

Уредба о условима, начину и поступку располагања грађевинским земљиштем у јавној својини Републике Србије

Уредба је објављена у "Службеном гласнику РС", бр. [56/2016](#), [59/2016](#) - исправка и [7/2017](#).

Члан 1.

Овом уредбом ближе се прописују услови, начин и поступак располагања грађевинским земљиштем у јавној својини Републике Србије.

Члан 2.

Републичка дирекција за имовину Републике Србије (у даљем тексту: Дирекција), у име Републике Србије, даје сагласност или закључује уговоре о успостављању права службености и спроводи друге поступке у вези располагања грађевинским земљиштем у јавној својини Републике Србије, у складу са овом уредбом, Законом о планирању и изградњи и Законом о јавној својини, као и подзаконским актима донетих на основу тих закона.

Директор Дирекције, у име Дирекције, даје сагласност или закључује уговоре из става 1. овог члана.

Члан 3.

Ако је власник једне или више катастарских парцела Република Србија, лице које има интерес за израду пројекта препарцелације, односно парцелације (у даљем тексту: Пројекат) подноси Дирекцији, пре израде Пројекта, захтев за давање сагласности на предложена решења за препарцелацију, односно парцелацију.

Уз захтев за давање сагласности из става 1. овог члана, доставља се извод из јавне евиденције о непокретностима и правима на њима, информација о локацији, копија плана за све катастарске парцеле и предлог решења за препарцелацију или парцелацију, а по потреби и друга потребна документација.

Члан 4.

Дирекција, на основу документације из члана 3. став 2. ове уредбе утврђује да ли постоји интерес Републике Србије за деобу или укрупњавање постојећих катастарских парцела.

На основу утврђеног чињеничног стања и приложених доказа, Дирекција даје сагласност на предложена решења за препарцелацију, односно парцелацију или обавештава подносиоца захтева да не постоји интерес Републике Србије за препарцелацију, односно парцелацију.

Члан 5.

Сагласност из члана 4. став 2. ове уредбе обавезно садржи попис свих катастарских парцела, обавезу подносиоца захтева да у року од 30 дана од дана добијања сагласности покрене поступак прописан Законом о планирању и изградњи за израду пројекта и о томе достави доказ Дирекцији, као и обавезу да по потврђивању пројекта подносилац захтева један примерак потврђеног пројекта достави Дирекцији, са предлогом за уређивање имовинско-правних односа.

Дирекција, по добијању потврђеног пројекта проверава да ли је Пројекат урађен у складу са сагласношћу из члана 4. став 2. ове уредбе.

Ако пројекат није урађен у складу са сагласношћу из члана 4. став 2. ове уредбе, Дирекција обавештава подносиоца да нема услова за решавање имовинско-правних односа.

Ако је пројекат урађен у складу са сагласношћу из члана 4. став 2. ове уредбе и потврђен од стране органа надлежног за послове урбанизма јединице локалне самоуправе, чији саставни део је пројекат геодетског обележавања, Дирекција уређује имовинско-правне односе са подносиоцем захтева, у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи, Закона о јавној својини, као и подзаконских аката донетих на основу тих закона.

Члан 6.

За изградњу, доградњу или реконструкцију комуналне инфраструктуре или линијских инфраструктурних и електроенергетских објеката из члана 69. Закона о планирању и изградњи на катастарским парцелама грађевинског земљишта у јавној својини Републике Србије, по захтеву инвеститора, на предлог Дирекције сагласност за изградњу даје Влада.

Уз захтев из става 1. овог члана подносилац захтева доставља локацијске услове и извод из јавне евиденције о непокретностима и правима на њима за катастарску парцелу, односно катастарске парцеле у својини Републике Србије, а по потреби и другу потребну документацију.

Сагласност из става 1. овог члана садржи обавезу уписа издате сагласности у лист непокретности који води орган надлежан за послове државног премера и катастра, као и обавезу решавања имовинско-правних односа на земљишту, до издавања употребне дозволе за предметни објекат.

Трошкове уписа у лист непокретности, као и друге стварне трошкове везане за реализацију ових правних послова сноси подносилац захтева, односно инвеститор.

По стицању законских услова за упис објекта из става 1. овог члана у лист непокретности, орган надлежан за послове државног премера и катастра уписује право својине на објекту у корист инвеститора, док на грађевинском земљишту остаје уписано право својине Републике Србије, до решавања имовинско-правних односа у складу са законом.

Члан 7.

Дирекција закључује уговор о успостављању права службености по захтеву инвеститора, у свим ситуацијама предвиђеним Законом о планирању и изградњи, на

катастарским парцелама грађевинског земљишта на коме је Република Србија уписана као власник, осим на катастарским парцелама на којима је у складу са одредбама других закона изричито предвиђено да уговор о успостављању права службености закључује управљач јавног добра.

Уговор о успостављању права службености из става 1. овог члана, може се закључити и у другим случајевима када је то, с обзиром на околности, неопходно.

Када је инвеститор државни орган или организација, установа, јавна агенција или друга организација чији је оснивач Република Србија, односно јавно предузеће, јавно комунално предузеће или друго привредно друштво, односно организација чији је власник, односно већински власник Република Србија, право службености се успоставља без накнаде, осим на катастарским парцелама на којима је у складу са одредбама других закона изричито предвиђено да уговор о успостављању права службености закључује управљач јавног добра.

Када је инвеститор друго правно или физичко лице, право службености се успоставља уз накнаду.

Уз захтев за успостављање права службености доставља се: извод из јавне евиденције о непокретностима и правима на њима, информација о локацији или локацијски услови, идејно решење, ситуациони план трасе вода, скица урађена од стране овлашћене геодетске агенције којом се прецизно одређује траса службености, дужина и ширина, као и укупна површина заузећа, изјашњење о року трајања права службености, а по потреби и друга документација.

Уговор о успостављању права службености садржи нарочито: податке о катастарској парцели, намени и површини заузећа парцеле, року трајања права службености, о висини накнаде, року и начину плаћања накнаде, права и обавезе у случају неизвршења обавеза, начину решавања спорова, као и поступку и условима за измену или раскид уговора.

Уговор из става 1. овог члана закључује се на одређено време и представља правни основ за упис права службености у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима.

Члан 7а

На уговоре о успостављању права службености на катастарским парцелама, на којима је у складу са одредбама других закона, изричито предвиђено да уговор о успостављању права службености закључује управљач јавног добра из члана 7. став 1. ове уредбе, као и на висину накнаде, рок и начин плаћања накнаде, трајање уговора и друге елементе уговора, примењују се искључиво одредбе тих закона.

Члан 8.

Накнада за успостављање права службености утврђује се у складу са критеријумима за утврђивање накнаде за успостављање права службености, утврђеним општим актом јединице локалне самоуправе на чијој територији се налази земљиште на коме се успоставља право службености.

Ако јединица локалне самоуправе на чијој територији се налази земљиште на коме се успоставља право службености нема разрађене критеријуме за утврђивање

накнаде, накнада се утврђује према процени Министарства финансија - Пореске управе.

Ако се Министарство финансија - Пореска управа изјасни да нема разрађене критеријуме за утврђивање накнаде, односно стручна лица која би извршила процену за утврђивање накнаде, накнада се утврђује према налазу привредног друштва, односно другог правног лица овлашћеног и регистрованог за послове вештачења, у ком случају трошкове вештачења сноси подносилац захтева.

Члан 9.

Отуђење неизграђеног грађевинског земљишта врши се на начин и под условима прописаним Законом о планирању и изградњи, јавним надметањем или прикупљањем понуда јавним огласом, по тржишним условима.

У случају поновљеног јавног надметања или прикупљања понуда, када се на објављени јавни оглас не јави ниједан понуђач, почетни износ тржишне цене за отуђење умањује се за 20%, а у случају следећег надметања за 40%, у односу на утврђену тржишну цену грађевинског земљишта.

Када се грађевинско земљиште отуђује непосредном погодбом, ако се плаћање врши једнократно, уплатом у року од 15 дана од дана закључења уговора, тржишна цена умањује се за 30%, у односу на утврђену тржишну цену грађевинског земљишта, осим у случају размене непокретности.

Члан 10.

Када утврђена тржишна цена грађевинског земљишта износи преко 10.000.000,00 динара, купац цену може платити у ратама, и то највише до 36 месечних рата.

Када се плаћање врши на рате, прва рата у износу од 10% од утврђене тржишне цене плаћа се у року од 15 дана од дана закључења уговора о отуђењу, а преостали износ у једнаким месечним ратама.

Као средство обезбеђења плаћања укупне цене купац је дужан да:

1) достави неопозиву банкарску гаранцију, наплативу на први позив, без приговора, која гласи на укупан износ недоспелих рата и која је издата на рок који мора бити дужи од три месеца од дана доспећа последње рате или

2) успостави хипотеку на другој непокретности у својини купца, која вреди најмање 30% више од укупног износа недоспелих рата, у корист Дирекције.

Висина цене прерачунава се у еврима на дан закључења уговора по средњем курсу Народне банке Србије, са обавезом отплате доспелих рата у динарској противвредности по средњем курсу Народне банке Србије на дан плаћања.

Члан 11.

Грађевинско земљиште у јавној својини Републике Србије може се отуђити другом сувласнику, по праву прече куповине, непосредном погодбом, по тржишним условима, у складу са законом којим се уређују основе својинскоправних односа и законом којим се уређује промет непокретности.

Члан 12.

За постојеће уговоре о дугорочном закупу на грађевинском земљишту на коме је Република Србија уписана као титулар права својине, закључене са јединицом локалне самоуправе као закуподавцем, као и са тадашњим носиоцем права коришћења на грађевинском земљишту као закуподавцем чије право је престало у складу са законом, Дирекција закључује анекс уговора којим ступа на место закуподавца.

Члан 13.

Новчана средства остварена на основу ове уредбе представљају приход буџета Републике Србије.

Члан 14.

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