



Стална конференција
градова и општина

Савез градова и општина Србије

МОДЕЛ АДМИНИСТРАТИВНОГ ПОСТУПКА

ПРЕТВАРАЊЕ ПРАВА КОРИШЋЕЊА ИЗГРАЂЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ПРАВО СВОЈИНЕ УЗ НАКНАДУ

Област: Имовинско-правни послови – поверени послови

Покретање поступка:

Поступак конверзије изграђеног грађевинског земљишта уз накнаду води се пред органом јединице локалне самоуправе који је надлежан за имовинскоправне послове. Закон о конверзији прописује начин поступања надлежног органа као и рокове за предузимање радњи надлежног органа и подносиоца захтева и прибављање по службеној дужности акта локалне пореске администрације. Када надлежни орган по службеној дужности прибавља информацију о локацији од органа јединице локалне самоуправе примењује се рок од 8 дана који је прописан у члану 53. став 2 Закона о планирању и изградњи. У случају прибављања потврде Агенције за реституцију примењује се рок од 15 дана из члана 103. Закона о општем управном поступку за издавање података о којима државни органи воде службену евиденцију.

Правни основ:

Право на претварање права коришћења у право својине на грађевинском земљишту (у даљем тексту: конверзија) уз накнаду имају лица из члана 1. став 2 тач 1 – 5 Закона о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду (Службени гласник РС бр. 64/2015) – у даљем тексту: Закон о конверзији:

1. лица која су била или јесу субјекти приватизације, стечајног и извршног поступка, као и њихови правни следбеници у статусном смислу,
2. лица – носиоци права коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини које је стечено ради изградње у складу са раније важећим законима којима је уређено грађевинско земљиште до 13. маја 2003. год. или на основу одлуке надлежног органа,
3. лица чији је положај одређен законом којим се уређује спорт, као и удружења,
4. друштвена предузећа носиоци права коришћења на грађевинском земљишту,
5. лица на која се примењују одредбе прописа Републике Србије и билатералних међународних уговора којима се уређује спровођење Анекса Г Споразума о питањима сукцесије („Службени лист СРЈ – Међународни уговори“ број 6/02).

Законом је предвиђено да се конверзија уз накнаду врши за изграђено и за неизграђено грађевинско земљиште, под условом да подносилац захтева за конверзију има уписано право коришћења на грађевинском земљишту.

Висина накнаде за конверзију утврђује се по тржишној вредности предметног грађевинског земљишта у складу са прописом којим се уређује порез на имовину односно у складу са општим актом јединице локалне самоуправе о утврђивању просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности по зонама за утврђивање пореза на имовину на чијој територији се налази грађевинско земљиште за које је поднет захтев за конверзију.

Висина накнаде за конверзију може се умањити у складу са условима прописаним Законом о конверзији и у складу са прописима о контроли државне помоћи и то:

1. за неизграђено грађевинско земљиште које се налази на територији јединице локалне самоуправе за коју је у складу са прописима којима се уређује регионални развој утврђен одређени степен неразвијености и то за проценат умањења тржишне вредности ових непокретности који је утврђен у посебном акту Владе који је донет у складу са прописима о контроли државне помоћи,

2. за трошкове прибављања права коришћења на катастарској парцели на коју се односи захтев за конверзију у складу са извештајем вештака грађевинске струке који је достављен уз захтев (трошкови експропријације, административног преноса, трошкови ремедијације, трошкови ревитализације и др. стварни трошкови),
3. за изграђено грађевинско земљиште за износ тржишне вредности земљишта за редовну употребу објекта која се утврђује у складу са чланом 8. ст. 3, 4 и 5. Закона о конверзији,
4. за катастарске парцеле грађевинског земљишта у оквиру комплекса (индустријског, стамбеног) за износ тржишне вредности за грађевинско земљиште које је важећим планским документом одређено као земљиште за изградњу објеката јавне намене или јавних површина из члана 2. тач. 6 Закона о планирању и изградњи.

Обавезу плаћања накнаде за конверзију немају лица за:

1. имовину купљену у поступку јавног оглашавања, по тржишним условима, која обухвата право својине на објекту са припадајућим правом коришћења на изграђеном грађевинском земљишту у складу са посебним законом, уколико је иста купљена од друштвеног предузећа до дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр, 72/09) а пре закључења уговора у смислу прописа о приватизацији,
2. имовину која обухвата право својине на објекту и право коришћења на грађевинском земљишту која је по окончаном поступку приватизације теретним правним послом стечена од субјекта приватизације до дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09).

Прилози (докази) неопходни за одлучивање у поступку које доставља странка и подаци о којима се води службена евиденција:

Уз захтев се доставља: основ стицања односно исправа којом се доказује својство лица из чл. 1. став 2 Закона о конверзији (уговор о купопродаји, уговор о давању на коришћење грађевинског земљишта, закључак суда донет у извршном или стечајном поступку и др.), (због израде Катастра непокретности), извештај вештака грађевинске струке којим су утврђени трошкови прибављања права коришћења на катастарској парцели на коју се односи захтев, евентуално, налаз и мишљење вештака геодетске струке о површини земљишта испод изграђених објеката који нису предмет уписа у јавној књизи о евиденцији и правима на њима (интерне саобраћајнице и сл.), доказ о уплати административних такси.

Надлежни орган сходно члановима 9. и 103. Закона о општем управном поступку прибавља из службене евиденције податке или документа: копија плана за катастарску парцелу на коју се односи захтев, потврда РГЗ Службе за катастар непокретности о пренумерацији катастарске парцеле или Уверење о историјату парцеле

Одлучивање у поступку:

Уколико је захтев неуредан (непотпун), надлежни орган је дужан у року од 5 дана од дана подношења захтева, да наложи подносиоцу захтева да допуни захтев. Подносилац захтева је дужан да уреди (допуни) захтев у року од 10 дана од дана пријема обавештења надлежног органа за уређење (допуну) захтев. Уколико подносилац захтева не уреди захтев у прописаном року, надлежни орган је дужан закључком да одбаци захтев. Против овог закључка дозвољена је жалба у року од 8 дана од дана пријема закључка.

У току поступка, надлежни орган чим утврди да је уз захтев поднета потребна документација, по службеној дужности прибавља од Агенције за реституцију потврду да парцела која је предмет захтева за конверзију није у поступку реституције, Лист непокретности од РГЗ Службе за катастар непокретности, информацију о локацији од органа јединице локалне самоуправе надлежног за урбанизам и акт надлежне локалне пореске администрације о тржишној вредности предметног грађевинског земљишта. Законом је прописан једино рок од 3 дана од дана пријема уредног захтева за конверзију за прибављање по службеној дужности од стране надлежног органа акт локалне пореске администрације о тржишној вредности предметног земљишта и рок од 5 дана у којем је локална пореска администрација дужна да изради и достави тражени акт надлежном органу.

Надлежни орган дужан је у року од 3 дана од дана прибављања акта локалне пореске администрације да изврши обрачун накнаде за конверзију и обавести подносиоца захтева о висини накнаде за конверзију уз налог да се изјасни о начину плаћања накнаде (једнократно или на рате) и уз поуку да ће се уколико се не изјасни у року, сматрати да је сагласан да се плаћање накнаде за конверзију изврши једнократно. Рок за изјашњење подносиоца захтева је 15 дана од дана пријема обавештења надлежног органа.

Обрачун висине накнаде за конверзију у случају изграђеног грађевинског земљишта врши се тако што се утврђена тржишна вредност катастарске парцеле умањи за износ тржишне вредности земљишта за редовну употребу објеката изграђених на кат. парцели која је предмет захтева у складу са чланом 8. став 2 и 3. Закона о конверзији. Као површина

земљишта под објектима обрачунава се површина испод свих објеката који су изграђени на кат парцели у складу са законом, с тим што се у обзир сходно члану 8. ст. 5 Закона о конверзији узима и површина под изграђеним објектима који нису предмет уписа у јавној евиденцији о непокретностима и правима на њима коју је вештак геодетске струке утврдио у налазу који је достављен уз захтев.

Подносилац захтева има право да изјави приговор на акт локалне пореске администрације у року од 15 дана од дана пријема обавештења надлежног органа. О приговору одлучује општинско односно градско веће.

Акт којим се одлучује у поступку:

По добијању изјашњења подносиоца захтева, надлежни орган дужан је у року од 8 дана да донесе решење којим се утврђује право на претварање права коришћења у право својине на катастарској парцели која је предмет захтева у којем је у диспозитиву решења означен основ и начин умањења висине накнаде, као и начин плаћања. Рок за жалбу на ово решење је 15 дана. Правноснажно решење о конверзији уз накнаду, са доказом о извршеној уплати накнаде, представља основ за упис права својине у јавну књигу за евиденцију права на непокретностима.

Могуће је плаћање накнаде за конверзију на 60 рата уз одговарајуће средство обезбеђења. За једнократно плаћање накнаде законом је прописано умањење накнаде за конверзију за 30%.

Наплаћена накнада за конверзију расподељује се 50% Буџетски фонд за реституцију, 40% Република или Аутономна покрајина и 10% јединици локалне самоуправе на чијој територији се налази грађевинско земљиште које је предмет реституције.

Предмет конверзије уз накнаду не може бити грађевинско земљиште које је посебним законом одређено као земљиште које се не може отуђити из јавне својине односно земљиште које важећим планским документом предвиђено за изградњу објеката јавне намене односно јавних површина из члан 2. тач. 6 Закона о планирању и изградњи, што се утврђује увидом у информацију о локацији прибављену по службеној дужности.

Када надлежни орган у току поступка утврди да је уз захтев достављена сва потребна документација, по прибављању по службеној дужности прописаних докумената, утврђује да ли има услова који су утврђени Законом о конверзији за умањење тржишне вредности предметног грађевинског земљишта и врши обрачун ради утврђивања висине накнаде за конверзију. Уколико су испуњени услови за умањење тржишне вредности, у зависности од висине утврђене накнаде за конверзију, подноси

пријаву Комисији за контролу државне помоћи, након што од подносиоца захтева прибави изјаву да ће на предметном земљишту изградити објекат одређене намене и површине као и да ће у том објекту, по његовој изградњи, запослити одређени број лица.

Упутство о правном средству: Против решења о конверзији може се изјавити жалба Министарству финансија, у року од 15 дана од дана достављања решења.

Законски рок је: 34 дана (рок из Закона о конверзији)

Препоручени рок : 26 дана

ФАЗЕ У ПОСТУПКУ

Назив поступка: Поступак претварања права коришћења изграђеног грађевинског земљишта у право својине уз накнаду

Шифра поступка: _____

Информације које се траже од странке у захтеву	1. Име и презиме, адреса пребивалишта, контакт телефон (за физичко лице), 2. Пословно име, седиште, МБ и ПИБ (за правно лице и предузетника) 3. Број кат. парцеле и кат. општина (за земљиште на које се односи захтев)
---	---

РАТ/ЛАТ/ЛН	РАТ (Тар. бр. 1 тарифе РАТ),
-------------------	------------------------------

Фазе поступка	Законски / препоручен и рок	Надлежност за поступање	Документа и подаци				Т/Н	Правни основ Закон о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду („Службени гласник РС“ број 64/2015)	
			Обавезни подаци/документа	Доставља странка ¹	По службеној дужности				
					Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената			Ко води службену евиденцију
1.1 Подношење захтева	Одмах	Странка	1. Попуњен образац захтева	✓		н/а	н/а	Да (у складу са Правилником о висини таксе за пружање услуга РГЗ)	Уредба о канцеларијском пословању органа државне управе / Упутство о канцеларијском пословању органа државне управе
			2. Копија плана		✓	Подаци о кат. парцели на коју се односи захтев	РГЗ		
			3. Основ стицања права коришћења (уговор, закључак суда...)	✓		Правни основ којим се доказује легитимација за вођење поступка	н/а		

¹ Странка може сама уз захтев да приложи и документацију која се прибавља по службеној дужности.

Фазе поступка	Законски / препоручен и рок	Надлежност за поступање	Документа и подаци				Т/Н	Правни основ Закон о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду („Службени гласник РС“ број 64/2015)	
			Обавезни подаци/документа	Доставља странка ¹	По службеној дужности				
					Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из документа			Ко води службену евиденцију
			4. Потврда о пренумерацији/уверење о кретању кат. парцеле	✓		Информација о евентуалној промени броја кат. парцеле у односу на првобитну кат.парцелу	РГЗ		
			5. Извештај вештака грађевинске струке	✓		Информација о висини трошкова прибављања кат. парцеле на коју се односи захтев	н/а		
			6. Налаз и мишљење вештака геодетске струке (евентуално)	✓		Информација о површини земљишта испод изграђених објеката који нису предмет уписа код РГЗ СКН	н/а		
			7. Доказ о уплати адм. такси	✓		Плаћена такса / накнада	н/а		
1.2 Пријем захтева	Одмах	Писарница /орган надлежан за пријем поднесака странака						Уредба о канцеларијском пословању органа државне управе / Упутство о канцеларијском пословању органа државне управе	

Фазе поступка	Законски / препоручен и рок	Надлежност за поступање	Документа и подаци				Т/Н	Правни основ Закон о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду („Службени гласник РС“ број 64/2015)	
			Обавезни подаци/документа	Доставља странка ¹	По службеној дужности				
					Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената			Ко води службену евиденцију
<p>2. Утврђивање чињеница и околности од стране надлежног органа² или</p> <p>А) Обавештавање подносиоца захтева о потреби допуне захтева (уз одређивање рока за допуну предлога)³</p> <p>или</p> <p>А) Захтев за достављање акта о тржишној вредности предметног грађевинског земљишта (ЛПА = НО2)</p> <p>Б) Захтев за достављање информације о локацији (орган надлежан за послове урбанизма = НО3)</p> <p>Ц) Захтев за издавање Листа непокретности (РГЗ = НО4)</p> <p>Д) Захтев за достављање потврде да ли је грађевинско земљиште предмет реституције (Агенција за реституцију = НО5)</p>	<p>У року од 1 дан од дана пријема захтева</p> <p>У року од 2 дан (од дана пријема захтева)</p>	<p>Службено лице НО</p> <p>Службено лице НО обавештава подносиоца захтева</p> <p>Службено лице НО обраћа се НО2, НО3, НО4, НО5</p>						<p>Члан 11. Закона о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду („Службени гласник РС“ број 64/2015)</p> <p>Члан 4. ст. 2 и 3, члан 11 ст. 1 и члан 12 ст. 1 и 2 Закона о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду („Службени гласник РС“ број 64/2015)</p>	

²Члан 11. Ст. 5 – 7 Закона о конверзији регулише поступање надлежног органа и подносиоца захтева у случају када је захтев неуредан. Из тог разлога не примењују се одредбе члана 53 ЗУП-а.

Фазе поступка	Законски / препоручен и рок	Надлежност за поступање	Документа и подаци				Т/Н	Правни основ Закон о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду („Службени гласник РС“ број 64/2015)	
			Обавезни подаци/документа	Доставља странка ¹	По службеној дужности				
					Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената			Ко води службену евиденцију
3. Издавање потребних докумената ⁴									
А) ЛПА	У року од 3 дана од дана пријема захтева НО	Службено лице НО2					Не	Члан 12 ст. 2 Закона о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду („Службени гласник РС“ број 64/2015) ⁵	
Б) Орган ЈЛС надлежан за послове урбанизма	У року од 8 дана од дана пријема захтева НО	Службено лице НО3					Да	Члан 53 ст. 2 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 12/1/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014)	
Ц) РГЗ СКН	Одмах	Службено лице НО4					у складу са посебним актима/важећим тарифницама НО3, НО4 и НО5	Члан 103. ст. 2 Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“ број 18/2016) ⁶	
Д) Агенција за реституцију	У року од 15 дана од дана пријема захтева НО	Службено лице НО5							

³Члан 11 ст. 5 Закона о конверзији прописује рок од 5 дана од дана подношења захтева у ком је НО дужан да обавести подносиоца захтева да изврши допуну захтева; препоручује се НО органу да ово обавештење изврши у року од 3 дана од дана пријема захтева. Исти члан Закона у ст. 7 предвиђа рок од 10 дана за допуну захтева који се у овом случају не може скраћивати.

⁴Укупан рок за прибављање свих докумената по службеној дужности је 15 дана рачунајући од дана када је Агенција за реституцију примила захтев за издавање потврде; рокови за прибављање по службеној дужности осталих докумената урачунати су у овај рок; НО је дужан док чека достављање осталих докумената која је затражио по службеној дужности, одмах по пријему акта од ЛПА да обавести подносиоца захтева у смислу чл. 12 ст. 1, 2 и 3 Закона о конверзији.

⁵Законом прописани рок је 5 дана, али како је ЛПА организациони део једне исте ЈЛС предложено је скраћење овог рока на 3 дана

⁶За издавање докумената за које је Законом о конверзији предвиђено да их надлежни орган прибавља по службеној дужности примењује се општи рок од 15 дана који је прописан у члану 103 ст. 2 ЗУП-а у свим случајевима када се ради о издавању података о којима други државни орган води службену евиденцију

Фазе поступка	Законски / препоручен и рок	Надлежност за поступање	Документа и подаци					Т/Н	Правни основ Закон о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду („Службени гласник РС“ број 64/2015)
			Обавезни подаци/документа	Доставља странка ¹	По службеној дужности				
					Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената	Ко води службену евиденцију		
<p>3. А1.) Обрачун висине накнаде за конверзију и обавештавање подносиоца захтева о висини тржишне вредности грађевинског земљишта утврђене актом ЛПА</p> <p>А2.) Изјашњење подносиоца захтева о начину плаћања накнаде за конверзију</p> <p><u>Опционо</u> А3.) Пријава Комисији за контролу државне помоћи.²</p>	<p>Одмах по пријему акта ЛПА</p> <p>⁸У року од 15 дана од дана пријема обавештења</p> <p>Одмах по извршеном обрачуну</p>	<p>Службено лице НО</p> <p>Подносилац захтева</p> <p>Службено лице НО</p>						<p>Члан 7 члан 8. и члан 12. Ст. 1 – 7 Закона о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду („Службени гласник РС“ број 64/2015)</p> <p>Члан 12. Ст. 8 и 9 Закона о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду („Службени гласник РС“ број 64/2015)</p>	
<p>4. Израда решења о утврђивању права на конверзију</p>	<p>У року од 4 дана од дана пријема изјашњења подносиоца захтева⁹</p>	<p>Службено лице НО</p>						<p>Чл. 14. Закона о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду („Службени гласник РС“ број 64/2015)</p> <p>Чл. 136. 140. и 141. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“ број 18/2016)</p>	

⁷Уколико НО органом приликом вршења обрачуна накнаде за конверзију утврди да постоје услови за умањење тржишне вредности под условима прописаним Законом

⁸Уколико НО одмах по пријему акта ЛПА обавести подносиоца захтева у том случају рок за изјашњење подносиоца захтева паралелно тече са роком који важи за Агенцију за реституцију за издавање потврде, тако да овај рок за изјашњење у том случају истиче 3 дана после иста рока за прибављање потврде Агенције за реституцију. У том случају укупно трајање рока за активности под тач. 3 и ЗА1. и ЗА2. износи 18 дана

⁹Уколико НО не донесе закључак о прекиду поступка у случају када се на основу прибављене потврде Агенције за реституцију утврди да је предметно грађевинско земљиште предмет реституције

Фазе поступка	Законски / препоручен и рок	Надлежност за поступање	Документа и подаци					Т/Н	Правни основ Закон о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду („Службени гласник РС“ број 64/2015)
					По службеној дужности				
			Обавезни подаци/документа	Доставља странка ¹	Прибавља се по службеној дужности	Подаци који се траже по службеној дужности из докумената	Ко води службену евиденцију		
5. Потписивање решења	У року од 1 дан (од дана израде решења)	Руководилац НО и службено лице НО							Уредба о канцеларијском пословању органа државне управе / Упутство о канцеларијском пословању органа државне управе
6. Достављање решења подносиоцу захтева									

Скраћенице и значења:

Надлежни орган – НО

Други надлежни орган – НО 2

Дан - радни дан

Законски рок – рок који је утврђен одговарајућим законом

Препоручени рок - скраћени рок који је објективно утврђен и у ком року је препоручено да НО поступа

РАТ – републичка административна такса

ЛАТ/ЛН– локална административна такса/локална накнада (у складу са локалном одлуком о таксама и накнадама)

Т/Н - Трошкови прибављања докумената по службеној дужности

ПРЕТВАРАЊЕ ПРАВА КОРИШЋЕЊА ИЗГРАЂЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ПРАВО СВОЈИНЕ УЗ НАКНАДУ



