословне односно пословне зграде из става 4. овог члана ако је инвеститор непознат или није доступан, скицу посебних делова односно елаборат геодетских радова може доставити свако лице које има правни интерес, управник, односно професионални управник стамбене заједнице или овлашћено лице, преко дигиталне платформе за подношење пријаве.

Приликом подношења пријаве за упис права својине на посебним деловима објекта, лице које није инвеститор објекта, дела објекта односно посебног дела објекта, дужно је да приложи исправе о основу стицања права на посебном делу.

У случају из става 6. овог члана, потврда коју Агенција издаје за упис зграде и посебних делова обухвата и упис права својине на тим посебним деловима у корист подносиоца пријаве.

По доношењу потврде о испуњености услова за упис стамбене, стамбено-пословне и зграде пословне намене из ст. 4. и 5. овог члана и уписа у евиденцију непокретности и правима на њима, стичу се услови за поступање по пријавама власника посебних делова те зграде.

На основу потврде о испуњености услова за упис зграде, Завод уписује зграду и све посебне делове зграде наведене у потврди у корист инвеститора, ако је познат и доступан, односно ако инвеститор није познат или је недоступан, уписује зграду са констатацијом да власник није утврђен.

У случају да је предмет пријаве посебни део објекта у стамбеној згради, настао од заједничких просторија, као доказ о решеним имовинскоправним односима подносилац пријаве доставља уговор са стамбеном заједницом и сагласност 51% власника посебних делова. Уз пријаву доставља се и елаборат геодетских радова са скицом посебног дела.

За објекте који из техничких разлога (вегетација, облачност и сл.) нису видљиви на сателитским и другим снимцима израђеним за територију Републике Србије, а нису уписани у евиденцију непокретности и правима на њима, подносилац уз пријаву из става 1. овог члана доставља и елаборат геодетских радова.

Агенција, пре доношења потврде о упису, доставља Заводу елаборат геодетских радова из ст. 4. и 5. овог члана, у циљу провере.

Ако Завод утврди да елаборат геодетских радова из овог члана нема недостатака, уписује објекат у евиденцију о утврђеним променама на објектима који нису уписани у катастар непокретности и доставља Агенцији обавештење у циљу наставка поступка за упис права својине.

Ако Завод утврди да елаборат геодетских радова из овог члана има недостатака, налаже геодетској организацији да у року од осам дана од дана достављања отклони недостатке и Заводу достави исправљени геодетски

елаборат, односно обавештава подносиоца пријаве да отклони недостатке у року од шест месеци.

У случају да Агенција приликом прегледа пријаве утврди да постоје технички недостаци, односно неслагање са подацима из расположивих база података, обавештава подносиоца пријаве да отклони уочене недостатке у року од 30 дана од дана достављања обавештења.

У случају да подносилац пријаве не отклони недостатке у року из става 14. овог члана, Агенција о условима за упис права својине на објекту одлучује на основу доступних података.

Државни органи пријаву из става 1. овог члана подносе Агенцији преко сервисне магистрале државних органа, односно на други начин прописан законом којим се уређује електронска управа.

Приликом подношења пријаве из става 1. овог члана, прикупљају се и обрађују подаци о личности, у сврху аутентикације корисника и доношења потврде о упису права својине, уз примену свих одговарајућих техничких и организационих мера заштите података у складу са законом којим се уређује заштита података о личности.

Садржину и форму пријаве, као и начине аутентикације подносиоца пријаве, односно садржину и форму приговора прописује Агенција.

Члан 8.

За трошкове евидентирања подносилац пријаве, односно лице у чију корист се уписује право својине на објекту плаћа накнаду у висини доприноса за уређивање грађевинског земљишта, чија висина се утврђује на основу достављеног зонинг плана јединице локалне самоуправе.

Изузетно од става 1. овог члана подносилац пријаве у чију корист се уписује право својине на породичном стамбеном објекту, односно посебном делу објекта-стану у стамбеној, односно стамбено-пословној згради за коју инвеститор није познат или није доступан, Агенцији доставља доказ о уплати накнаде чија висина се одређује према зонама, на следећи начин:

1) у граду Београду:

- у екстра зони: 1.000 евра;
- у првој зони: 800 евра;
- у другој и трећој зони: 300 евра;
- у четвртој зони: 200 евра;
- у петој зони: 150 евра;
- у шестој и другим зонама: 100 евра.

2) у градовима који имају преко 100.000 становника:

- у екстра и првој зони: 500 евра;
- у другој зони: 250 евра;
- у трећој зони: 150 евра;
- у четвртој и другим зонама: 100 евра;

3) у градовима и општинама које имају између 50.000–100.000 становника:

- у екстра и првој зони: 300 евра;
- у другој зони: 200 евра;
- у трећој и осталим зонама: 100 евра;

4) у општинама које имају испод 50.000 становника и селима: 100 евра.

УКОЛИКО ЈЕ ПРЕДМЕТ ПРИЈАВЕ СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ ПОВРШИНЕ ДО 400 М² НАКНАДА СЕ ОБРАЧУНАВА У СКЛАДУ СА СТАВОМ 2. ОВОГ ЧЛАНА, ДОК СЕ ЗА ОБЈЕКТЕ ПОВРШИНЕ ПРЕКО 400 М² ПЛАЋА НАКНАДА У ВИСИНИ ДОПРИНОСА ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗА СВАКИ НАРЕДНИ МЕТАР КВАДРАТНИ ЗА КОЈИ СЕ УВЕЋАВА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА ОД НАВЕДЕНЕ.

Изузетно од става 1. овог члана, за магацине, складишне просторе, економске и помоћне објекте и производне погоне, површине до 500 м² не плаћа се накнада, док се за ове објекте површине преко 500 м² плаћа накнада у висини од 10 евра за сваки наредни м² за који се увећава површина објекта од наведене.

Сви износи из става 2. овог члана одређују се у динарској противвредности, по средњем курсу Народне банке Србије, на дан обрачуна.

Када је инвеститор изградње стамбене односно стамбено-пословне зграде познат и доступан плаћа накнаду у висини доприноса за уређивање грађевинског земљишта, а право својине на посебним деловима зграде-становима уписује се у корист власника посебних делова зграде-станава, без плаћања накнаде.

Ако инвеститор ~~из става 5. овог члана~~ ИЗ СТАВА 6. ОВОГ ЧЛАНА не плати накнаду прописану овим законом, Агенција доноси потврду о упису права својине на згради са забележбом да накнада није плаћена, а власницима посебних делова непокретности, на основу уговора о куповини стана или другог правно ваљаног основа о стицању, издаје потврду за упис права својине на стану у корист власника стана, без плаћања накнаде. ИЗУЗЕТНО, УКОЛИКО ВЛАСНИЦИ СТАНОВА ПЛАТЕ НАКНАДУ ПРОПИСАНУ ОВИМ ЗАКОНОМ УМЕСТО ИНВЕСТИТОРА, ЗАБЕЛЕЖБА ДА НАКНАДА НИЈЕ ПЛАЋЕНА БРИШЕ СЕ.

~~У случају из става 6. овог члана,~~ У СЛУЧАЈУ ИЗ СТАВА 7. ОВОГ ЧЛАНА, Агенција доставља списе предмета Државном правобранилаштву, ради спровођења поступка извршења наплате потраживања у корист Републике Србије, у складу са одредбама закона којим се уређује извршење и обезбеђење, а та исправа има својство веродостојне исправе.

~~У случају из става 6. овог члана~~ У СЛУЧАЈУ ИЗ СТАВА 7. ОВОГ ЧЛАНА, ако посебни делови-станови нису прометовани уписује се забележка забране располагања на тим посебним деловима до измирења обавеза по основу накнаде из овог члана.

Изузетно од става 1. овог члана, накнада за трошкове евидентирања не плаћа се за објекте јавне намене у јавној својини, као ни приликом евидентирања објекта који се по одредбама овог закона уписује у корист Републике Србије, нити се приликом уписа права својине уписује забележка забране отуђења, у складу са одредбама овог закона.

Висина накнаде из овог члана утврђује се пре доношења потврде да објекат испуњава услове за упис права својине, у складу са овим законом.

За објекте, делове објекта односно посебне делове објекта изграђене на основу привремене грађевинске дозволе и објекте из члана 1. став 2. тачка 5) овог закона, за које није издата употребна дозвола, не плаћа се накнада за евидентирање уколико власник објекта достави доказ да је накнада, односно допринос за уређивање грађевинског земљишта измирен у поступку издавања решења о привременој, односно грађевинској дозволи.

У случају да је приликом извођења радова на изградњи објекта дошло до одступања од издатих дозвола у погледу површине или намене, подносилац пријаве плаћа разлику у накнади коју утврђује Агенција и о томе обавештава подносиоца пријаве.

Када Агенција утврди да лице, у чију корист се врши упис права својине, подлеже обавези плаћања накнаде, упућује обавештење том лицу са инструкцијом за плаћање накнаде, у року од 30 дана од дана уручења обавештења, **СА НАПОМЕНОМ ДА ЋЕ ПОТВРДА О УПИСУ ПРАВА БИТИ ПРОСЛЕЂЕНА ЗАВОДУ ТЕК НАКОН ИЗМИРЕЊА ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ.**

~~У случају да обвезник накнаде не измири обавезу из овог члана у прописаном року, Агенција издаје потврду о упису права са забележбом забране располагања, која се брише по измирењу обавеза по овом основу, на основу потврде Агенције и покреће поступак принудне наплате, у складу са одредбама посебног закона.~~

Изузетно од става 1. овог члана накнаду не плаћају власници породичног стамбеног објекта или стана који објекат користе за становање подносиоца пријаве и чланова његовог породичног домаћинства, а који је лице са инвалидитетом, борци, породице са троје и више деце, самохрани родитељ или корисник социјалне помоћи.

Уколико се објекат који је предмет уписа, налази на делу територије јединице локалне самоуправе за који није одређена зона у складу са одредбама овог закона, накнада за упис одређује се према висини доприноса за уређивање грађевинског земљишта, у висини доприноса за најближу зону са којом се тај објекат граничи.

Све накнаде уплаћују се у једнократном износу.

Члан 10.

Агенција припрема одговарајућу базу података у вези са непокретностима из члана 1. овог закона, уз техничку подршку Завода, на основу достављених дигиталних зонинг планова, сателитских и других снимака, података прибављених од ималаца јавног овлашћења, подносилаца пријава, односно других заинтересованих лица, података из других ауторитативних извора физички достављених у дигиталном стандардном формату за потребе идентификације објекта и утврђивања права на објектима и идентификације лица, који испуњавају услове прописане овим законом за упис права својине.

Објављивање скупа података за јавно излагање представља и јавни позив за сва заинтересована лица, да од дана објављивања скупа података за јавно излагање, поднесу Агенцији:

1) пријаву;

2) приговор на податке из пријаве, уз достављање документације која служи као доказ за тврдњу из приговора;

3) доказе о времену изграђености објекта, ако објекат из техничких разлога (вегетација, облачност и сл.), није видљив на сателитским и другим снимцима прикупљеним за територију Републике Србије до дана ступања на снагу овог закона, као и

4) другу документацију од значаја за упис права својине на објекту, делу објекта, односно посебном делу објекта и упис припадајућих права.

Све пријаве и приговори из става 2. овог члана подnose се на дигиталном обрасцу прописаном у ~~члану 7. став 18. овог закона~~ У ЧЛАНУ 7. СТАВ 19. ОВОГ ЗАКОНА.

Агенција је дужна да без одлагања провери поднету документацију и да на основу доступних података изда потврду о испуњености услова за упис права својине на непокретности, односно обавештење да нису испуњени услови за упис права својине на непокретности у складу са одредбама овог закона.

Када Агенција утврди да су испуњени услови за евидентирање и упис издаје потврду и прослеђује је Заводу—, А НАКОН ИЗМИРЕЊА ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ.

До објављивања скупа података из става 2. овог члана, Агенција може доносити потврде о упису права својине на основу постојећих база података и других расположивих платформи, документације и других доказа, у складу са одредбама овог закона и других прописа.

Подаци на основу којих је извршен упис права својине у складу са ставом 6. овог члана саставни су део скупа података за јавно излагање из става 1. овог члана.

Ако се по доношењу потврде коју издаје Агенција у поступку прописаном овим законом, уочи техничка или грешка у подацима, односно друга неправилност, Агенција, по захтеву подносиоца или по службеној дужности исту исправља односно мења и доставља Заводу у циљу ажурирања података.

Достављање потврда и исправа за упис, обавештења о немогућности спровођења потврде, као и других аката које по одредбама овог закона размењују Агенција и Завод, врши се путем е-шалтера у складу са одредбама закона којим се уређује поступак уписа у катастар непокретности и инфраструктуре.

Члан 14.

Завод врши упис права својине на основу одредби овог закона, потврде Агенције као извршне исправе КОЈА СЕ ИЗДАЈЕ НАКОН ИЗМИРЕЊА ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ и закона којим је уређен упис непокретности у катастар непокретности и инфраструктуре, приоритетно, без обзира на редослед одлучивања прописан законом којим се уређује поступак уписа у катастар непокретности и инфраструктуре, без сагласности лица која су раније поднела захтеве надлежном органу Завода.

У случају да потврда Агенције има формалних, односно техничких недостатака, Завод не спроводи потврду и о томе без одлагања обавештава Агенцију.

Завод, у складу са одредбама овог закона, не спроводи управни поступак, нити доноси решење о промени у катастру непокретности и инфраструктуре, већ врши упис права својине и других стварних права, деобу, упис забележбе,

брисање права и забележбе и друге промене, на основу овог и других посебних закона, без наплате такси и накнада.

Подаци о површини земљишта под објектом, објекта, дела објекта и посебног дела објекта који су уписани у катастар непокретности на основу података из евиденције о утврђеним променама на непокретностима које нису уписане у катастар непокретности у складу са одредбама закона којим се уређује државни премер и катастар, могу се кориговати у складу са одредбама закона којим се уређује поступак уписа у катастар непокретности, на основу елабората геодетских радова.

По добијању потврде од стране Агенције, Завод по службеној дужности прослеђује потврду надлежној организационој јединици пореске управе и надлежној локалној пореској администрацији.

Све промене у бази катастра непокретности и катастра инфраструктуре извршене у складу са одредбама овог закона јавно су доступне на е-катастру у року од 24 сата након извршеног уписа права својине.

САМОСТАЛНЕ ОДРЕДБЕ ПРЕДЛОГА ЗАКОНА

ЧЛАН 5.

У ЦИЉУ ЗАВРШЕТКА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА ОБЈЕКТА ЕВИДЕНТИРАНИХ И УПИСАНИХ У СКЛАДУ СА ОВИМ ЗАКОНОМ, КОЈИ СУ ЗАВРШЕНИ У КОНСТРУКТИВНОМ СМISЛУ, А НА КОЈИМА НISУ ИЗВЕДЕНИ РАДОВИ НА ИЗГРАДЊИ УНУТРАШЊИХ ИНСТАЛАЦИЈА, СТОЛАРИЈИ, КАО И НА ОБЈЕКТИМА БЕЗ ЗАВРШЕНЕ ФАСАДЕ, ДО УСКЛАЂИВАЊА ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ИЗ ЧЛАНА 21. ЗАКОНА О ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА ЗА ЕВИДЕНТИРАЊЕ И УПИС ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА („СЛУЖБЕНИ ГЛАСНИК РС”, БРОЈ 91/25), ПРИБАВЉА СЕ РЕШЕЊЕ ИЗ ЧЛАНА 145. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ („СЛУЖБЕНИ ГЛАСНИК РС”, БР. 72/09, 81/09-ИСПРАВКА, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-ДР. ЗАКОН, 9/20, 52/21, 62/23 И 91/25).

ЗА РАДОВЕ ИЗ СТАВА 1. ОВОГ ЧЛАНА, ПОРЕД ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ („СЛУЖБЕНИ ГЛАСНИК РС”, БР. 72/09, 81/09-ИСПРАВКА, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-ДР. ЗАКОН, 9/20, 52/21, 62/23 И 91/25), ДОСТАВЉА СЕ И ИЗВЕШТАЈ О ЗАТЕЧЕНОМ СТАЊУ ОБЈЕКТА ИЗРАЂЕН ОД СТРАНЕ ОВЛАШЋЕНОГ ЛИЦА, КОЈИМ СЕ УТВРЂУЈЕ ВРСТА И ОБИМ РАДОВА НЕОПХОДНИХ ЗА ОБЕЗБЕЂЕЊЕ СТАБИЛНОСТИ ОБЈЕКТА, ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, БЕЗБЕДНОСТИ КОРИШЋЕЊА, ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ И ИСПУЊАВАЊЕ ДРУГИХ УСЛОВА ЗА УПОТРЕБУ ОБЈЕКТА.

ИЗВЕШТАЈ ИЗ СТАВА 2. ОВОГ ЧЛАНА САДРЖИ: ЕЛАБОРАТ ГЕОДЕТСКИХ РАДОВА, СНИМАК ИЗВЕДЕНОГ СТАЊА, ИЗЈАВУ ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА ИЛИ ОДГОВОРНОГ ИЗВОЂАЧА РАДОВА ДА ОБЈЕКАТ ИСПУЊАВА ОСНОВНЕ ЗАХТЕВЕ ЗА ОБЈЕКАТ У ПОГЛЕДУ НОСИВОСТИ И СТАБИЛНОСТИ, ПРЕМА ПРОПИСИМА КОЈИ СУ ВАЖИЛИ У ВРЕМЕ ИЗГРАДЊЕ ТОГ ОБЈЕКТА, ПОПИС ПОТРЕБНИХ РАДОВА ЗА ЗАВРШЕТАК ОБЈЕКТА И ИЗЈАВУ ВЛАСНИКА ИЗГРАЂЕНОГ ОБЈЕКТА ДА ПРИХВАТА ЕВЕНТУАЛНИ РИЗИК КОРИШЋЕЊА ОБЈЕКТА.

ЗА ОБЈЕКТЕ ИЗ ЧЛАНА 11. СТАВ 7. ЗАКОНА О ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА ЗА ЕВИДЕНТИРАЊЕ И УПИС ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА („СЛУЖБЕНИ ГЛАСНИК РС”, БРОЈ 91/25) УПИСАНЕ И ЕВИДЕНТИРАНЕ У СКЛАДУ СА ОДРЕДБАМА ОВОГ ЗАКОНА, У ПОСТУПКУ ПРИБАВЉАЊА АКТА ЗА

ИЗГРАДЊУ У ОКВИРУ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПРОЦЕДУРЕ, ПОРЕД ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ („СЛУЖБЕНИ ГЛАСНИК РС”, БР. 72/09, 81/09-ИСПРАВКА, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-ДР. ЗАКОН, 9/20, 52/21, 62/23 И 91/25), ДОСТАВЉА СЕ И ИЗВЕШТАЈ ИЗ СТАВА 2. ОВОГ ЧЛАНА.

ЧЛАН 6.

ПОСТУПЦИ КОЈИ НИСУ ОКОНЧАНИ ДО ДАНА СТУПАЊА НА СНАГУ ОВОГ ЗАКОНА ОКОНЧАЋЕ СЕ ПО ОДРЕДБАМА ОВОГ ЗАКОНА.

ПОДЗАКОНСКИ АКТ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ОВОГ ЗАКОНА ДОНЕЋЕ СЕ У РОКУ ОД 30 ДАНА ОД ДАНА СТУПАЊА НА СНАГУ ОВОГ ЗАКОНА.

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД УСКЛАДИЋЕ СВОЈЕ ПОДЗАКОНСКЕ АКТЕ СА ОДРЕДБАМА ОВОГ ЗАКОНА У РОКУ ОД 30 ДАНА ОД ДАНА СТУПАЊА НА СНАГУ ОВОГ ЗАКОНА.

ОБЈЕКТИ УПИСАНИ У СКЛАДУ СА ОДРЕДБАМА ЗАКОНА О ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА ЗА УПИС ПРАВА СВОЈИНЕ НА ОБЈЕКТИМА ИЗГРАЂЕНИМ БЕЗ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ („СЛУЖБЕНИ ГЛАСНИК РС”, БР. 25/13 И 145/14) ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПОДНЕТА ПРИЈАВА ПО ОВОМ ЗАКОНУ, ИЗЈЕДНАЧАВАЈУ СЕ У ПРАВИМА И ОБАВЕЗАМА СА ОБЈЕКТИМА ЕВИДЕНТИРАНИМ И УПИСАНИМ ПО ОДРЕДБАМА ОВОГ ЗАКОНА, БЕЗ ОБАВЕЗЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА ДОПРИНОС ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА, А УПИСАНА ЗАБЕЛЕЖБА ЗАБРАНЕ РАСПОЛАГАЊА ОБЈЕКТИМА ПРЕ ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА ДОПРИНОС ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА БРИШЕ СЕ.

ИМОВИНСКО - ПРАВНИ ОДНОСИ НА ЗЕМЉИШТУ ИЗ СТАВА 4. ОВОГ ЧЛАНА РЕШАВАЋЕ СЕ ПРИМЕНОМ ЧЛАНА 12. СТАВ 12. ЗАКОНА О ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА ЗА ЕВИДЕНТИРАЊЕ И УПИС ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА („СЛУЖБЕНИ ГЛАСНИК РС”, БРОЈ 91/25).

ЧЛАН 7.

ОВАЈ ЗАКОН СТУПА НА СНАГУ НАРЕДНОГ ДАНА ОД ДАНА ОБЈАВЉИВАЊА У „СЛУЖБЕНОМ ГЛАСНИКУ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ“.

ИЗЈАВА О УСКЛАЂЕНОСТИ СА ПРОПИСИМА ЕУ

1. Орган државне управе, односно други овлашћени предлагач прописа -
Влада

Обрађивач - Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре

2. Назив прописа

ПРЕДЛОГ ЗАКОНА О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О ПОСЕБНИМ
УСЛОВИМА ЗА ЕВИДЕНТИРАЊЕ И УПИС ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТИМА

DRAFT LAW ON AMENDMENTS TO THE LAW ON SPECIAL CONDITIONS FOR
THE RECORDING AND REGISTRATION OF REAL ESTATE RIGHTS

3. Усклађеност прописа с одредбама Споразума о стабилизацији и придруживању између Европских заједница и њихових држава чланица, са једне стране, и Републике Србије са друге стране („Службени гласник РС”, број 83/08) (у даљем тексту: Споразум), односно с одредбама Прелазног споразума о трговини и трговинским питањима између Европске заједнице, са једне стране, и Републике Србије, са друге стране („Службени гласник РС”, број 83/08) (у даљем тексту: Прелазни споразум):

а) Одредба Споразума и Прелазног споразума која се односе на нормативну садржину прописа

Нема

б) Прелазни рок за усклађивање законодавства према одредбама Споразума и Прелазног споразума

Нема

в) Оцена испуњености обавезе које произлазе из наведене одредбе Споразума и Прелазног споразума

Нема

г) Разлози за делимично испуњавање, односно неиспуњавање обавеза које произлазе из наведене одредбе Споразума и Прелазног споразума

Нема

д) Веза са Националним програмом за усвајање правних тековина Европске уније

Нема

4. Усклађеност прописа са прописима Европске уније:

а) Навођење одредби примарних извора права Европске уније и оцене усклађености са њима

Нема

б) Навођење секундарних извора права Европске уније и оцене усклађености са њима

Нема

в) Навођење осталих извора права Европске уније и усклађеност са њима

Нема

г) Разлози за делимичну усклађеност, односно неусклађеност
Нема

д) Рок у којем је предвиђено постизање потпуне усклађености прописа са
прописима Европске уније
Нема

5. Уколико не постоје одговарајуће надлежности Европске уније у материји коју регулише пропис, и/или не постоје одговарајући секундарни извори права Европске уније са којима је потребно обезбедити усклађеност, потребно је образложити ту чињеницу. У овом случају, није потребно попуњавати Табелу усклађености прописа. Табелу усклађености није потребно попуњавати и уколико се домаћим прописом не врши пренос одредби секундарног извора права Европске уније већ се искључиво врши примена или спровођење неког захтева који произилази из одредбе секундарног извора права (нпр. Предлогом одлуке о изради стратешке процене утицаја биће спроведена обавеза из члана 4. Директиве 2001/42/ЕЗ, али се не врши и пренос те одредбе директиве).

Не постоје одговарајући секундарни извори права Европске уније са којима је потребно обезбедити усклађеност.

6. Да ли су претходно наведени извори права Европске уније преведени на српски језик?

/

7. Да ли је пропис преведен на неки службени језик Европске уније?
Не

8. Учешће консултаната у изради прописа и њихово мишљење о усклађености

У изради Предлога закона нису учествовали консултанти.