

**1) Уредба о критеријумима и поступку за утврђивање висине накнаде по основу конверзије
права за лица која имају право на конверзију уз накнаду
"Службени гласник РС", бр. 4/2010, 24/2010
-интерно пречишћен текст-**

На основу члана 108. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС," бр. 72/09 и 81/09 - исправка),

Влада доноси

УРЕДБУ

**о критеријумима и поступку за утврђивање висине накнаде по основу конверзије права за
лица која имају право на конверзију уз накнаду**

I. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом уредбом ближе се прописују критеријуми и поступак за утврђивање висине накнаде по основу конверзије права коришћења у право својине уз накнаду.

Члан 2.

Конверзија права коришћења у право својине остварује се на појединачним катастарским парцелама.

II. КРИТЕРИЈУМИ ЗА УТВРЂИВАЊЕ ВИСИНЕ НАКНАДЕ

Члан 3.

Висина накнаде по основу конверзије права коришћења у право својине на грађевинском земљишту на коме су носиоци права коришћења били или јесу привредна друштва и друга правна лица на која су се примењивале одредбе закона којима се уређује промена власништва друштвеног или државног капитала, односно имовине (у даљем тексту: приватизација), стечајни и извршни поступак, утврђује се тако што се тржишна вредност тог грађевинског земљишта у моменту конверзије права, умањује за трошкове прибављања права коришћења на том грађевинском земљишту.

Тржишну вредност грађевинског земљишта из става 1. овог члана утврђује Министарство финансија - Пореска управа (у даљем тексту: Пореска управа), на основу следећих критеријума: средње прометне вредности земљишта у истој или сличној урбанистичкој зони у последњих годину дана; намене грађевинског земљишта; урбанистичких параметара, односно планом максимално утврђеног степена изграђености земљишта; посебних урбанистичких погодности

локације; степену припремљености земљишта за градњу (трошкови уклањања постојећих објеката, ремедијација, ревитализација или санација земљишта од индустријског загађења и др.) и степену комуналне опремљености земљишта.

У поступку утврђивања тржишне вредности грађевинског земљишта, накнаду за ангажовање вештака грађевинске, геодетске и других струка, сноси подносилац захтева за конверзију права коришћења у право својине (у даљем тексту: подносилац захтева).

По утврђивању укупне тржишне вредности грађевинског земљишта, Пореска управа доставља надлежном органу јединице локалне самоуправе по чијем захтеву је покренут поступак за утврђивање тржишне вредности грађевинског земљишта, податке о утврђеној укупној тржишној вредности грађевинског земљишта са документацијом на основу које је утврђена укупна тржишна вредност грађевинског земљишта (податке о тржишној вредности свих појединачних катастарских парцела грађевинског земљишта).

Подаци са документацијом из става 4. овог члана достављају се и јединицама локалне самоуправе на чијој територији подносилац захтева има право коришћења на грађевинском земљишту уписаном у одговарајућу јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима.

Укупна тржишна вредност грађевинског земљишта утврђена од стране Пореске управе у складу са законом и овом уредбом, важи две године од дана доношења акта о утврђивању.

По истеку периода из става 5. овог члана укупна тржишна вредност се поново утврђује, у складу са овом уредбом.

Члан 4.

Трошкови прибављања права коришћења грађевинског земљишта обухватају укупну ревалоризовану цену капитала, односно имовине исплаћену у поступку приватизације, односно укупну ревалоризовану цену исплаћену за имовину или део имовине привредног друштва или другог правног лица у стечајном или извршном поступку.

Ревалоризација цене капитала, имовине или дела имовине из става 1. овог члана врши се на основу раста индекса цена на мало, закључно са месецом у коме се врши конверзија.

Ако је подносилац захтева имао трошкове на припремању, односно отклањању индустријског загађења на предметном грађевинском земљишту, уз захтев за конверзију права доставља и доказе о овим трошковима, под условом да су ти трошкови учињени до дана ступања на снагу ове уредбе.

Члан 5.

У случају да је привредно друштво, односно друго правно лице које је било предмет приватизације, стечајног или извршног поступка по окончаном поступку приватизације, стечаја или извршном поступку, до дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи (у даљем тексту: Закон), продато у целини или у деловима трећем лицу или је његова имовина или део имовине продат трећем лицу, као трошкови прибављања права коришћења на грађевинском земљишту признају се трошкови које је треће лице имало у тој куповини из уговора о купопродаји.

Члан 6.

У случају да је предмет приватизације, стечајног или извршног поступка било привредно друштво, односно друго правно лице које је носилац права коришћења на више катастарских парцела грађевинског земљишта (на различитим локацијама), трошкови прибављања права коришћења за појединачну катастарску парцелу која је предмет конверзије права коришћења, утврђују се као производ укупних трошкова прибављања права коришћења у складу са овом уредбом и коефицијента који се добија када се тржишна вредност предметне катастарске парцеле подели са укупном тржишном вредношћу свих катастарских парцела.

Члан 7.

Висина накнаде за конверзију права коришћења у право својине на неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини, које је стечено ради изградње у складу са раније важећим законима којима је било уређено грађевинско земљиште до 13. маја 2003. године или на основу одлуке надлежног органа, утврђује се тако што се тржишна вредност тог земљишта у моменту конверзије права умањује за износ стварних трошкова прибављања права коришћења, са обрачунатом ревалоризацијом до момента обрачуна.

Трошкови прибављања права коришћења из става 1. овог члана обухватају и трошкове припремања грађевинског земљишта и евентуалног отклањања индустријског загађења предметног земљишта, ако је припремање грађевинског земљишта и отклањање индустријског загађења извршено до дана ступања на снагу Закона. Приликом утврђивања стварних трошкова прибављања непокретности не обрачунава се плаћена накнада за уређивање грађевинског земљишта.

Тржишна вредност грађевинског земљишта из става 1. овог члана одређује се у складу са чланом 3. ове уредбе.

Ако је подносилац захтева имао трошкове на припремању, односно отклањању индустријског загађења, уз захтев за конверзију права доставља и доказе о тим трошковима.

Члан 8.

Критеријуми за утврђивање висине накнаде из члана 7. ове уредбе примењују се и на лица која су стекла право закупа на неизграђеном осталом грађевинском земљишту у државној својини на период од преко 50 година, у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/03, 34/06 и 39/09), а земљиште нису привела намени, ако су исплатили у целости износ закупнине за период на који гласи уговор о закупу.

III. ПОСТУПАК ЗА УТВРЂИВАЊЕ ВИСИНЕ НАКНАДЕ

Члан 9.

Утврђивање висине накнаде по основу конверзије права коришћења у право својине врши се у истом поступку у коме се решава по захтеву за утврђивање права на конверзију права коришћења у право својине.

По захтеву лица из чл. 3, 5, 7. и 8. ове уредбе, решава орган јединице локалне самоуправе надлежан за имовинско-правне послове, на чијој територији се налази грађевинско земљиште које је предмет конверзије, у складу са Законом.

Члан 10.

Уз захтев за конверзију права коришћења у право својине на грађевинском земљишту, лице из чл. 3. и 5. ове уредбе наводи податке о: начину стицања права коришћења на грађевинском земљишту и попис свих катастарских парцела на којима је подносилац захтева уписан у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима као носилац права коришћења са доказима о овој чињеници (извод из одговарајуће јавне књиге о евиденцији непокретности и правима на њима); катастарској парцели, односно о катастарским парцелама за које се подноси захтев за конверзију права; привредном друштву, односно другом правном лицу као подносиоцу захтева.

Уз захтев из става 1. овог члана прилаже се доказ о уплати укупне купопродајне цене капитала, односно имовине у приватизацији, односно доказ о укупној цени исплаћеној за имовину или део имовине привредног друштва, односно другог правног лица у стечајном или извршном поступку, изјава одговорног лица у привредном друштву или другом правном лицу као подносиоцу захтева да су подаци наведени у захтеву истинити, као и налаз овлашћеног вештака финансијске струке, са списка сталних судских вештака, о ревалоризацији цене извршене у складу са чланом 4. став 2. ове уредбе.

Члан 10а

Када орган из члана 9. став 2. ове уредбе прими захтев за конверзију права дужан је да у року од осам дана од дана пријема захтева, од органа јединице локалне самоуправе надлежног за послове урбанизма на чијој територији се налази предметно земљиште прибави податке о урбанистичкој зони у којој се налази то земљиште, као и друге податке садржане у важећем планском документу, а нарочито: податке о намени земљишта, највећим дозвољеним индексима заузетости и изграђености парцеле, највећој дозвољеној спратности, условима за изградњу других објеката на истој парцели, а од привредног друштва, јавног предузећа или друге организације из члана 91. Закона податке о степену комуналне опремљености тог земљишта.

Подаци из става 1. овог члана заједно са подацима из члана 11. ове уредбе достављају се Пореској управи ради утврђивања укупне тржишне вредности грађевинског земљишта.

Члан 11.

Ако се поступак води по захтеву лица из чл. 3. и 5. ове уредбе, надлежни орган без одлагања, а најкасније у року од 8 дана од дана подношења уредног захтева, упућује Пореској управи захтев за процену укупне тржишне вредности грађевинског земљишта.

Ако се поступак води по захтеву лица из чл. 7. и 8. ове уредбе, надлежни орган без одлагања, а најкасније у року од 8 дана од дана подношења уредног захтева, упућује Пореској управи захтев за процену тржишне вредности грађевинског земљишта, а надлежном органу јединице локалне самоуправе, односно привредном друштву, јавном предузећу или другој организацији основаној

ради обезбеђивања услова за уређивање, употребу, унапређивање и заштиту грађевинског земљишта, захтев за достављање података о висини накнаде за прибављање права коришћења, односно о висини закупа.

Пореска управа, односно јединица локалне самоуправе, привредно друштво, јавно предузеће или друга организација основана ради обезбеђивања услова за уређивање, употребу, унапређивање и заштиту грађевинског земљишта дужни су да без одлагања, а најкасније у року од 30 дана од дана пријема захтева из ст. 1. и 2. овог члана доставе тражене податке.

Када је подносилац захтева имао трошкове који се односе на припремање земљишта или отклањање индустријског загађења, уз захтев за конверзију права подноси и доказе о тим чињеницама, са налазом овлашћеног вештака финансијске струке, са списка сталних судских вештака, о извршеној ревалоризацији у складу са чланом 7. став 1. ове уредбе.

По добијању података из става 3. овог члана и прибављању других доказа, орган јединице локалне самоуправе, по спроведеном поступку, доноси решење којим утврђује право на конверзију права коришћења у право својине и утврђује висину накнаде по овом основу.

Пре доношења решења из става 5. овог члана орган јединице локалне самоуправе обавештава подносиоца захтева о утврђеној висини накнаде по овом основу и прибавља изјаву подносиоца о прихватању утврђене накнаде.

Ако подносилац захтева не прихвати утврђену вредност накнаде по овом основу, надлежни орган ће обуставити поступак утврђивања права на конверзију права коришћења у право својине на грађевинском земљишту.

Решење из става 5. овог члана, у делу у коме се утврђује право на конверзију права коришћења у право својине на грађевинском земљишту, садржи попис појединачних катастарских парцела, а у делу решења којим се утврђује висина накнаде за конверзију права коришћења у право својине, исказује се висина средстава која се као посебна накнада уплаћују на рачун Фонда за реституцију, који се оснива као буџетски фонд, и висина средстава која се као посебна накнада уплаћују у корист буџета јединице локалне самоуправе, у складу са Законом.

Члан 12.

Средства из члана 11. став 8. ове уредбе уплаћују се на рачун фонда за реституцију као посебна накнада и на рачун буџета јединице локалне самоуправе као посебна накнада, по правноснажности решења из члана 11. став 5. ове уредбе.

Начин и услови плаћања накнаде која се уплаћује на рачун буџета јединице локалне самоуправе и буџетског фонда за реституцију уређују се актом Министарства финансија.

Акт из става 2. овог члана садржи нарочито:

- 1) попуст који се остварује када се накнада за конверзију исплаћује у једнократном износу, а који не може бити већи од 10% од утврђене накнаде;
- 2) рок за плаћање накнаде, који не може бити дужи од 60 месеци;

- 3) обавезу уплате 10% од укупне висине накнаде у року од 15 дана од дана закључења уговора о регулисању међусобних права и обавеза, ако се плаћање врши на рате, а остатак накнаде у једнаким месечним ратама;
- 4) обавезу усклађивања висине накнаде са порастом цена на мало у Републици Србији, према подацима надлежне организације за послове вођења статистичких података, ако се плаћање врши на рате;
- 5) начин обезбеђења потраживања, ако се плаћање врши на рате, у складу са чланом 74. Закона о пореском поступку и пореској администрацији.

Министарство финансија, односно јединица локалне самоуправе, односно привредно друштво, јавно предузеће или друга организација из члана 91. Закона и лице коме је утврђено право на конверзију права коришћења у право својине уз накнаду у складу са Законом и овом уредбом, по правноснажности решења из члана 11. став 5. ове уредбе, закључују уговор којим уређују међусобне односе у погледу плаћања накнаде за конверзију.

Уговор из става 4. овог члана садржи нарочито: висину накнаде, рок и начин плаћања накнаде, права и обавезе у случају неизвршења обавезе, остварени попуст на једнократну уплату, начин решавања спорова, услове и поступак за измену уговора и др.

Члан 13.

По правноснажности решења из члана 11. став 5. ове уредбе и достављања доказа о уређивању односа са органима, односно организацијама из члана 12. став 6. ове уредбе у погледу начина и рокова плаћања накнаде за конверзију права коришћења у право својине, стичу се услови за упис права својине по овом основу у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима.

Члан 14.

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

05 број 110-435/2010-1
У Београду, 21. јануара 2010. године

Влада

Први потпредседник Владе -
заменик председника Владе,
Ивица Дачић, с.р.

