

UREDBA

O USLOVIMA, KRITERIJUMIMA I NAČINU OSTVARIVANJA PRAVA NA KONVERZIJU PRAVA KORIŠĆENJA U PRAVO SVOJINE UZ NAKNADU, KAO I O NAČINU ODREĐIVANJA TRŽIŠNE VREDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I VISINE NAKNADE PO OSNOVU KONVERZIJE PRAVA KORIŠĆENJA U PRAVO SVOJINE UZ NAKNADU

("Sl. glasnik RS", br. 67/2011, 20/2012 i 109/2013 - odluka US)

I UVODNE ODREDBE

Član 1

Ovom uredbom bliže se uređuju uslovi, kriterijumi i način ostvarivanja prava na konverziju prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu, kao i način određivanja tržišne vrednosti građevinskog zemljišta i visine naknade po osnovu konverzije prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu.

Član 2

Pravo na konverziju prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10-US i 24/11, u daljem tekstu: Zakon) i ovom uredbom, imaju:

- 1) nosioci prava korišćenja koji su bili ili jesu privredna društva i druga pravna lica na koja su se primenjivale odredbe zakona kojima se uređuje promena vlasništva društvenog ili državnog kapitala, odnosno imovine (u daljem tekstu: privatizacija, stečajni ili izvršni postupak) i njihovi pravni sledbenici, osim u slučaju iz člana 103. stav 2. Zakona, kada se vrši konverzija bez naknade;
- 2) nosioci prava korišćenja koji su pravo korišćenja stekli kupovinom od privrednog društva ili drugog pravnog lica koje je bilo predmet privatizacije, stečajnog ili izvršnog postupka;
- 3) nosioci prava korišćenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u državnoj svojini koje je stečeno radi izgradnje, u skladu sa ranije važećim zakonima kojima je bilo uređeno građevinsko zemljište do 13. maja 2003. godine ili na osnovu odluke nadležnog organa, a koje nije privedeno urbanističkoj nameni;
- 4) lica koja su stekla pravo dugoročnog zakupa na neizgrađenom ostalom građevinskom zemljištu u državnoj svojini, u skladu sa Zakonom;
- 5) privredna društva i druga pravna lica, nosioci prava korišćenja na neizgrađenom i izgrađenom građevinskom zemljištu, na koja se primenjuju odredbe propisa Republike Srbije

i bilateralnih međunarodnih ugovora, kojima se uređuje sprovođenje Aneksa G, Sporazuma o pitanjima sukcesije ("Službeni list SRJ"- "Međunarodni ugovori", broj 6/02), za koja je okončan postupak za povraćaj imovine.

Član 3

Konverzija prava korišćenja u pravo svojine ostvaruje se na pojedinačnim katastarskim parcelama ili na više katastarskih parcela u okviru istog građevinskog kompleksa, po zahtevu stranke.

II NAČIN OBRAČUNA NAKNADE ZA KONVERZIJU

Član 4

Naknada za konverziju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu koje je predmet konverzije obračunava se tako što se tržišna vrednost tog građevinskog zemljišta, u momentu podnošenja zahteva za konverziju prava korišćenja u pravo svojine, umanjuje za troškove pribavljanja prava korišćenja na tom građevinskom zemljištu, ukoliko je takvih troškova bilo, odnosno ako su ti troškovi nastali do 11. septembra 2009. godine. Tržišna vrednost građevinskog zemljišta ne umanjuje se ako su troškovi pribavljanja prava korišćenja na tom građevinskom zemljištu nastali posle 11. septembra 2009. godine.

Tržišna vrednost građevinskog zemljišta i troškovi pribavljanja prava korišćenja, odnosno visina naknade za konverziju prava korišćenja, utvrđuju se u postupku koji sprovodi, po zahtevu lica koja imaju pravo na konverziju prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu (u daljem tekstu: podnosilac zahteva), organ jedinice lokalne samouprave nadležan za imovinsko-pravne poslove (u daljem tekstu: nadležni organ), na čijoj teritoriji se nalazi građevinsko zemljište koje je predmet konverzije.

III TROŠKOVI PRIBAVLJANJA PRAVA KORIŠĆENJA

Član 5*

Troškovi pribavljanja prava korišćenja građevinskog zemljišta iz člana 4. stav 1. ove uredbe, u smislu Zakona i ove uredbe, obuhvataju:

1)* (*prestala da važi odlukom US*)

2) za lica iz člana 2. tač. 3) i 5) ove uredbe, revalorizovanu cenu isplaćenu za sticanje prava korišćenja, kao i druge stvarne troškove;

3) za lica iz člana 2. tačka 4) ove uredbe, revalorizovani iznos zakupnine za period na koji glasi ugovor o zakupu, koji je isplaćen u celosti, kao i druge stvarne troškove.

Drugi stvarni troškovi, u smislu stava 1. ovog člana, obuhvataju troškove koja su lica iz člana 2. ove uredbe imala na pripremanju građevinskog zemljišta koje je predmet konverzije, osim naknade za uređivanje građevinskog zemljišta zemljišta koja ne predstavlja trošak pribavljanja prava korišćenja, kao i troškove na otklanjanju industrijskog zagađenja na predmetnom zemljištu, nastalih najkasnije do 11. septembra 2009.

Član 6

Ako je po sticanju prava korišćenja od strane lica iz člana 2. Ove uredbe, došlo do statusne promene pravnog lica, promene vlasnika pravnog lica ili je, u skladu sa zakonom, neko drugo lice postalo nosilac prava korišćenja ili sukorisnik prava korišćenja na građevinskom zemljištu koje je predmet konverzije do dana stupanja na snagu Zakona, kao stvarni troškovi pribavljanja prava korišćenja, uračunavaju se revalorizovani troškovi koje je to lice imalo prilikom sticanja prava korišćenja, a najkasnije do 11. septembra 2009. godine.

Član 7

U slučaju da je predmet privatizacije, stečajnog ili izvršnog postupka bilo privredno društvo, odnosno drugo pravno lice koje je nosilac prava korišćenja na više katastarskih parcela građevinskog zemljišta na različitim lokacijama, troškovi pribavljanja prava korišćenja za pojedinačnu katastarsku parcelu koja je predmet konverzije utvrđuju se kao proizvod ukupnih troškova pribavljanja prava korišćenja u skladu sa ovom uredbom i koeficijenta koji se dobija kada se tržišna vrednost predmetne građevinske parcele podeli sa ukupnom tržišnom vrednošću svih parcela.

Lice iz stava 1. Ovog člana, pre podnošenja zahteva za konverziju prava korišćenja u pravo svojine, može podneti zahtev za prestanak prava korišćenja na katastarskim parcelama za koje ne postoji interes tog lica za konverziju prava korišćenja. Prestanak prava korišćenja se utvrđuje u postupku koji sprovodi nadležni organ, uz obavezno učešće javnog pravobranioca jedinice lokalne samouprave koji može odbiti davanje saglasnosti, ako utvrdi da jedinica lokalne samouprave nema ekonomski interes za sticanje prava korišćenja na tom zemljištu. Po pravnosnažnosti, rešenje kojim je utvrđen prestanak prava dotadašnjeg nosioca prava korišćenja, predstavlja osnov za provođenje promene u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i prava.

Po okončanju postupka iz stava 2. Ovog člana, lice iz stava 1. Ovog člana podnosi zahtev za konverziju prava korišćenja u pravo svojine na preostalim katastarskim parcelama, u skladu sa Zakonom i ovom uredbom.

Član 8

U slučaju da je privredno društvo, odnosno drugo pravno lice koje je bilo predmet privatizacije, stečajnog ili izvršnog postupka, po okončanom postupku privatizacije, stečaja ili izvršnog postupka, do 11. septembra 2009. godine prodato u celini ili u delovima trećem licu ili je njegova imovina ili deo imovine prodat trećem licu, kao troškovi pribavljanja prava korišćenja na građevinskom zemljištu, priznaju se revalorizovani troškovi koje je treće lice imalo u toj kupovini iz ugovora o prodaji.

Član 9

U slučaju prodaje kapitala ili imovine subjekta privatizacije trećim licima, posle raskida ugovora o prodaji kapitala, kao i prodaje kapitala ili imovine subjekta privatizacije, čiji je kapital posle privatizacije prenet u korist Republike Srbije, u celini ili delovima, troškovi pribavljanja prava korišćenja na građevinskom zemljištu obuhvataju cenu kapitala, odnosno imovine koja je ostvarena naknadnom prodajom.

IV NAČIN ODREĐIVANJA TRŽIŠNE VREDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 10

Jedinica lokalne samouprave može doneti akt kojim utvrđuje tržišnu vrednost građevinskog zemljišta na svojoj teritoriji prema urbanističkim zonama, najkasnije u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ove uredbe.

U aktu iz stava 1. ovog člana tržišna vrednost građevinskog zemljišta izražava se po m² bruto razvijene građevinske površine objekta koji se na predmetnoj lokaciji može izgraditi shodno važećem planskom dokumentu na osnovu koga se može izdati lokacijska dozvola, za svaku pojedinačnu urbanističku zonu i pojedinačnu namenu. Početnu vrednost za utvrđivanje tržišne vrednosti građevinskog zemljišta predstavlja iznos naknade za uređivanje građevinskog zemljišta pomnožen sa odgovarajućim koeficijentom.

Po stupanju na snagu akta iz stava 1. ovog člana, nadležni organ je dužan da tako određenu tržišnu vrednost građevinskog zemljišta primenjuje u svim postupcima koji se vode po zahtevu lica koja imaju pravo na konverziju prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu, a koji su podneti posle stupanja na snagu tog akta.

Član 11

Jedinica lokalne samouprave ima obavezu da jednom godišnje, počev od dana stupanja na snagu akta iz člana 10. stav 1. ove uredbe preispita i eventualno izmeni utvrđenu tržišnu vrednost građevinskog zemljišta.

Ukoliko jedinica lokalne samouprave na osnovu akta iz člana 10. stav 1 ove uredbe ne odredi tržišnu vrednost građevinskog zemljišta, procena tržišne vrednosti građevinskog zemljišta utvrđuje se u skladu sa ovom uredbom.

Član 12

Procena tržišne vrednosti građevinskog zemljišta vrši se na osnovu namene i maksimalno određene površine objekta koji se na tom zemljištu može graditi u skladu sa važećim planskim dokumentom na osnovu koga se može izdati lokacijska dozvola, poređenjem sa tržišnom vrednosti građevinskog zemljišta iste namene, odnosno podnamene u istoj ili sličnoj urbanističkoj zoni, kao i na osnovu komunalne opremljenosti i drugih pogodnosti i ograničenja građevinskog zemljišta koje je predmet konverzije.

Tržišnu vrednost građevinskog zemljišta procenjuje stalni sudski veštak građevinske struke, odnosno privredno društvo, odnosno drugo pravno lice registrovano za obavljanje procene vrednosti nepokretnosti, osim kada je tržišna vrednost utvrđena na osnovu akta jedinice lokalne samouprave iz člana 10. stav 1. ove uredbe.

Ako su predmet zahteva za procenu tržišne vrednosti građevinskog zemljišta i troškova pribavljanja prava korišćenja katastarske parcele na kojima je, na osnovu planskog dokumenta na osnovu koga se izdaje lokacijska dozvola, moguće izgraditi ili su izgrađeni objekti čija je bruto razvijena građevinska površina preko 10.000 m², nadležni organ, na predlog podnosioca zahteva može angažovati i privredno društvo, odnosno drugo pravno lice koje ima najmanje jedno stalno zaposleno lice sa međunarodno priznatim sertifikatom za procenjivanje izdatim u skladu sa međunarodno priznatim standardima procenjivanja, definisanim kao Međunarodni standardi procenjivanja, osmo izdanje, izdati od strane Komiteta za međunarodne standarde procenjivanja (*International Valuation Standards Committee*).

Lice iz stava 3. ovog člana vrši procenu tržišne vrednosti građevinskog zemljišta u skladu sa Međunarodnim standardom procenjivanja.

Naknadu za angažovanje lica iz st. 2. i 3. ovog člana snosi podnosilac zahteva.

Član 13

Namenu objekta, koji se u skladu sa planskim dokumentom može izgraditi na građevinskom zemljištu, opredeljuje način korišćenja koji je određen planskim dokumentom i vrednost tog zemljišta i može biti za:

- 1) stambene namene;
- 2) komercijalnu delatnost;
- 3) proizvodnu delatnost;
- 4) ostale delatnosti.

Stambena namena obuhvata porodično stanovanje sa najviše četiri stambene jedinice i višeporodično stanovanje sa više od četiri stambene jedinice.

Komercijalna delatnost obuhvata hotele i druge ugostiteljske objekte, trgovinske objekte, banke, menjačnice, kockarnice, agencije, kancelarijski prostor, kladionice, izložbeno prodajne salone, benzinske pumpe, ostale objekte komercijalnog karaktera i sve prateće prostore za tu delatnost.

Proizvodna delatnost obuhvata sledeće podnamene: industriju, građevinarstvo, proizvodno zanatstvo i druge srodne delatnosti (magacini, skladišta i sl.).

Ostale delatnosti obuhvataju nedobitne delatnosti, a naročito: javno zdravstvo, javne sportske i kulturne sadržaje, socijalnu zaštitu, upravu, pravosuđe i slično.

Član 14

Ako u poslednje dve godine nije bilo promene svojine na građevinskom zemljištu, za utvrđivanje tržišne vrednosti se može koristiti i:

- 1) izlicitirana zakupnina u postupku davanja zemljišta u zakup u skladu sa Zakonom;
- 2) prometna vrednost utvrđena u prometu prava korišćenja na osnovu rešenja iz člana 84. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 47/03, 34/06 i 39/09);
- 3) informacija pribavljena od organa nadležnog za poslove utvrđivanja poreza na promet apsolutnih prava;
- 4) druga saznanja sudskog veštaka, odnosno lica iz člana 12. ove uredbe.

Član 15

Sudski veštak, odnosno lice iz člana 12. stav 3. ove uredbe, dužan je da pribavi sve potrebne podatke i utvrdi činjenice propisane ovom uredbom, na osnovu kojih se određuje tržišna vrednost građevinskog zemljišta.

Član 16

Ukoliko je zemljište koje je predmet procene izgrađeno, odnosno na njemu postoje objekti izgrađeni u skladu sa zakonom, a važećim planskim dokumentom je predviđena izgradnja objekata druge namene i površine, tržišna vrednost zemljišta procenjuje se kao puna vrednost neizgrađenog građevinskog zemljišta u skladu sa ovom uredbom, umanjena za 15 do 35 evra/m², u zavisnosti od kvaliteta gradnje postojećeg objekta.

Ako je zemljište koje je predmet konverzije bilo predmet industrijskog zagađenja, tržišna vrednost tog zemljišta procenjuje se kao puna vrednost građevinskog zemljišta u skladu sa ovom uredbom umanjena za procenjene troškove otklanjanja industrijskog zagađenja. Umanjenje po ovom osnovu ne može biti više od 10% od procenjene pune vrednosti tog zemljišta.

Član 17

Ukupna tržišna vrednost građevinskog zemljišta procenjena na način propisan ovom uredbom važi dve godine od dana donošenja akta kojim se utvrđuje tržišna vrednost.

Po isteku perioda iz stava 1. ovog člana, ukupna tržišna vrednost se ponovo utvrđuje u skladu sa ovom uredbom.

Član 18

Ukupnu visinu naknade za konverziju prava korišćenja u pravo svojine utvrđuje sudski veštak, odnosno drugo lice iz člana 12. stav 3. ove uredbe, tako što procenjenu ili utvrđenu tržišnu vrednost zemljišta u momentu konverzije prava umanjuje za troškove pribavljanja prava korišćenja i druge stvarne troškove, u skladu sa Zakonom i ovom uredbom.

Član 19

Na građevinskom zemljištu u otvorenom stambenom bloku, na kome je pravo korišćenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u državnoj svojini stečeno radi izgradnje, u skladu sa odredbama ranije važećih zakona kojima je bilo uređeno građevinsko zemljište do 13. maja 2003. godine ili na osnovu odluke nadležnog organa, pre podnošenja zahteva za konverziju prava korišćenja u pravo svojine, lice iz člana 2. tačka 3. ove uredbe dužno je da pokrene postupak za određivanje zemljišta za redovnu upotrebu, u skladu sa članom 70. stav 2. Zakona.

Ukoliko je građevinsko zemljište u otvorenom stambenom bloku privedeno nameni u skladu sa planskim dokumentom koji je bio na snazi u vreme sticanja prava korišćenja, o čemu potvrdu izdaje organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma, po sprovođenju postupka za određivanje zemljišta za redovnu upotrebu, stiču se uslovi za upis prava svojine u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i prava, ispod objekta, u korist vlasnika objekta ili vlasnika na posebnim fizičkim delovima zgrade, bez naknade, u skladu sa članom 101. Zakona. Istovremeno, nadležni organ na preostalom građevinskom zemljištu utvrđuje prestanak prava korišćenja dotadašnjeg korisnika i utvrđuje pravo svojine u korist jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi predmetno zemljište.

Ako građevinsko zemljište u otvorenom stambenom bloku nije u potpunosti privedeno nameni u skladu sa planskim dokumentom koji je bio na snazi u vreme sticanja prava korišćenja, o čemu potvrdu izdaje organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma, po okončanju postupka za određivanje zemljišta za redovnu upotrebu iz stava 1. ovog člana, stiču se uslovi za upis prava svojine u javnom registru o nepokretnostima i stvarnim pravima na njima, u korist vlasnika objekta ili vlasnika na posebnim fizičkim

delovima zgrade, bez naknade, u skladu sa članom 101. Zakona. Istovremeno, na preostalom građevinskom zemljištu na toj lokaciji, ako je važećim planskim dokumentom predviđeno za izgradnju objekata ili površina javne namene, po sprovedenom postupku nadležni organ utvrđuje prestanak prava korišćenja dotadašnjeg korisnika i utvrđuje pravo svojine u korist jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi predmetno zemljište, bez naknade. Ako na istoj lokaciji postoje i parcele na kojima je planirana izgradnja objekata druge namene, korisnik građevinskog zemljišta ima pravo da podnese zahtev za konverziju, najkasnije u roku od 30 dana od dana pravnosnažnosti rešenja za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu za svaku pojedinačnu parcelu.

Protekom roka iz stava 3. ovog člana, nadležni organ po službenoj dužnosti utvrđuje prestanak prava korišćenja i utvrđuje pravo svojine u korist jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi predmetno zemljište.

Ukoliko je korisnik građevinskog zemljišta koji je pravo korišćenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u državnoj svojini steklo radi izgradnje, u skladu sa odredbama ranije važećih zakona kojima je bilo uređeno građevinsko zemljište do 13. maja 2003. godine ili na osnovu odluke nadležnog organa, odnosno lice iz člana 104. Zakona, bilo predmet privatizacije, svojinske transformacije, stečaja ili izvršnog postupka u smislu člana 103. stav 1. Zakona, u postupku po zahtevu za konverziju prava korišćenja u pravo svojine, na ovo lice se primenjuju odredbe za lica iz člana 2. tačka 3. ove uredbe.

Kada lice iz stava 5. ovog člana podnese zahtev za konverziju prava korišćenja za parcele koje je stekao po osnovu privatizacije, stečaja ili izvršnog postupka, na njega se primenjuju odredbe Zakona i ove uredbe propisane za lica iz člana 103. Zakona, a parcele za koje je utvrđen prestanak prava korišćenja u skladu sa odredbama ovog člana, kao i parcele na kojima je ostvario pravo svojine na osnovu konverzije prava u skladu sa odredbama ovog člana, ne ulaze u spisak katastarskih parcela koji se podnosi uz zahtev za konverziju po tom osnovu.

V NAČIN OSTVARIVANJA PRAVA

Član 20

Zahtev za utvrđivanje prava na konverziju podnosi se organu jedinice lokalne samouprave nadležnom za imovinsko-pravne poslove na čijoj teritoriji se nalazi građevinsko zemljište koje je predmet konverzije.

Kada je predmet zahteva za konverziju građevinsko zemljište, odnosno katastarske parcele koje se nalaze na teritoriji više jedinica lokalnih samouprava, zahtev se podnosi nadležnom organu jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi najveći broj katastarskih parcela ili se nalazi građevinsko zemljište sa najvećom površinom.

Uz zahtev za utvrđivanje prava na konverziju, lice iz člana 2. tač. 1) i 2) ove uredbe dostavlja podatke o: načinu sticanja kapitala, imovine ili dela imovine privrednog društva, odnosno pravnog lica (privatizacija, stečaj, izvršni postupak) kao podnosioca zahteva; izvode iz listova nepokretnosti, odnosno zemljišnja-knjižne uloške svih katastarskih parcela na kojima je podnosilac zahteva upisan u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima kao nosilac prava korišćenja; katastarskoj parceli, odnosno katastarskim parcelama za koje se podnosi zahtev za konverziju prava; privrednom društvu, odnosno fizičkom ili pravnom licu kao podnosiocu zahteva; dokaz o uplati kupoprodajne cene kapitala, odnosno imovine u privatizaciji, odnosno dokaz o ukupnoj ceni isplaćenju za imovinu ili deo imovine privrednog društva, odnosno drugog pravnog lica u stečajnom ili izvršnom postupku, kao i izjava

odgovornog lica u privrednom društvu, odnosno drugom pravnom licu kao podnosiocu zahteva, da su podaci navedeni u zahtevu istiniti.

Član 21

Uz zahtev za utvrđivanje prava na konverziju, lice iz člana 2. tač. 3) i 5) ove uredbe dostavlja podatke o: načinu sticanja prava korišćenja na građevinskom zemljištu; katastarskoj parceli, odnosno katastarskim parcelama za koje se podnosi zahtev za konverziju prava; izvode iz listova nepokretnosti, odnosno zemljišnja-knjižne uloške svih katastarskih parcela na kojima je podnosilac zahteva upisan u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima kao nosilac prava korišćenja, privrednom društvu, odnosno pravnom ili fizičkom licu kao podnosiocu zahteva; dokaz o isplaćenju naknadi po ovom osnovu, kao i izjava odgovornog lica u privrednom društvu, odnosno drugom pravnom licu kao podnosiocu zahteva, odnosno izjava fizičkog lica kao podnosioca zahteva da su podaci navedeni u zahtevu istiniti.

Za lica iz člana 2. tačka 5) ove uredbe prilaže se i dokaz da je, saglasno propisima, okončan postupak povraćaja imovine (potvrda nadležnog ministarstva ili pravnosnažno rešenje suda).

Član 22

Uz zahtev za utvrđivanje prava svojine, lice iz člana 2. stav 4. ove uredbe dostavlja podatke o: načinu sticanja prava zakupa na građevinskom zemljištu; katastarskoj parceli, odnosno katastarskim parcelama za koje se podnosi zahtev za konverziju prava; izvode iz listova nepokretnosti, odnosno zemljišnja-knjižne uloške svih katastarskih parcela na kojima je podnosilac zahteva upisan u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima kao nosilac prava korišćenja; privrednom društvu, odnosno pravnom, odnosno fizičkom licu kao podnosiocu zahteva; dokaz o isplati u celosti iznosa zakupnine za period na koji glasi ugovor o zakupu, kao i izjava odgovornog lica u privrednom društvu, odnosno drugom pravnom licu kao podnosiocu zahteva, odnosno izjava fizičkog lica kao podnosioca zahteva da su podaci navedeni u zahtevu istiniti.

Član 23

Po dobijanju zahteva lica iz člana 2. ove uredbe, nadležni organ proverava da li su priloženi propisani dokazi i ako utvrdi da uz zahtev nije priložen neki od propisanih dokaza, naložiće podnosiocu zahteva da ih dostavi u roku koji ne može biti duži od 15 dana.

Kada nadležni organ utvrdi da su dostavljeni svi dokazi propisani Zakonom i ovom uredbom, odrediće veštaka građevinske struke, odnosno drugo lice iz člana 12. stav 3. ove uredbe, u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje upravni postupak.

Sudski veštak, odnosno drugo lice iz člana 12. stav 3. ove uredbe, procenjuje tržišnu vrednost građevinskog zemljišta, revalorizovane troškove pribavljanja prava korišćenja, odnosno ukupnu naknadu za konverziju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu.

Sudski veštak, odnosno drugo lice iz člana 12. stav 3. ove uredbe je dužan da u roku od 30 dana od dana dostavljanja svih potrebnih podataka, dostavi nadležnom organu nalaz i mišljenje.

Po potrebi, u postupku utvrđivanja visine naknade za konverziju, mogu se angažovati i veštaci drugih struka (finansijske, geodetske i sl.).

Naknadu za rad sudskog veštaka, odnosno drugog lica iz člana 12. stav 3. ove uredbe snosi podnosilac zahteva.

Svi državni organi, kao i organi jedinice lokalne samouprave, odnosno pravna lica čiji su osnivači Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave, dužni su da sudskom veštaku, odnosno drugom licu iz člana 12. stav 3. ove uredbe, najkasnije u roku od osam dana od dana dostavljanja zahteva, dostave sve podatke potrebne za određivanje visine naknade za konverziju.

Ako je tržišna vrednost građevinskog zemljišta određena aktom jedinice lokalne samouprave, u skladu sa Zakonom i ovom uredbom, nadležni organ je pribavlja po službenoj dužnosti od organa, posebne organizacije ili drugog pravnog lica koje je opštim aktom jedinice lokalne samouprave određeno za obavljanje ovih poslova, u roku od osam dana od dana podnošenja zahteva za konverziju.

Organ, posebna organizacija ili drugo pravno lice koje je opštim aktom jedinice lokalne samouprave određeno za obavljanje ovih poslova organu nadležnom za imovinsko-pravne poslove dostavlja izveštaj koji sadrži podatke o zemljištu, podatke o planiranoj nameni i bruto razvijenoj građevinskoj površini objekta koji se na predmetnom zemljištu može izgraditi, obračun ukupne tržišne vrednosti građevinskog zemljišta utvrđene u skladu sa opštim aktom, kao i vrednost zemljišta izraženu po m².

Ukoliko se tržišna vrednost građevinskog zemljišta utvrđuje na osnovu akta koji donosi jedinica lokalne samouprave iz člana 10. stav 1. ove uredbe, organ nadležan za imovinsko-pravne poslove pre angažovanja sudskog veštaka, odnosno drugog lica iz člana 12. stav 3. ove uredbe pribavlja izveštaj iz stava 9. ovog člana.

U slučaju da je tržišna vrednost građevinskog zemljišta utvrđena aktom jedinice lokalne samouprave, sudski veštak, odnosno drugo lice iz člana 12. stav 3. ove uredbe je obavezan da pri obračunu ukupne naknade za konverziju prava korišćenja u pravo svojine tržišnu vrednost građevinskog zemljišta odredi na osnovu izveštaja iz stava 9. ovog člana.

Član 24

Stranke u postupku koji se vodi pred nadležnim organom su podnosilac zahteva i republički javni pravobranilac.

Član 25

Kada sudski veštak, odnosno drugo lice iz člana 12. stav 3. ove uredbe, dostavi nalaz i mišljenje, nadležni organ ga dostavlja strankama u postupku i zakazuje usmenu raspravu u roku koji ne može biti duži od osam dana od dana uručenja nalaza veštaka.

U toku usmene rasprave podnosilac zahteva je dužan da se izjasni o načinu i rokovima plaćanja naknade za konverziju.

Ako nalaz i mišljenje veštaka nisu jasni ili potpuni ili se nalazi i mišljenje veštaka bitno razlikuju, ili mišljenje nije dovoljno obrazloženo, ili se pojavi osnovana sumnja u tačnost datog mišljenja, a ti se nedostaci ne mogu otkloniti ni ponovnim saslušanjem veštaka, ponoviće se veštačenje sa istim ili drugim veštacima, a može se zatražiti i veštačenje od naučne ili stručne organizacije (superveštačenje).

Nadležni organ će uvek odbiti nalaz i mišljenje veštaka, ukoliko utvrdi da je u suprotnosti sa pozitivnim propisima.

Po sprovedenom postupku, nadležni organ u roku od osam dana od dana zaključenja usmene rasprave donosi rešenje kojim se utvrđuje pravo na konverziju prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu.

Član 26

Dispozitiv rešenja iz člana 25. stav 5. ove uredbe sadrži naročito:

- 1) podatke o podnosiocu zahteva kome se utvrđuje pravo na konverziju;
- 2) popis pojedinačnih katastarskih parcela koje su predmet konverzije;
- 3) visinu naknade za konverziju prava korišćenja u pravo svojine;
- 4) način i uslove plaćanja naknade.

Dispozitiv rešenja iz stava 1. ovog člana sadrži i obavezu da, po pravnosnažnosti rešenja, lice kome je utvrđeno pravo na konverziju i jedinica lokalne samouprave u roku od 30 dana od pravnosnažnosti rešenja, zaključe ugovor o regulisanju međusobnih prava i obaveza nastalih po ovom osnovu. U dispozitivu rešenja navode se svi bitni elementi ugovora, a posebno se navodi rok plaćanja naknade za konverziju.

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

Član 27

Ako je na zemljištu ili delu zemljišta koje je predmet konverzije, planskim dokumentom na osnovu koga se može izdati lokacijska dozvola predviđena izgradnja objekata ili površina javne namene, za koje se u skladu sa zakonom kojim se uređuje eksproprijacija utvrđuje javni interes, podnosilac zahteva u postupku konverzije može dati saglasnost za prestanak prava korišćenja na tim parcelama i upis prava svojine bez naknade u korist jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi predmetno zemljište. Za to zemljište, odnosno deo zemljišta, podnosilac nema obavezu plaćanja naknade za konverziju. Prestanak prava korišćenja dotadašnjeg korisnika na zemljištu predviđenom za izgradnju objekata, odnosno površina javne namene u korist jedinice lokalne samouprave konstatuje se u rešenju iz člana 25. ove uredbe.

Zemljište, odnosno deo zemljišta, na kome je planskim dokumentom predviđena izgradnja objekata ili površina javne namene u skladu sa članom 103. stav 7. Zakona, ne može biti predmet konverzije prava korišćenja u pravo svojine.

VI PLAĆANJE

Član 28

Po pravnosnažnosti rešenja iz člana 25. ove uredbe, lice koje u skladu sa posebnim zakonom i statutom jedinice lokalne samouprave ovlašćeno za zaključenje ove vrste ugovora, zaključuje sa podnosiocem zahteva ugovor o regulisanju međusobnih prava i obaveza nastalih po osnovu konverzije prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu.

Sredstva ostvarena od naknade za konverziju u visini od 50% pripadaju Fondu za restituciju i u visini od 50% budžetu jedinice lokalne samouprave.

Sredstva iz stava 2. ovog člana uplaćuju se na račune određene pravilnikom kojim se uređuju uslovi i način vođenja računa za uplatu javnih prihoda i raspored sredstava sa tih računa, i to:

1) račun broj 840-742129843-92 - Naknada po osnovu konverzije prava korišćenja u pravo svojine u korist Fonda za restituciju;

2) račun broj 840-742144843-03 - Naknada po osnovu konverzije prava korišćenja u pravo svojine u korist nivoa gradova;

3) račun broj 840-742154843-73 - Naknada po osnovu konverzije prava korišćenja u pravo svojine u korist nivoa opština.

Član 29

Plaćanje naknade može biti jednokratno ili na rate.

U slučaju jednokratne isplate naknade, ostvaruje se popust od 30% od utvrđene visine naknade, ukoliko je zahtev za konverziju podnesen u skladu sa ovom Uredbom, a najkasnije do 31. decembra 2011, odnosno najkasnije u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu akta iz člana 10. stav 1. ove uredbe.

Ako se plaćanje vrši na rate, u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora o regulisanju međusobnih prava i obaveza uplaćuje se 10% od utvrđenog iznosa naknade za konverziju, a ostatak iznosa se uplaćuje u jednakim mesečnim ratama, najviše do 240 mesečnih rata. Visina mesečne rate se na mesečnom nivou usklađuje sa indeksom rasta potrošačkih cena u Republici Srbiji, prema podacima Republičkog zavoda za statistiku.

Kada lice kome je ugovorom o regulisanju međusobnih prava i obaveza predviđeno plaćanje iznosa naknade u mesečnim ratama, odluči da tokom perioda otplate otuđi objekat koji se nalazi na izgrađenom građevinskom zemljištu koje je bilo predmet konverzije, iznosi svih preostalih rata dospevaju odmah za celokupno zemljište koje je predmet tog ugovora.

Kada lice kome je ugovorom o regulisanju međusobnih prava i obaveza predviđeno plaćanje iznosa naknade u mesečnim ratama, odluči da tokom perioda otplate na građevinskom zemljištu koje je predmet konverzije izgradi objekat u skladu sa važećim planskim dokumentom, dužno je da pre izdavanja građevinske dozvole za predmetni objekat izmiri u jednokratnom iznosu sve preostale rate određene rešenjem i tim ugovorom.

Ukoliko je ugovorom o regulisanju međusobnih prava i obaveza predviđeno plaćanje iznosa naknade u mesečnim ratama, uslov za promenu vlasništva na nepokretnostima je dokaz o plaćenom iznosu celokupne naknade. Iznos koji se isplaćuje predstavlja iznos koji se dobije kada se od ukupnog iznosa visine naknade uvećanog za indeks rasta potrošačkih cena iz stava 3. ovog člana, odbije iznos plaćenih rata do momenta otuđenja objekta ili početka njegove izgradnje.

Privredno društvo, odnosno drugo pravno lice može i pre roka određenog ugovorom da otplati ostatak duga.

Član 30

Evidenciju o izmirenju obaveza nastalih po osnovu ugovora zaključenih u skladu sa ovom uredbom vodi jedinica lokalne samouprave.

U slučaju neizmirenja ugovornih obaveza od strane sticaoca prava svojine, jedinica lokalne samouprave po službenoj dužnosti pokreće sudski postupak za naplatu ostatka duga u celosti, u skladu sa zakonom.

VII UPIS PRAVA

Član 31

Po pravosnažnosti rešenja iz člana 25. ove uredbe i pribavljenim dokazima o regulisanju međusobnih obaveza sa jedinicom lokalne samouprave, o čemu nadležni organ jedinice lokalne samouprave izdaje potvrdu, stiču se uslovi za upis prava svojine u javnom registru o nepokretnostima i stvarnim pravima na njima.

Kada je ugovorom o regulisanju međusobnih prava i obaveza predviđeno plaćanje naknade u mesečnim ratama, nadležni organ dostavlja rešenje iz člana 25. ove uredbe i kopiju ugovora organu nadležnom za poslove vođenja evidencije nepokretnosti i pravima na njima, u cilju upisa predbeležbe o uslovima i rokovima konverzije i o obavezi plaćanja naknade po osnovu konverzije prava u mesečnim ratama.

Kada je ugovorom o regulisanju međusobnih prava i obaveza predviđeno plaćanje naknade u mesečnim ratama, upis prava svojine vrši se uz istovremeni upis predbeležbe o uslovima i rokovima konverzije i o obavezi plaćanja naknade po osnovu konverzije prava u mesečnim ratama, u skladu sa članom 78. stav 2. tačka 4. Zakona o državnom premeru i katastru ("Službeni glasnik RS", broj 72/09).

Organ nadležan za poslove vođenja evidencije nepokretnosti i pravima na njima, upisuje naziv obveznika plaćanja, broj i naziv ugovora i broj mesečnih rata, kao i napomenu da se teret može brisati tek po dostavljanju dokaza da je izvršena jednokratna isplata svih preostalih rata.

Član 32

Postupci za konverziju prava korišćenja u pravo svojine, započeti u skladu sa odredbama Uredbe o načinu i postupku ostvarivanja prava na konverziju prava korišćenja na građevinskom zemljištu u pravo svojine ("Službeni glasnik RS", broj 46/10) i Uredbe o kriterijumima i postupku za utvrđivanje visine naknade po osnovu konverzije prava za lica koja imaju pravo na konverziju uz naknadu ("Službeni glasnik RS", br. 4/10, 24/10 i 46/10) nastaviće se po propisima koji su važili do dana stupanja na snagu ove uredbe.

Postupci za konverziju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu u otvorenom stambenom bloku na kome je pravo korišćenja stečeno radi izgradnje, u skladu s odredbom ranije važećih zakona kojima je bilo uređeno građevinsko zemljište do 13. maja 2003. godine ili na osnovu odluke nadležnog organa, započeti u skladu s odredbama Uredbe o načinu i postupku ostvarivanja prava na konverziju prava korišćenja u pravo svojine ("Službeni glasnik RS", broj 46/10) i Uredbe o kriterijuma i postupku za utvrđivanje visine naknade na osnovu konverzije prava za lica koja imaju pravo na konverziju uz naknadu ("Službeni glasnik RS", broj 4/10, 24/10 i 46/10), nastaviće se po odredbama ove uredbe.

Lica koja su podnela zahtev za utvrđivanje tržišne vrednosti građevinskog zemljišta Ministarstvu finansija - Poreska uprava do dana stupanja na snagu ove uredbe, u skladu sa Uredbom o kriterijumima i postupku za utvrđivanje visine naknade po osnovu konverzije prava za lica koja imaju pravo na konverziju uz naknadu ("Službeni glasnik RS", br. 4/10, 24/10 i 46/10) mogu, po stupanju na snagu ove uredbe, da odustanu od podnetog zahteva i podnesu zahtev za utvrđivanje prava na konverziju u skladu sa ovom uredbom.

U slučaju iz stava 3. ovog člana, Ministarstvo finansija - Poreska uprava će u roku od osam dana od dana prijema obaveštenja o pokrenutom postupku u skladu sa odredbama ove uredbe, proslediti sve spise predmeta nadležnom organu.

Lica koja su započela postupak pred organom jedinice lokalne samouprave u smislu Uredbe o načinu i postupku ostvarivanja prava na konverziju prava korišćenja na građevinskom zemljištu u pravo svojine ("Službeni glasnik RS", broj 46/10) mogu, po stupanju na snagu ove uredbe, da odustanu od podnetog zahteva i podnesu zahtev za utvrđivanje prava na konverziju u skladu sa ovom uredbom.

Član 33

Danom stupanja na snagu ove uredbe prestaju da važe Uredba o načinu i postupku ostvarivanja prava na konverziju prava korišćenja na građevinskom zemljištu u pravo svojine ("Službeni glasnik RS", broj 46/10) i Uredba o kriterijumima i postupku za utvrđivanje visine naknade po osnovu konverzije prava za lica koja imaju pravo na konverziju uz naknadu ("Službeni glasnik RS", br. 4/10, 24/10 i 46/10).

Član 34

Ova uredba stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije".

Samostalni članovi Uredbe o izmenama Uredbe o uslovima, kriterijumima i načinu ostvarivanja prava na konverziju prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu, kao i o načinu određivanja tržišne vrednosti građevinskog zemljišta i visine naknade po osnovu konverzije prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu

("Sl. glasnik RS", br. 20/2012)

Član 2

Lice koje je zahtev za utvrđivanje prava na konverziju podnelo u skladu sa Uredbom o uslovima, kriterijumima i načinu ostvarivanja prava na konverziju prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu, kao i o načinu određivanja tržišne vrednosti građevinskog zemljišta i visine naknade po osnovu konverzije prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu ("Službeni glasnik RS", broj 67/11) od dana stupanja na snagu ove uredbe, a najkasnije do 31. decembra 2012. godine i koje naknadu za konverziju plaća jednokratno ostvaruje popust od 30% od utvrđene visine naknade.

Član 3

Ova uredba stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije".