

Z A K O N

O IZMENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O POSEBNIM USLOVIMA ZA EVIDENTIRANJE I UPIS PRAVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Član 1.

U Zakonu o posebnim uslovima za evidentiranje i upis prava na nepokretnostima („Službeni glasnik RS”, broj 91/25) u članu 7. stav 4. reči: „uz koju može podneti i elaborat geodetskih radova odnosno skicu neevidentiranih posebnih delova za zgradu, preko digitalne platforme za podnošenje prijave”, zamenjuju se rečima: „uz koju podnosi elaborat geodetskih radova, odnosno skicu neevidentiranih posebnih delova, odnosno specifikaciju posebnih delova objekata. Elaborat geodetskih radova i skicu neevidentiranih posebnih delova, mogu izraditi inženjeri arhitektonske, građevinske i geodetske struke, dok specifikaciju posebnih delova objekata izrađuju inženjeri arhitektonske i građevinske struke”.

Posle stava 4. dodaje se novi stav 5. koji glasi:

„Ministar propisuje izgled i sadržinu specifikacije posebnih delova objekta za evidentiranje, kao i izgled i sadržinu izveštaja o zatečenom stanju.”

Dosadašnji st. 5-19. postaju st. 6-20.

Član 2.

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

„Ukoliko je predmet prijave stambeni objekat površine do 400 m² naknada se obračunava u skladu sa stavom 2. ovog člana, dok se za objekte površine preko 400 m² plaća naknada u visini doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta za svaki naredni metar kvadratni za koji se uvećava površina objekta od navedene.”

Dosadašnji st. 3-5. postaju st. 4-6.

U dosadašnjem stavu 6. koji postaje stav 7. reči: „iz stava 5. ovog člana” zamenjuju se rečima: „iz stava 6. ovog člana”, posle reči: „bez plaćanja naknade.”, dodaju se reči: „Izuzetno, ukoliko vlasnici stanova plate naknadu propisanu ovim zakonom umesto investitora, zabeležba da naknada nije plaćena briše se.”

U dosadašnjem stavu 7. koji postaje stav 8. reči: „U slučaju iz stava 6. ovog člana,” zamenjuju se rečima: „U slučaju iz stava 7. ovog člana,”.

U dosadašnjem stavu 8. koji postaje stav 9. reči: „U slučaju iz stava 6. ovog člana,” zamenjuju se rečima: „U slučaju iz stava 7. ovog člana,”.

Dosadašnji st. 9-12. postaju st. 10-13.

U dosadašnjem stavu 13. koji postaje stav 14. posle reči: „u roku od 30 dana od dana uručenja obaveštenja” dodaju se zapeta i reči: „sa napomenom da će potvrda o upisu prava biti prosleđena Zavodu tek nakon izmirenja obaveze plaćanja naknade”.

Dosadašnji stav 14. briše se.

Član 3.

U članu 10. stav 3. reči: „ u članu 7. stav 18. ovog zakona” zamenjuju se rečima: „ u članu 7. stav 19. ovog zakona”.

U stavu 5. tačka na kraju se zamenjuje zapetom i dodaju reči: „a nakon izmirenja obaveze plaćanja naknade.”.

Član 4.

U članu 14. stav 1. posle reči: „potvrde Agencije kao izvršne isprave” dodaju se reči: „koja se izdaje nakon izmirenja obaveze plaćanja naknade”.

Član 5.

U cilju završetka izgradnje objekata i posebnih delova objekata evidentiranih i upisanih u skladu sa ovim zakonom, koji su završeni u konstruktivnom smislu, a na kojima nisu izvedeni radovi na izgradnji unutrašnjih instalacija, stolariji, kao i na objektima bez završene fasade, do usklađivanja planskih dokumenata iz člana 21. Zakona o posebnim uslovima za evidentiranje i upis prava na nepokretnostima („Službeni glasnik RS”, broj 91/25), pribavlja se rešenje iz člana 145. 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, 37/19-dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25).

Za radove iz stava 1. ovog člana, pored dokumentacije propisane Zakonom 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, 37/19-dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25), dostavlja se i izveštaj o zatečenom stanju objekta izrađen od strane ovlašćenog lica, kojim se utvrđuje vrsta i obim radova neophodnih za obezbeđenje stabilnosti objekta, zaštite od požara, bezbednosti korišćenja, zaštite života i zdravlja ljudi i ispunjavanje drugih uslova za upotrebu objekta.

Izveštaj iz stava 2. ovog člana sadrži: elaborat geodetskih radova, snimak izvedenog stanja, izjavu odgovornog projektanta ili odgovornog izvođača radova da objekat ispunjava osnovne zahteve za objekat u pogledu nosivosti i stabilnosti, prema propisima koji su važili u vreme izgradnje tog objekta, popis potrebnih radova za završetak objekta i izjavu vlasnika izgrađenog objekta da prihvata eventualni rizik korišćenja objekta.

Za objekte iz člana 11. stav 7. Zakona o posebnim uslovima za evidentiranje i upis prava na nepokretnostima („Službeni glasnik RS”, broj 91/25) upisane i evidentirane u skladu sa odredbama ovog zakona, u postupku pribavljanja akata za izgradnju u okviru objedinjene procedure, pored dokumentacije propisane Zakonom 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, 37/19-dr. zakon, 9/20, 52/21, 62/23 i 91/25), dostavlja se i izveštaj iz stava 2. ovog člana.

Član 6.

Postupci koji nisu okončani do dana stupanja na snagu ovog zakona okončaće se po odredbama ovog zakona.

Podzakonski akt za sprovođenje ovog zakona doneće se u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Republički geodetski zavod uskladiće svoje podzakonske akte sa odredbama ovog zakona u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Objekti upisani u skladu sa odredbama Zakona o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole („Službeni glasnik RS”, br. 25/13 i 145/14) za koje nije podneta prijava po ovom zakonu, izjednačavaju se u pravima i obavezama sa objektima evidentiranim i upisanim po odredbama ovog zakona, bez obaveze plaćanja naknade za doprinos za uređivanje građevinskog

zemljišta, a upisana zabeležba zabrane raspolaganja objektima pre plaćanja naknade za doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta briše se.

Imovinsko - pravni odnosi na zemljištu iz stava 4. ovog člana rešavaće se primenom člana 12. stav 12. Zakona o posebnim uslovima za evidentiranje i upis prava na nepokretnostima („Službeni glasnik RS”, broj 91/25).

Član 7.

Ovaj zakon stupa na snagu narednog 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

Republika Srbija je donošenjem Zakona o posebnim uslovima za evidentiranje i upis prava na nepokretnostima dobila jedinstven i tačan registar nepokretnosti, što omogućava efikasnije planiranje javnih politika, prostorno i urbanističko planiranje, kao i doslednije sprovođenje mera zaštite prostora i prirodnih resursa. Pouzdani podaci u centralnoj evidenciji obezbeđuju i veće prihode budžeta kroz naplatu naknada i poreza, dok se uvođenjem nulte tolerancije na bespravnu gradnju jača pravni poredak i obezbeđuje zaštita javnog interesa.

Dugoročno, zakon doprinosi stvaranju uređenog, stabilnog i transparentnog sistema imovinsko-pravnih odnosa, čime se jača poverenje građana u institucije i unapređuje ukupna pravna sigurnost u društvu. Na taj način, zakon predstavlja važan korak u harmonizaciji pravnog sistema Republike Srbije sa evropskim standardima u oblasti zaštite prava svojine i digitalizacije javne uprave.

Zakona o evidentiranju i upisu prava svojine kao *lex specialis*, ima za cilj da reši višedecenijski problem postojanja velikog broja neupisanih i bespravno izgrađenih objekata na teritoriji Republike Srbije. Nedostatak pravne sigurnosti u imovinsko-pravnim odnosima dovodi do blokade u prometu nepokretnosti, otežava ulaganja, onemogućava korišćenje imovine kao sredstva obezbeđenja, a istovremeno stvara socijalnu nesigurnost za veliki broj domaćinstava koja u svojim objektima faktički žive, ali pravno ne poseduju svojinu.

Nakon gotovo godinu dana primene Zakona, kroz postupanje nadležnih organa i veliki broj obrađenih predmeta uočene su određene situacije koje u vreme donošenja zakona nije bilo moguće u potpunosti predvideti. Primena zakona na velikom broju različitih životnih i pravnih situacija ukazala je na potrebu da se pojedina zakonska rešenja dodatno preciziraju i prilagode stvarnim okolnostima, kako bi se obezbedila pravičnija i efikasnija primena zakona.

Predložene izmene ne menjaju osnovne ciljeve i koncepciju Zakona, već predstavljaju odgovor na pitanja koja su se pojavila isključivo u njegovoj primeni i koja pogađaju značajan broj građana.

Kao jedan od primera izdvojio se položaj vlasnika porodičnih stambenih objekata u seoskim sredinama čija površina prelazi 400 m². U najvećem broju slučajeva reč je o porodičnim kućama koje nisu namenjene tržištu niti obavljanju privredne delatnosti, već predstavljaju višegeneracijske porodične objekte, građene u različitim periodima i u skladu sa potrebama domaćinstva. Dosadašnje zakonsko rešenje nije u dovoljnoj meri pravilo razliku između takvih objekata i objekata komercijalne namene, zbog čega je u praksi uočen potreban prostor za pravičnije normiranje.

Primenom važećih odredaba ovi objekti dovode se u isti položaj sa objektima izgrađenim radi ostvarivanja profita, što nije u skladu sa ciljem Zakona da zaštiti pravo na stanovanje i omogućiti dostupnu formalizaciju porodičnih domova.

Predloženim izmenama otklanjaju se nedoumice nastale u primeni, obezbeđuje se ravnopravniji položaj građana i dodatno unapređuje ostvarivanje

osnovnog cilja Zakona, uz očuvanje njegove pravne sigurnosti i efikasnosti.

Ovi argumenti su u zakonodavnoj praksi prihvaćeni i stručni.

Predloženo rešenje zadržava socijalni karakter Zakona za prvih 400 m², dok se za površinu iznad tog praga uvodi pravična naknada po kvadratnom metru, po uzoru na model koji je Zakonom već predviđen.

Na ovaj način se čuva socijalna svrha Zakona, uspostavlja se pravedniji sistem naknada, sprečava se izjednačavanje porodičnih kuća sa komercijalnim objektima, povećava se broj građana koji će pristupiti formalizaciji svojih objekata, ostvaruju se dodatni prihodi budžeta bez narušavanja osnovnog koncepta Zakona.

Posebno napominjemo da predviđene izmene ne predstavljaju uvođenje novih povlastica, već uspostavljanje pravičnog sistema naknade, kojim se različite životne i pravne situacije uređuju na različite načine, a u skladu sa načelom jednakosti propisanim Ustavom Republike Srbije.

Osim toga izvršena su određena terminološka usklađivanja, ispravljanje tehničkih grešaka, te preciziranje pojedinih odredbi u svrhu postizanja tačnog upisa nepokretnosti, a što je u interesu pravne sigurnosti svih građana.

Imajući u vidu sve prethodno navedeno kao i značaj predloženih odredbi za sve građane Republike Srbije predlaže se usvajanje ovog zakona.

III. OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA I POJEDINAČNIH REŠENJA

Članom 1. Predloga zakona preciziran je postojeći član 7. Zakona, u cilju tačnog obračuna naknade doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, kao i potrebe određivanja tačne površine posebnog dela objekta, odnosno samog položaja posebnog dela u objektu.

Članom 2. Predloga zakona propisano je da se za stambene objekte koji imaju površinu veću od 400 m² plaća naknada u iznosu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta samo za iznos koji prelazi 400 m², iz razloga da se podnosioci prijave ne bi doveli u nepovoljniji položaj u odnosu na lica koja imaju objekte manje površine od 400m². Predloženo rešenje zadržava socijalni karakter Zakona za prvih 400 m², dok se za površinu iznad tog praga uvodi pravična naknada po kvadratnom metru, po uzoru na model koji je Zakonom već predviđen

Članom 3. Predloga zakona izvršeno je usklađivanje sa izmenom člana 7. Zakona i ispravka tehničke greške, kao i preciziranje da se potvrda prosleđuje Zavodu nakon izmirenja obaveza plaćanja naknade.

Članom 4. Predloga zakona izvršena je izmena kao posledica izmene člana 10. stav 5. Zakona.

Članom 5. Predloga zakona propisan je postupak pribavljanja akata za izgradnju za upisane objekte koji su završeni u konstruktivnom smislu, kako bi u daljoj proceduri investitor završio izgradnju objekta, kao i obaveza dostavljanja izveštaja o zatečenom stanju objekta za ove objekte i objekte iz člana 11. stav 7. Zakona.

Članom 6. Predloga zakona propisano je da će se svi postupci započeti po ranije važećem zakonu okončati po odredbama ovog zakona, kao i da ministar u predviđenom roku propisuje izgled i sadržinu skice posebnih delova objekta, te obavezu Zavoda za usklađivanjem podzakonskih akata. Takođe, u cilju sprečavanja diskriminacije određene grupe lica propisano je da se objekti upisani u skladu sa

odredbama Zakona o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole za koje nije podneta prijava po ovom zakonu, izjednačavaju u pravima i obavezama sa objektima evidentiranim i upisanim po odredbama ovog zakona, bez obaveze plaćanja naknade za doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta

Članom 7. Predloga zakona propisano je stupanje na snagu.

IV. FINANSIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA SPROVOĐENJE OVOG ZAKONA

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

V. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE PREDLAŽE DA OVAJ ZAKON STUPI NA SNAGU NAREDNOG DANA OD DANA OBJAVLJIVANJA U „SLUŽBENOM GLASNIKU REPUBLIKE SRBIJE”

Predlaže se da ovaj zakon stupi na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”, budući da za to postoje naročito opravdani razlozi koji se ogledaju u neophodnosti evidentiranja svih postojećih objekata na teritoriji Republike Srbije i sprečavanje nove bespravne gradnje.

VI. PREGLED ODREDBI KOJE SE MENJAJU, ODNOSNO DOPUNJUJU

Član 7.

Za evidentiranje i upis prava svojine na nepokretnostima iz člana 1. ovog zakona, zainteresovana lica podnose Agenciji elektronsku prijavu putem digitalne platforme, u skladu sa odredbama ovog zakona.

Prijava iz stava 1. ovog člana podnosi se za jednu nepokretnost, dok se za svaku sledeću nepokretnost podnosi nova prijava.

Ukoliko se prijava podnosi za pomoćni objekat, obavezno se navodi i podatak da li je glavni objekat izgrađen na istoj katastarskoj parceli.

Pre evidentiranja i upisa prava svojine na posebnim delovima u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama sa više stanova, investitor, svako lice koje ima pravni interes, upravnik, odnosno profesionalni upravnik stambene zajednice, Agenciji podnosi prijavu za upis stambene ili stambeno-poslovne zgrade, odnosno dela zgrade koji predstavlja funkcionalnu celinu, ~~uz koju može podneti i elaborat geodetskih radova odnosno skicu neevidentiranih posebnih delova za zgradu, preko digitalne platforme za podnošenje prijave~~ UZ KOJU PODNOSI ELABORAT GEODETSKIH RADOVA, ODNOSNO SKICU NEEVIDENTIRANIH POSEBNIH DELOVA, ODNOSNO SPECIFIKACIJU POSEBNIH DELOVA OBJEKATA. ELABORAT GEODETSKIH RADOVA I SKICU NEEVIDENTIRANIH POSEBNIH DELOVA, MOGU IZRADITI INŽENJERI ARHITEKTONSKE, GRAĐEVINSKE I GEODETSKE STRUKE, DOK SPECIFIKACIJU POSEBNIH DELOVA OBJEKATA IZRAĐUJU INŽENJERI ARHITEKTONSKE I GRAĐEVINSKE STRUKE .

MINISTAR PROPISUJE IZGLED I SADRŽINU SPECIFIKACIJE POSEBNIH DELOVA OBJEKTA ZA EVIDENTIRANJE, KAO I IZGLED I SADRŽINU IZVEŠTAJA O ZATEČENOM STANJU.

Za stambene, stambeno-poslovne odnosno poslovne zgrade iz stava 4. ovog člana ako je investitor nepoznat ili nije dostupan, skicu posebnih delova odnosno elaborat geodetskih radova može dostaviti svako lice koje ima pravni interes,

upravnik, odnosno profesionalni upravnik stambene zajednice ili ovlašćeno lice, preko digitalne platforme za podnošenje prijave.

Prilikom podnošenja prijave za upis prava svojine na posebnim delovima objekta, lice koje nije investitor objekta, dela objekta odnosno posebnog dela objekta, dužno je da priloži isprave o osnovu sticanja prava na posebnom delu.

U slučaju iz stava 6. ovog člana, potvrda koju Agencija izdaje za upis zgrade i posebnih delova obuhvata i upis prava svojine na tim posebnim delovima u korist podnosioca prijave.

Po donošenju potvrde o ispunjenosti uslova za upis stambene, stambeno-poslovne i zgrade poslovne namene iz st. 4. i 5. ovog člana i upisa u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima, stiču se uslovi za postupanje po prijavama vlasnika posebnih delova te zgrade.

Na osnovu potvrde o ispunjenosti uslova za upis zgrade, Zavod upisuje zgradu i sve posebne delove zgrade navedene u potvrdi u korist investitora, ako je poznat i dostupan, odnosno ako investitor nije poznat ili je nedostupan, upisuje zgradu sa konstatacijom da vlasnik nije utvrđen.

U slučaju da je predmet prijave posebni deo objekta u stambenoj zgradi, nastao od zajedničkih prostorija, kao dokaz o rešenim imovinskopравnim odnosima podnosilac prijave dostavlja ugovor sa stambenom zajednicom i saglasnost 51% vlasnika posebnih delova. Uz prijavu dostavlja se i elaborat geodetskih radova sa skicom posebnog dela.

Za objekte koji iz tehničkih razloga (vegetacija, oblačnost i sl.) nisu vidljivi na satelitskim i drugim snimcima izrađenim za teritoriju Republike Srbije, a nisu upisani u evidenciju nepokretnosti i pravima na njima, podnosilac uz prijavu iz stava 1. ovog člana dostavlja i elaborat geodetskih radova.

Agencija, pre donošenja potvrde o upisu, dostavlja Zavodu elaborat geodetskih radova iz st. 4. i 5. ovog člana, u cilju provere.

Ako Zavod utvrdi da elaborat geodetskih radova iz ovog člana nema nedostataka, upisuje objekat u evidenciju o utvrđenim promenama na objektima koji nisu upisani u katastar nepokretnosti i dostavlja Agenciji obaveštenje u cilju nastavka postupka za upis prava svojine.

Ako Zavod utvrdi da elaborat geodetskih radova iz ovog člana ima nedostataka, nalaže geodetskoj organizaciji da u roku od osam dana od dana dostavljanja otkloni nedostatke i Zavodu dostavi ispravljeni geodetski elaborat, odnosno obaveštava podnosioca prijave da otkloni nedostatke u roku od šest meseci.

U slučaju da Agencija prilikom pregleda prijave utvrdi da postoje tehnički nedostaci, odnosno neslaganje sa podacima iz raspoloživih baza podataka, obaveštava podnosioca prijave da otkloni uočene nedostatke u roku od 30 dana od dana dostavljanja obaveštenja.

U slučaju da podnosilac prijave ne otkloni nedostatke u roku iz stava 14. ovog člana, Agencija o uslovima za upis prava svojine na objektu odlučuje na osnovu dostupnih podataka.

Državni organi prijavu iz stava 1. ovog člana podnose Agenciji preko servisne magistrale državnih organa, odnosno na drugi način propisan zakonom kojim se uređuje elektronska uprava.

Prilikom podnošenja prijave iz stava 1. ovog člana, prikupljaju se i obrađuju podaci o ličnosti, u svrhu autentifikacije korisnika i donošenja potvrde o upisu prava

svojine, uz primenu svih odgovarajućih tehničkih i organizacionih mera zaštite podataka u skladu sa zakonom kojim se uređuje zaštita podataka o ličnosti.

Sadržinu i formu prijave, kao i načine autentikacije podnosioca prijave, odnosno sadržinu i formu prigovora propisuje Agencija.

Član 8.

Za troškove evidentiranja podnosilac prijave, odnosno lice u čiju korist se upisuje pravo svojine na objektu plaća naknadu u visini doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, čija visina se utvrđuje na osnovu dostavljenog zoning plana jedinice lokalne samouprave.

Izuzetno od stava 1. ovog člana podnosilac prijave u čiju korist se upisuje pravo svojine na porodičnom stambenom objektu, odnosno posebnom delu objekta-stanu u stambenoj, odnosno stambeno-poslovnoj zgradi za koju investitor nije poznat ili nije dostupan, Agenciji dostavlja dokaz o uplati naknade čija visina se određuje prema zonama, na sledeći način:

1) u gradu Beogradu:

- u ekstra zoni: 1.000 evra;
- u prvoj zoni: 800 evra;
- u drugoj i trećoj zoni: 300 evra;
- u četvrtoj zoni: 200 evra;
- u petoj zoni: 150 evra;
- u šestoj i drugim zonama: 100 evra.

2) u gradovima koji imaju preko 100.000 stanovnika:

- u ekstra i prvoj zoni: 500 evra;
- u drugoj zoni: 250 evra;
- u trećoj zoni: 150 evra;
- u četvrtoj i drugim zonama: 100 evra;

3) u gradovima i opštinama koje imaju između 50.000–100.000 stanovnika:

- u ekstra i prvoj zoni: 300 evra;
- u drugoj zoni: 200 evra;
- u trećoj i ostalim zonama: 100 evra;

4) u opštinama koje imaju ispod 50.000 stanovnika i selima: 100 evra.

UKOLIKO JE PREDMET PRIJAVE STAMBENI OBJEKAT POVRŠINE DO 400 M² NAKNADA SE OBRAČUNAVA U SKLADU SA STAVOM 2. OVOG ČLANA, DOK SE ZA OBJEKTE POVRŠINE PREKO 400 M² PLAĆA NAKNADA U VISINI DOPRINOSA ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA ZA SVAKI NAREĐNI METAR KVADRATNI ZA KOJI SE UVEĆAVA POVRŠINA OBJEKTA OD NAVEDENE.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, za magacine, skladišne prostore, ekonomske i pomoćne objekte i proizvodne pogone, površine do 500 m² ne plaća se naknada, dok se za ove objekte površine preko 500 m² plaća naknada u visini od 10 evra za svaki naredni m² za koji se uvećava površina objekta od navedene.

Svi iznosi iz stava 2. ovog člana određuju se u dinarskoj protivvrednosti, po srednjem kursu Narodne banke Srbije, na dan obračuna.

Kada je investitor izgradnje stambene odnosno stambeno-poslovne zgrade poznat i dostupan plaća naknadu u visini doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, a pravo svojine na posebnim delovima zgrade-stanovima upisuje se u korist vlasnika posebnih delova zgrade-stanova, bez plaćanja naknade.

~~Ako investitor iz stava 5. ovog člana~~ IZ STAVA 6. OVOG ČLANA ne plati naknadu propisanu ovim zakonom, Agencija donosi potvrdu o upisu prava svojine na zgradi sa zabeležbom da naknada nije plaćena, a vlasnicima posebnih delova nepokretnosti, na osnovu ugovora o kupovini stana ili drugog pravno valjanog osnova o sticanju, izdaje potvrdu za upis prava svojine na stanu u korist vlasnika stana, bez plaćanja naknade. IZUZETNO, UKOLIKO VLASNICI STANOVA PLATE NAKNADU PROPISANU OVIM ZAKONOM UMETO INVESTITORA, ZABELEŽBA DA NAKNADA NIJE PLAĆENA BRIŠE SE.

~~U slučaju iz stava 6. ovog člana,~~ U SLUČAJU IZ STAVA 7. OVOG ČLANA, Agencija dostavlja spise predmeta Državnom pravobranilaštvu, radi sprovođenja postupka izvršenja naplate potraživanja u korist Republike Srbije, u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje izvršenje i obezbeđenje, a ta isprava ima svojstvo verodostojne isprave.

~~U slučaju iz stava 6. ovog člana~~ U SLUČAJU IZ STAVA 7. OVOG ČLANA, ako posebni delovi-stanovi nisu prometovani upisuje se zabeležba zabrane raspolaganja na tim posebnim delovima do izmirenja obaveza po osnovu naknade iz ovog člana.

Izuzetno od stava 1. ovog člana, naknada za troškove evidentiranja ne plaća se za objekte javne namene u javnoj svojini, kao ni prilikom evidentiranja objekta koji se po odredbama ovog zakona upisuje u korist Republike Srbije, niti se prilikom upisa prava svojine upisuje zabeležba zabrane otuđenja, u skladu sa odredbama ovog zakona.

Visina naknade iz ovog člana utvrđuje se pre donošenja potvrde da objekat ispunjava uslove za upis prava svojine, u skladu sa ovim zakonom.

Za objekte, delove objekta odnosno posebne delove objekta izgrađene na osnovu privremene građevinske dozvole i objekte iz člana 1. stav 2. tačka 5) ovog zakona, za koje nije izdata upotrebna dozvola, ne plaća se naknada za evidentiranje ukoliko vlasnik objekta dostavi dokaz da je naknada, odnosno doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta izmiren u postupku izdavanja rešenja o privremenoj, odnosno građevinskoj dozvoli.

U slučaju da je prilikom izvođenja radova na izgradnji objekata došlo do odstupanja od izdatih dozvola u pogledu površine ili namene, podnosilac prijave plaća razliku u naknadi koju utvrđuje Agencija i o tome obaveštava podnosioca prijave.

Kada Agencija utvrdi da lice, u čiju korist se vrši upis prava svojine, podleže obavezi plaćanja naknade, upućuje obaveštenje tom licu sa instrukcijom za plaćanje naknade, u roku od 30 dana od dana uručenja obaveštenja, SA NAPOMENOM DA ĆE POTVRDA O UPISU PRAVA BITI PROSLEDJENA ZAVODU TEK NAKON IZMIRENJA OBAVEZE PLAĆANJA NAKNADE.

~~U slučaju da obveznik naknade ne izmiri obavezu iz ovog člana u propisanom roku, Agencija izdaje potvrdu o upisu prava sa zabeležbom zabrane raspolaganja, koja se briše po izmirenju obaveza po ovom osnovu, na osnovu potvrde Agencije i pokreće postupak prinudne naplate, u skladu sa odredbama posebnog zakona.~~

Izuzetno od stava 1. ovog člana naknadu ne plaćaju vlasnici porodičnog stambenog objekta ili stana koji objekat koriste za stanovanje podnosioca prijave i članova njegovog porodičnog domaćinstva, a koji je lice sa invaliditetom, borci, porodice sa troje i više dece, samohrani roditelj ili korisnik socijalne pomoći.

Ukoliko se objekat koji je predmet upisa, nalazi na delu teritorije jedinice lokalne samouprave za koji nije određena zona u skladu sa odredbama ovog zakona, naknada za upis određuje se prema visini doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u visini doprinosa za najbližu zonu sa kojom se taj objekat graniči.

Sve naknade uplaćuju se u jednokratnom iznosu.

Član 10.

Agencija priprema odgovarajuću bazu podataka u vezi sa nepokretnostima iz člana 1. ovog zakona, uz tehničku podršku Zavoda, na osnovu dostavljenih digitalnih zoning planova, satelitskih i drugih snimaka, podataka pribavljenih od imalaca javnog ovlašćenja, podnosilaca prijava, odnosno drugih zainteresovanih lica, podataka iz drugih autoritativnih izvora fizički dostavljenih u digitalnom standardnom formatu za potrebe identifikacije objekata i utvrđivanja prava na objektima i identifikacije lica, koji ispunjavaju uslove propisane ovim zakonom za upis prava svojine.

Objavljivanje skupa podataka za javno izlaganje predstavlja i javni poziv za sva zainteresovana lica, da od dana objavljivanja skupa podataka za javno izlaganje, podnesu Agenciji:

- 1) prijavu;
- 2) prigovor na podatke iz prijave, uz dostavljanje dokumentacije koja služi kao dokaz za tvrdnju iz prigovora;
- 3) dokaze o vremenu izgrađenosti objekta, ako objekat iz tehničkih razloga (vegetacija, oblačnost i sl.), nije vidljiv na satelitskim i drugim snimcima prikupljenim za teritoriju Republike Srbije do dana stupanja na snagu ovog zakona, kao i
- 4) drugu dokumentaciju od značaja za upis prava svojine na objektu, delu objekta, odnosno posebnom delu objekta i upis pripadajućih prava.

Sve prijave i prigovori iz stava 2. ovog člana podnose se na digitalnom obrascu propisanom u ~~članu 7. stav 18. ovog zakona~~ U ČLANU 7. STAV 19. OVOG ZAKONA.

Agencija je dužna da bez odlaganja proveri podnetu dokumentaciju i da na osnovu dostupnih podataka izda potvrdu o ispunjenosti uslova za upis prava svojine na nepokretnosti, odnosno obaveštenje da nisu ispunjeni uslovi za upis prava svojine na nepokretnosti u skladu sa odredbama ovog zakona.

Kada Agencija utvrdi da su ispunjeni uslovi za evidentiranje i upis izdaje potvrdu i prosleđuje je Zavodu–, A NAKON IZMIRENJA OBAVEZE PLAĆANJA NAKNADE.

Do objavljivanja skupa podataka iz stava 2. ovog člana, Agencija može donositi potvrde o upisu prava svojine na osnovu postojećih baza podataka i drugih raspoloživih platformi, dokumentacije i drugih dokaza, u skladu sa odredbama ovog zakona i drugih propisa.

Podaci na osnovu kojih je izvršen upis prava svojine u skladu sa stavom 6. ovog člana sastavni su deo skupa podataka za javno izlaganje iz stava 1. ovog člana.

Ako se po donošenju potvrde koju izdaje Agencija u postupku propisanom ovim zakonom, uoči tehnička ili greška u podacima, odnosno druga nepravilnost, Agencija,

po zahtevu podnosioca ili po službenoj dužnosti istu ispravlja odnosno menja i dostavlja Zavodu u cilju ažuriranja podataka.

Dostavljanje potvrda i isprava za upis, obaveštenja o nemogućnosti sprovođenja potvrde, kao i drugih akata koje po odredbama ovog zakona razmenjuju Agencija i Zavod, vrši se putem e-šaltera u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje postupak upisa u katastar nepokretnosti i infrastrukture.

Član 14.

Zavod vrši upis prava svojine na osnovu odredbi ovog zakona, potvrde Agencije kao izvršne isprave KOJA SE IZDAJE NAKON IZMIRENJA OBAVEZE PLAĆANJA NAKNADE i zakona kojim je uređen upis nepokretnosti u katastar nepokretnosti i infrastrukture, prioriteto, bez obzira na redosled odlučivanja propisan zakonom kojim se uređuje postupak upisa u katastar nepokretnosti i infrastrukture, bez saglasnosti lica koja su ranije podnela zahteve nadležnom organu Zavoda.

U slučaju da potvrda Agencije ima formalnih, odnosno tehničkih nedostataka, Zavod ne sprovodi potvrdu i o tome bez odlaganja obaveštava Agenciju.

Zavod, u skladu sa odredbama ovog zakona, ne sprovodi upravni postupak, niti donosi rešenje o promeni u katastru nepokretnosti i infrastrukture, već vrši upis prava svojine i drugih stvarnih prava, deobu, upis zabeležbe, brisanje prava i zabeležbe i druge promene, na osnovu ovog i drugih posebnih zakona, bez naplate taksi i naknada.

Podaci o površini zemljišta pod objektom, objekta, dela objekta i posebnog dela objekta koji su upisani u katastar nepokretnosti na osnovu podataka iz evidencije o utvrđenim promenama na nepokretnostima koje nisu upisane u katastar nepokretnosti u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje državni premer i katastar, mogu se korigovati u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje postupak upisa u katastar nepokretnosti, na osnovu elaborata geodetskih radova.

Po dobijanju potvrde od strane Agencije, Zavod po službenoj dužnosti prosleđuje potvrdu nadležnoj organizacionoj jedinici poreske uprave i nadležnoj lokalnoj poreskoj administraciji.

Sve promene u bazi katastra nepokretnosti i katastra infrastrukture izvršene u skladu sa odredbama ovog zakona javno su dostupne na e-katastru u roku od 24 sata nakon izvršenog upisa prava svojine.

SAMOSTALNE ODREDBE PREDLOGA ZAKONA

ČLAN 5.

U CILJU ZAVRŠETKA IZGRADNJE OBJEKATA I POSEBNIH DELOVA OBJEKATA EVIDENTIRANIH I UPISANIH U SKLADU SA OVIM ZAKONOM, KOJI SU ZAVRŠENI U KONSTRUKTIVNOM SMISLU, A NA KOJIMA NISU IZVEDENI RADOVI NA IZGRADNJI UNUTRAŠNJIH INSTALACIJA, STOLARIJI, KAO I NA OBJEKTIMA BEZ ZAVRŠENE FASADE, DO USKLAĐIVANJA PLANSKIH DOKUMENATA IZ ČLANA 21. ZAKONA O POSEBNIM USLOVIMA ZA EVIDENTIRANJE I UPIS PRAVA NA NEPOKRETNOSTIMA („SLUŽBENI GLASNIK RS”, BROJ 91/25), PRIBAVLJA SE REŠENJE IZ ČLANA 145. 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, 37/19-DR. ZAKON, 9/20, 52/21, 62/23 I 91/25).

ZA RADOVE IZ STAVA 1. OVOG ČLANA, PORED DOKUMENTACIJE PROPISANE ZAKONOM 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, 37/19-DR. ZAKON, 9/20, 52/21, 62/23 I 91/25), DOSTAVLJA SE I IZVEŠTAJ O ZATEČENOM STANJU OBJEKTA IZRAĐEN OD STRANE OVLAŠĆENOG LICA, KOJIM SE UTVRĐUJE VRSTA I OBIM RADOVA NEOPHODNIH ZA OBEZBEĐENJE STABILNOSTI OBJEKTA, ZAŠTITE OD POŽARA, BEZBEDNOSTI KORIŠĆENJA, ZAŠTITE ŽIVOTA I ZDRAVLJA LJUDI I ISPUNJAVANJE DRUGIH USLOVA ZA UPOTREBU OBJEKTA.

IZVEŠTAJ IZ STAVA 2. OVOG ČLANA SADRŽI: ELABORAT GEODETSKIH RADOVA, SNIMAK IZVEDENOG STANJA, IZJAVU ODGOVORNOG PROJEKTANTA ILI ODGOVORNOG IZVOĐAČA RADOVA DA OBJEKAT ISPUNJAVA OSNOVNE ZAHTEVE ZA OBJEKAT U POGLEDU NOSIVOSTI I STABILNOSTI, PREMA PROPISIMA KOJI SU VAŽILI U VREME IZGRADNJE TOG OBJEKTA, POPIS POTREBNIH RADOVA ZA ZAVRŠETAK OBJEKTA I IZJAVU VLASNIKA IZGRAĐENOG OBJEKTA DA PRIHVATA EVENTUALNI RIZIK KORIŠĆENJA OBJEKTA.

ZA OBJEKTE IZ ČLANA 11. STAV 7. ZAKONA O POSEBNIM USLOVIMA ZA EVIDENTIRANJE I UPIS PRAVA NA NEPOKRETNOSTIMA („SLUŽBENI GLASNIK RS”, BROJ 91/25) UPISANE I EVIDENTIRANE U SKLADU SA ODREDBAMA OVOG ZAKONA, U POSTUPKU PRIBAVLJANJA AKATA ZA IZGRADNJU U OKVIRU OBJEDINJENE PROCEDURE, PORED DOKUMENTACIJE PROPISANE ZAKONOM 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, 37/19-DR. ZAKON, 9/20, 52/21, 62/23 I 91/25), DOSTAVLJA SE I IZVEŠTAJ IZ STAVA 2. OVOG ČLANA.

ČLAN 6.

POSTUPCI KOJI NISU OKONČANI DO DANA STUPANJA NA SNAGU OVOG ZAKONA OKONČAĆE SE PO ODREDBAMA OVOG ZAKONA.

PODZAKONSKI AKT ZA SPROVOĐENJE OVOG ZAKONA DONEĆE SE U ROKU OD 30 DANA OD DANA STUPANJA NA SNAGU OVOG ZAKONA.

REPUBLIČKI GEODETSKI ZAVOD USKLADIĆE SVOJE PODZAKONSKE AKTE SA ODREDBAMA OVOG ZAKONA U ROKU OD 30 DANA OD DANA STUPANJA NA SNAGU OVOG ZAKONA.

OBJEKTI UPISANI U SKLADU SA ODREDBAMA ZAKONA O POSEBNIM USLOVIMA ZA UPIS PRAVA SVOJINE NA OBJEKTIMA IZGRAĐENIM BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE („SLUŽBENI GLASNIK RS”, BR. 25/13 I 145/14) ZA KOJE NIJE PODNETA PRIJAVA PO OVOM ZAKONU, IZJEDNAČAVAJU SE U PRAVIMA I OBAVEZAMA SA OBJEKTIMA EVIDENTIRANIM I UPISANIM PO ODREDBAMA OVOG ZAKONA, BEZ OBAVEZE PLAĆANJA NAKNADE ZA DOPRINOS ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA, A UPISANA ZABELEŽBA ZABRANE RASPOLAGANJA OBJEKTIMA PRE PLAĆANJA NAKNADE ZA DOPRINOS ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA BRIŠE SE.

IMOVINSKO - PRAVNI ODNOSI NA ZEMLJIŠTU IZ STAVA 4. OVOG ČLANA REŠAVAĆE SE PRIMENOM ČLANA 12. STAV 12. ZAKONA O POSEBNIM USLOVIMA ZA EVIDENTIRANJE I UPIS PRAVA NA NEPOKRETNOSTIMA („SLUŽBENI GLASNIK RS”, BROJ 91/25).

ČLAN 7.

OVAJ ZAKON STUPA NA SNAGU NAREDNOG DANA OD DANA OBJAVLJIVANJA U „SLUŽBENOM GLASNIKU REPUBLIKE SRBIJE“.

IZJAVA O USKLAĐENOSTI SA PROPISIMA EU

1. Organ državne uprave, odnosno drugi ovlašćeni predlagač propisa - Vlada
Obrađivač - Ministarstvo građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture

2. Naziv propisa

PREDLOG ZAKONA O IZMENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O POSEBNIM
USLOVIMA ZA EVIDENTIRANJE I UPIS PRAVA NA NEPOKRETNOSTIMA

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

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 Predloga zakona nisu učestvovali konsultanti.