

ZAKON O PLANIRANJU I IZGRADNJI

(„Sl.Glasnik RS“, br.72/2009 i 81/2009- ispr.)

Narodna Skupština Republike Srbije je na sednici 31.08.2009.godine donela Zakon o planiranju i izgradnji (u daljem tekstu: „**Zakon**“). Zakon je objavljen u Službenom Glasniku Republike Srbije, br.72/2009 dana 03.09.2009.godine i stupio je na snagu osmog dana od dana objavljivanja, odnosno 11.09.2009.godine.

Novina, koju pruža Zakon u odnosu na prethodni Zakon o planiranju i izgradnji je uvođenje Prostornog plana Republike Srbije i obrazovanje Centralnog registra planskih dokumenata za teritoriju Republike Srbije.

Prostorno i urbanističko planiranje je olakšano smanjivanjem broja obaveznih planskih dokumenata koji se podnose. Opštine, odnosno gradovi dužni su da donesu prostorni plan u roku od 18 meseci od dana stupanja na snagu Zakona, dok bi informacioni sistemi trebalo da budu dostupni zainteresovanim licima i u elektronskom obliku odnosno putem interneta.

Jedinice lokalne samouprave su u obavezi da uvedu registar investitora odnosno evidenciju o svim raspoloživim podacima o fizičkim i pravnim licima kao investitorima.

Jedna od značajnih novina Zakona je mogućnost konverzije prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu i bez naknade. Rok za podnošenje zahteva za konverziju je 11.09.2010.godine. Ako do navedenog datuma, zainteresovana lica ne podnesu zahtev za konverziju, nadležni organ je dužan da po službenoj dužnosti donese rešenje o prestanku prava korišćenja dotadašnjem korisniku i utvrdi da na tom zemljištu pravo svojine ima jedinica lokalne samouprave na čijoj se teritoriji nalazi to zemljište. Postupak konverzije prava korišćenja u pravo svojine pokreće se na zahtev imaoaca prava korišćenja. O zahtevu odlučuje organ jedinice lokalne samouprave (na pr. za Grad Beograd je nadležan Sekretarijat za imovinskopravne poslove i građevinsku inspekciju).

Javnim subjektima i pravnim licima čiji je osnovač javni subjekt prestaje pravo korišćenja i prelazi u pravo svojine bez naknade. U ovom slučaju zahtev podnosi javni pravobranilac. Pravo korišćenja fizičkih i pravnih lica na izgrađenom građevinskom zemljištu u državnoj svojini, prelazi u pravo svojine bez naknade i u ovom slučaju zahtev podnosi zainteresovano lice. Potrebno je voditi računa o površini zemljišta koja je neophodna za redovnu upotrebu objekta, kao i o odnosu sa katastarskom parcelom na kojoj se objekat nalazi.

Na građevinskom zemljištu u državnoj, odnosno javnoj svojini, na kome su nosioci prava korišćenja bila ili jesu privredna društva i druga pravna lica na koja su se primenjivale odredbe zakona kojima se uređuje privatizacija, stečajni i izvršni postupak, kao i njihovi pravni sledbenici, pravo korišćenja može se konvertovati u pravo svojine, uz naknadu tržišne vrednosti tog građevinskog zemljišta u momentu konverzije prava, umanjenu za troškove pribavljanja prava korišćenja na tom građevinskom zemljištu. Konverzija se u ovom slučaju ostvaruje na pojedinačnim katastarskim parcelama. U navedenom slučaju, zahtev podnosi zainteresovano lice a rešenje po njegovom zahtevu donosi organ jedinice lokalne samouprave nadležan za imovinsko-pravne poslove, na čijoj teritoriji se nalazi predmetno građevinsko zemljište.

Ako se u roku od jedne godine od dana stupanja na snagu ovog Zakona ne konvertuje pravo korišćenja u pravo svojine, nadležni organ po službenoj dužnosti utvrđuje prestanak prava korišćenja u skladu sa odredbama ovog Zakona i utvrđuje pravo svojine u korist jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi predmetno zemljište.

Privatizovana privredna društva imaju donekle nepovoljniji položaj u odnosu na ostala pravna lica jer tek nakon uplate kupoprodajne cene u postupku privatizacije, a na osnovu potvrde Agencije za privatizaciju mogu da izvrše konverziju prava korišćenja u pravo svojine na tom zemljištu a pri tom i za razliku od ostalih nosilaca prava korišćenja moraju da plate naknadu za konverziju u pravo svojine.