

# Уредба о условима, начину и поступку под којима се грађевинско земљиште у јавној својини може отуђити или дати у закуп по цени мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, као и услове, начин и поступак размене непокретности

Уредба је објављена у "Службеном гласнику РС", бр. [61/2015](#), [88/2015](#), [46/2017](#), [30/2018](#) (чл. 3. није у пречишћеном тексту) и [53/2021](#) (чл. 9. није у пречишћеном тексту).

## І. УВОДНЕ ОДРЕДБЕ

### Члан 1.

Овом уредбом ближе се прописују услови, начин и поступак под којима се врши размена грађевинског земљишта у јавној својини, начин и услови за улагање грађевинског земљишта ради остваривања јавно-приватног партнерства, услови, начин и поступак под којима се може отуђити грађевинско земљиште по цени која је мања од тржишне цене или отуђити грађевинско земљиште без накнаде, када се ради о испуњавању уговорних обавеза насталих до дана ступања на снагу закона којим се уређује планирање и изградња (у даљем тексту: Закон), по основу уговора у коме је Република Србија једна од уговорних страна, када се ради о међусобном располагању између власника грађевинског земљишта у јавној својини, као и када се може отуђити или дати у закуп грађевинско земљиште по цени, односно закупнини која је мања од тржишне цене, односно закупнине или отуђити или дати у закуп без накнаде, када се ради о реализацији пројеката за изградњу објеката од значаја за Републику Србију, као и услове и начин под којима јединица локалне самоуправе може отуђити неизграђено грађевинско земљиште по цени која је мања од тржишне цене или отуђити грађевинско земљиште без накнаде, ако се ради о реализацији инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој.

Предмет отуђења или давања у закуп, у складу са Законом и овом уредбом је неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини, осим у случају размене, када предмет отуђења може бити изграђено и неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини.

Отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта у складу са овом уредбом, спроводи се прикупљањем понуда јавним огласом или јавним надметањем, осим у случајевима прописаним овом уредбом.

Под отуђењем грађевинског земљишта сматра се и размена непокретности.

Тржишна вредност грађевинског земљишта се утврђује у складу са одредбама закона којим се уређује јавна својина.

## II. РАЗМЕНА НЕПОКРЕТНОСТИ

### Члан 2.

У случају размене између власника грађевинског земљишта у јавној, задружној и приватној својини, не спроводи се поступак јавног надметања ни прикупљања понуда јавним огласом.

Предмет размене за грађевинско земљиште у јавној својини могу бити и објекти, станови и пословни простори, уколико је то у интересу носиоца јавне својине.

Размена непокретности спроводи се под условима прописаним одредбом члана 30. Закона о јавној својини („Службени гласник РС”, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16 – др. закон, 108/16 и 113/17), који се односе на прибављање и размену других непокретности у јавну својину и Уредбом о условима прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступцима јавног надметања и прикупљања писмених понуда („Службени гласник РС”, број 16/18).

### Члан 3.

Поступак размене, када је један од власника на грађевинском земљишту Република Србија, спроводи Републичка дирекција за имовину Републике Србије (у даљем тексту: Дирекција).

Пре доношења одлуке Владе о размени непокретности, Дирекција утврђује да је размена у интересу Републике Србије.

У циљу утврђивања да је размена непокретности у интересу Републике Србије, по захтеву Дирекције, утврђују се тржишне вредности непокретности које су предмет размене.

Ако постоји потреба за утврђивањем вредности биљних засада, процену вредности утврђује вештак одговарајуће струке, са списка сталних судских вештака.

Предлог за доношење одлуке Владе о размени непокретности садржи образложење из кога се може утврдити интерес Републике Србије за размену непокретности, као и Нацрт уговора о размени.

По добијању одлуке Владе о размени непокретности, уговор о размени у име власника, потписује директор Дирекције, односно друго лице по овлашћењу директора.

### Члан 4.

Када је власник на грађевинском земљишту аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе, пре доношења одлуке о размени непокретности, утврђују се тржишне вредности непокретности које су предмет размене.

Ако постоји потреба за утврђивањем вредности биљних засада, процену вредности утврђује вештак одговарајуће струке, са списка сталних судских вештака.

Ближе услове за размену непокретности, када је власник на грађевинском земљишту аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе, уређује аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе.

### **III. ПОСТУПАК ОТУЂЕЊА И ДАВАЊА У ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ИСПОД ТРЖИШНЕ ЦЕНЕ, ОДНОСНО ЗАКУПНИНЕ ИЛИ БЕЗ НАКНАДЕ**

#### **Члан 5.**

Поступак отуђења или давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини испод тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, на коме је власник Република Србија, спроводи Дирекција.

Отуђење или давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини испод тржишне цене, односно закупнине или без накнаде, на коме је власник аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе спроводи орган кога одреди аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе, у складу са Законом и овом уредбом.

Предмет отуђења, односно давања у закуп испод тржишне цене, односно закупнине или без накнаде је катастарска парцела, односно катастарске парцеле неизграђеног грађевинског земљишта.

Ако је пре отуђења потребно спровести препарцелацију, односно парцелацију, заинтересовани субјект може финансирати израду пројекта препарцелације, односно парцелације, уз сагласност власника грађевинског земљишта у јавној својини. У случају да заинтересовани субјект не буде изабран као најповољнији понуђач, трошкове поступка препарцелације, односно парцелације том субјекту надокнађује најповољнији понуђач.

#### **Члан 6.**

Лица из члана 5. ове уредбе дужна су да пре прибављања претходне сагласности Владе, поднесу пријаву државне помоћи Комисији за контролу државне помоћи, осим када се ради о *de minimis* државној помоћи, у складу са прописима којима се уређују контрола, односно правила за доделу државне помоћи.

Обавезе из става 1. овог члана, односе се на члан 7. став 1. тачка 1) ове уредбе.

### **IV. УСЛОВИ И НАЧИН ОТУЂЕЊА И ДАВАЊА У ЗАКУП ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ ИСПОД ТРЖИШНЕ ЦЕНЕ, ОДНОСНО ЗАКУПНИНЕ ИЛИ БЕЗ НАКНАДЕ**

#### **Члан 7.**

Отуђење грађевинског земљишта у складу са одредбама ове уредбе може се спровести под условом да је то грађевинско земљиште намењено за изградњу, у складу са важећим планским документом, на основу кога се могу издати локацијски услови и грађевинска дозвола за:

1) објекат у функцији реализације инвестиционог пројекта којим се унапређује локални економски развој;

2) објекат који је намењен за социјално становање, у складу са законом којим се уређује социјално становање или изградњу објеката за потребе обављања послова из надлежности државних органа, односно органа аутономне покрајине или органа јединице локалне самоуправе или објеката у обавезној јавној својини и да је инвеститор тог објекта Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе;

3) објекат који је у функцији обављања комуналне делатности, у складу са законом којим се уређује комунална делатност.

Грађевинско земљиште из става 1. овог члана се може отуђити ако стицалац, односно купац прихвати обавезу да на предметном грађевинском земљишту изгради објекат чија површина одговара максималној бруто развијеној грађевинској површини будућег објекта планираном за изградњу на том грађевинском земљишту, прописаној планским документом.

Изузетно од одредбе става 2. овог члана, када се ради о изградњи производних објеката, бруто развијена грађевинска површина будућег објекта може бити и мања од максимално бруто развијене грађевинске површине будућег објекта, прописане планским документом за изградњу на том грађевинском земљишту.

## **Члан 8.**

Грађевинско земљиште у јавној својини може се отуђити по цени која је мања од тржишне цене или отуђити без накнаде, када се ради о испуњавању уговорних обавеза насталих до дана ступања на снагу Закона, на основу уговора у коме је Република Србија једна од уговорних страна, када се ради о међусобном располагању између власника грађевинског земљишта у јавној својини, као и када се ради о реализацији пројекта за изградњу објеката од значаја за Републику Србију, када се поред отуђења у складу са Законом и овом уредбом, неизграђено грађевинско земљиште може и дати у закуп по закупнини која је мања од тржишне закупнине или дати у закуп без накнаде.

Када се ради о испуњавању уговорних обавеза насталих до дана ступања на снагу Закона, на основу уговора у коме је Република Србија једна од уговорних страна, уз захтев се доставља уговор, на основу кога се утврђују обавезе Републике Србије.

Када се ради о међусобном располагању између власника грађевинског земљишта у јавној својини, уз захтев се доставља образложење о основаности располагања.

Када се ради о реализацији пројекта за изградњу објеката од значаја за Републику Србију, уз захтев се доставља доказ да је грађевинско земљиште намењено за изградњу, у складу са важећим планским документом на основу кога се могу издати локацијски услови и грађевинска дозвола и ако стицалац, односно купац прихвати обавезу да на предметном грађевинском земљишту изгради објекат чија површина одговара максималној бруто развијеној грађевинској површини будућег објекта планираном за изградњу на том грађевинском земљишту, прописаној планским документом.

## **Члан 9.**

Пројекти локалног економског развоја из члана 7. став 1. тачка 1) ове уредбе су пројекти који су од посебног значаја за реализацију привредног развоја Републике Србије и локалног економског развоја, чијом реализацијом се повећава број запослених у привреди за најмање 1%, односно 0,5% у јединицама локалне самоуправе које су према степену развијености разврстане у четврту групу развијености и сразмерно се увећавају јавни приходи.

Када јединица локалне самоуправе у свом саставу има градске општине, проценат повећања броја запослених из става 1. овог члана односи се на градску општину.

Број запослених у привреди из ст. 1. и 2. овог члана је број запослених у јединици локалне самоуправе који не укључује запослене у јавном сектору, а према извештају Републичког завода за статистику о броју регистрованих запослених за годину која претходи години у којој се подноси елаборат о оправданости из члана 12. ове уредбе. Податке о броју запослених, на захтев јединице локалне самоуправе, доставља Комисија за давање предлога Влади за претходну сагласност за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини по цени мањој од тржишне цене, или без накнаде (у даљем тексту: Комисија).

Јединица локалне самоуправе која на својој територији има више од 30.000 становника, односно која припада управном округу са више од 30.000 становника, може отуђити грађевинско земљиште у индустријској или пословној зони на својој територији, а којој гравитирају привредни субјекти са територије осталих јединица локалне самоуправе из управног округа, по цени која је мања од тржишне цене или отуђити грађевинско земљиште без накнаде, за изградњу објеката из члана 7. став 1. тачка 1) ове уредбе, као и објеката за обављање услуга сервисних центара и подршке пословним операцијама, као услуга које се пружају путем информационо - комуникационих технологија превасходно корисницима ван територије Републике Србије.

СТИЦАЛАЦ ПРАВА СВОЈИНЕ НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ИЗ СТАВА 3. ОВОГ ЧЛАНА ДУЖАН ЈЕ ДА У ПЕРИОДУ ИМПЛЕМЕНТАЦИЈЕ ИНВЕСТИЦИОНОГ ПРОЈЕКТА, НА СВАКА ДВА АРА ОТУЂЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА, ЗАПОСЛИ НАЈМАЊЕ ЈЕДНО ЛИЦЕ НА НЕОДРЕЂЕНО ВРЕМЕ.

## **Члан 10.**

Износ умањења тржишне вредности цене, за пројекте локалног економског развоја из члана 7. став 1. тачка 1) ове уредбе не може бити већи од очекиваног износа увећања јавних прихода по основу реализације тог пројекта, односно инвестиције, у периоду од пет година који почиње ступањем на снагу уговора о отуђењу од почетка реализације пројекта, односно инвестиције.

## **Члан 11.**

За пројекте економског развоја из члана 7. став 1. тачка 1) ове уредбе, ако се отуђење врши прикупљањем понуда јавним огласом, пре подношења захтева за давање претходне сагласности за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини по цени која је мања од тржишне цене или за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде, јединица локалне самоуправе је дужна да сачини елаборат о оправданости, који садржи нарочито:

1) попис и површину катастарске/катастарских парцела за које се предлаже отуђење;

2) податке из планског документа на основу кога се могу издати локацијски услови и грађевинска дозвола, са наведеним битним урбанистичким и техничким параметрима (намена, коефицијент изграђености и заузетости, посебни услови, степен комуналне опремљености и др.) и једним листом графичког приказа локације у одговарајућој размери;

3) процену Министарства финансија - пореске управе о тржишној вредности катастарских парцела;

4) одређење сврхе пројекта и субјеката који могу да учествују у поступку јавног надметања;

5) услове и критеријуме за умањење, као и критеријуме и мерила за оцену понуда и одређивања износа умањења тржишне вредности;

6) врсту и висину обезбеђења које подноси учесник у јавном надметању;

7) економску анализу очекиваних трошкова и економску анализу очекиване користи од реализације инвестиције, као и анализу очекиваних социјалних ефеката;

8) преглед других подстицајних мера и средстава које Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе обезбеђује за реализацију тог пројекта;

9) друге податке битне за оцену оправданости отуђења грађевинског земљишта.

Поред елабората оправданости из става 1. овог члана, доставља се и текст нацрта јавног огласа, који се објављује ако Влада да претходну сагласност, у складу са Законом и овом уредбом.

Економска анализа очекиваних ефеката из става 1. тачка 7) овог члана мора приказати очекивано повећање запослености и јавних прихода, ефекте на обим привредних активности других привредних субјеката и на квалитет живота у датој средини.

Елаборат о оправданости из става 1. овог члана сачињава надлежни орган јединице локалне самоуправе, пре подношења захтева за давање претходне сагласности за отуђење предметног грађевинског земљишта, а усваја га скупштина јединице локалне самоуправе, по спроведеном јавном увиду у трајању од најмање осам дана.

За тачност података садржаних у елаборату из става 4. овог члана одговоран је орган јединице локалне самоуправе који сачињава елаборат.

## **Члан 12.**

За пројекте економског развоја из члана 7. став 1. тачка 1) ове уредбе, ако се отуђење грађевинског земљишта врши непосредном погодбом, пре подношења захтева за давање претходне сагласности за отуђење предметног грађевинског земљишта, јединица локалне самоуправе је дужна да сачини елаборат о оправданости, који садржи нарочито:

1) опис инвестиционог пројекта, попис и површину катастарских парцела за које се предлаже отуђење ради реализације инвестиционог пројекта;

2) податке из планског документа на основу кога се може издати локацијска и грађевинска дозвола, са наведеним битним урбанистичким и техничким

параметрима (намена, коефицијент изграђености и заузетости, посебни услови, степен комуналне опремљености и др.) и једним листом графичког приказа локације у одговарајућој размери;

3) процену Министарства финансија - пореске управе о тржишној вредности катастарских парцела;

4) податке о субјекту које се овлашћује за потпис уговора о отуђењу, по добијању сагласности Владе;

5) податке о правном, односно физичком субјекту - стицаоцу права својине на предметном грађевинском земљишту;

6) износ умањења изражен као разлика између утврђене тржишне вредности грађевинског земљишта и новчаног износа одређеног уговором о отуђењу;

7) обавезу стицаоца права својине да обезбеди банкарску гаранцију по добијању сагласности Владе, за испуњење уговорних обавеза;

8) финансијску анализу која садржи анализу очекиваних трошкова и анализу очекиване користи од реализације инвестиционог пројекта, као и осталих економских и социјалних ефеката за јединицу локалне самоуправе;

9) преглед других подстицајних мера и средстава које Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе обезбеђује за реализацију пројекта, односно инвестиције;

10) закључке о испуњености критеријума из члана 9. ове уредбе, као и о оправданости отуђења по цени мањој од тржишне цене, односно без накнаде.

Банкарска гаранција из става 1. тачка 7) овог члана гласи на износ умањења из става 1. тачка 6) овог члана, са роком важења пет година и три месеца од дана закључења уговора о отуђењу. Стицалац права својине може да достави банкарску гаранцију која гласи на 12 месеци плус три месеца, са обавезом да на дан истека периода од 12 месеци, а најкасније седам дана пре истека периода од 12 месеци плус три месеца, достави нову банкарску гаранцију или измењену гаранцију којом се продужава период важења за нови рок од 12 плус три месеца, а све до коначне испуњености обавеза по уговору о отуђењу које трају до истека периода реализације пројекта, односно инвестиције, у смислу члана 10. ове уредбе.

Банкарска гаранција из става 2. овог члана, коју издаје пословна банка регистрована на територији Републике Србије, је безусловна и платива на први позив у корист уговорне стране уговора о отуђењу која отуђује неизграђено грађевинско земљиште.

Елаборат о оправданости из става 1. овог члана сачињава надлежни орган јединице локалне самоуправе, пре подношења захтева за давање претходне сагласности за отуђење предметног грађевинског земљишта, а усваја га скупштина јединице локалне самоуправе, по спроведеном јавном увиду у трајању од најмање осам дана.

За тачност података садржаних у елаборату из става 4. овог члана одговоран је орган јединице локалне самоуправе који сачињава елаборат.

### **Члан 13.**

Када се ради о отуђењу из члана 7. став 1. тач. 2) и 3) и члана 8. ове уредбе не сачињава се елаборат о оправданости.

Када се ради о закупу грађевинског земљишта у јавној својини по цени мањој од тржишне цене, односно без накнаде, прикупљањем понуда јавним огласом или јавним надметањем, односно непосредном погодбом, примењују се одредбе уредбе којом се уређују услови прибављања и отуђења непокретности непосредном погодбом и давања у закуп ствари у јавној својини, односно прибављања и уступања искоришћавања других имовинских права, као и поступци јавног надметања и прикупљања писмених понуда.

#### **Члан 14.**

Захтев за давање претходне сагласности за отуђење грађевинског земљишта у складу са овом уредбом, подноси надлежни правобранилац, односно други орган који заступа јединицу локалне самоуправе.

#### **Члан 15.**

Уз захтев из члана 14. ове уредбе доставља се елаборат о оправданости из члана 11. ове уредбе и нацрт јавног огласа, када се отуђење спроводи прикупљањем понуда јавним огласом, односно елаборат о оправданости из члана 12. ове уредбе, акт Комисије за контролу државне помоћи о дозвољености доделе државне помоћи и нацрт уговора о располагању, када се отуђење спроводи непосредном погодбом.

Влада одлучује о захтеву из става 1. овог члана на предлог Комисије, која има председника, заменика председника, шест чланова и секретара. Председник Комисије је министар надлежан за послове грађевинарства.

Надлежност, састав и начин рада Комисије утврђује Влада актом о образовању.

Комисија предлаже Влади давање претходне сагласности, у року од 30 дана од дана подношења уредног захтева.

#### **Члан 16.**

На предлог Комисије, Влада доноси акт којим се даје претходна сагласност на отуђење грађевинског земљишта у јавној својини по цени која је мања од тржишне цене или на отуђење грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде или акт којим се одбија давање сагласности.

#### **Члан 17.**

По добијању претходне сагласности Владе, расписује се јавни оглас о прикупљању понуда за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини по цени која је мања од тржишне цене или отуђење грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде.

Јавни оглас у поступку прикупљања понуда мора бити расписан у року који не може бити дужи од годину дана од дана давања претходне сагласности Владе.

Рок за прикупљање понуда јавним огласом не може бити краћи од 30 дана.

#### **Члан 18.**



По спроведеном поступку прикупљања понуда јавним огласом, одлуку о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини, у складу са овом уредбом, доноси власник грађевинског земљишта у јавној својини, у року који не може бити дужи од 45 дана.

Одлуком из става 1. овог члана одређује се и субјект за потписивање уговора о отуђењу, у складу са овом уредбом.

### **Члан 19.**

По добијању претходне сагласности Владе, власник грађевинског земљишта у јавној својини спроводи поступак непосредне погодбе и по спроведеном поступку доноси одлуку о закључењу уговора о отуђењу у складу са овом уредбом, у року који не може бити дужи од 45 дана.

Одлуком из става 1. овог члана одређује се и субјект за потписивање уговора о отуђењу, у складу са овом уредбом.

Контролу реализације инвестиционог пројекта и праћење испуњења уговорних обавеза спроводи јединица за локални економски развој и подршку улагањима, у смислу одредаба закона којим се уређују улагања.

### **Члан 20.**

Грађевинско земљиште у јавној својини може се отуђити по цени која је мања од тржишне цене или отуђити грађевинско земљиште без накнаде, непосредном погодбом, без обавезе израде елабората о оправданости, у случајевима:

1) када се ради о испуњавању уговорних обавеза насталих до дана ступања на снагу Закона, по основу уговора у коме је Република Србија једна од уговорних страна;

2) када се ради о међусобном располагању између власника грађевинског земљишта у јавној својини.

О располагању грађевинским земљиштем из става 1. тач. 1) и 2) овог члана на предлог Дирекције, одлучује Влада.

У случају из става 1. овог члана земљиште се може отуђити непосредном погодбом и по тржишним условима, у складу са интересима Републике Србије и подносиоца захтева.

Предлог из става 2. овог члана садржи образложење за предметно располагање, као и мишљење надлежног правобранилаштва.

### **Члан 21.**

Када се ради о реализацији пројекта за изградњу објекта од значаја за Републику Србију, поред отуђења у складу са Законом и овом уредбом, неизграђено грађевинско земљиште се може дати и у закуп по закупници која је мања од тржишне закупнице или дати у закуп без накнаде.

Отуђење, односно давање у закуп из става 1. овог члана спроводи се прикупљањем понуда јавним огласом или непосредном погодбом, без обавезе израде елабората о оправданости.

## **V. ОСТВАРИВАЊЕ ЈАВНО-ПРИВАТНОГ ПАРТНЕРСТВА**

## **Члан 22.**

Ради остваривања јавно-приватног партнерства, неизграђено грађевинско земљиште у јавној својини може се дати у закуп без накнаде приватном партнеру на рок на који је закључен јавни уговор, на начин и под условима садржаним у Закону о јавно - приватном партнерству и концесијама ("Службени гласник РС", број 88/11).

## **VI. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

### **Члан 23.**

Даном ступања на снагу ове уредбе престају да важе Уредба о условима, начину и поступку отуђења или давања у закуп грађевинског земљишта у јавној својини Републике Србије, односно аутономне покрајине ("Службени гласник РС", бр. 67/11, 85/11, 23/12 и 55/12) и Уредба о условима и начину под којима локална самоуправа може да отуђи или да у закуп грађевинско земљиште по цени, мањој од тржишне цене, односно закупнине или без накнаде ("Службени гласник РС", бр. 13/10, 54/11, 21/12 и 121/12).

### **Члан 24.**

Ближи услови из члана 4. став 3. ове уредбе биће одређени у року од 30 дана од дана ступања на снагу ове уредбе.

### **Члан 25.**

Ова уредба ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у "Службеном гласнику Републике Србије".

## **У РЕДАКЦИЈСКОМ ПРЕЧИШЋЕНОМ ТЕКСТУ НЕ НАЛАЗИ СЕ: Чл. 9. Уредбе - 53/2021-11:**

### **"Члан 9.**

Поступци започети до дана ступања на снагу ове уредбе, окончаће се по одредбама ове уредбе."

## **Чл. 3. Уредбе - 30/2018-69:**

### **"Члан 3.**

Поступци који до дана ступања на снагу ове уредбе нису окончани, окончаће се по одредбама ове уредбе."