

# UREDBA

## O USLOVIMA, NAČINU I POSTUPKU POD KOJIMA SE GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U JAVNOJ SVOJINI MOŽE OTUĐITI ILI DATI U ZAKUP PO CENI MANJOJ OD TRŽIŠNE CENE, ODNOSNO ZAKUPNINE ILI BEZ NAKNADE, KAO I USLOVE, NAČIN I POSTUPAK RAZMENE NEPOKRETNOSTI

("Sl. glasnik RS", br. 61/2015, 88/2015 i 46/2017)

### I UVODNE ODREDBE

#### Član 1

Ovom uredbom bliže se propisuju uslovi, način i postupak pod kojima se vrši razmena građevinskog zemljišta u javnoj svojini, način i uslovi za ulaganje građevinskog zemljišta radi ostvarivanja javno-privatnog partnerstva, uslovi, način i postupak pod kojima se može otuđiti građevinsko zemljište po ceni koja je manja od tržišne cene ili otuđiti građevinsko zemljište bez naknade, kada se radi o ispunjavanju ugovornih obaveza nastalih do dana stupanja na snagu zakona kojim se uređuje planiranje i izgradnja (u daljem tekstu: Zakon), po osnovu ugovora u kome je Republika Srbija jedna od ugovornih strana, kada se radi o međusobnom raspolaganju između vlasnika građevinskog zemljišta u javnoj svojini, kao i kada se može otuđiti ili dati u zakup građevinsko zemljište po ceni, odnosno zakupnini koja je manja od tržišne cene, odnosno zakupnine ili otuđiti ili dati u zakup bez naknade, kada se radi o realizaciji projekata za izgradnju objekata od značaja za Republiku Srbiju, kao i uslove i način pod kojima jedinica lokalne samouprave može otuđiti neizgrađeno građevinsko zemljište po ceni koja je manja od tržišne cene ili otuđiti građevinsko zemljište bez naknade, ako se radi o realizaciji investicionog projekta kojim se unapređuje lokalni ekonomski razvoj.

Predmet otuđenja ili davanja u zakup, u skladu sa Zakonom i ovom uredbom je neizgrađeno građevinsko zemljište u javnoj svojini, osim u slučaju razmene, kada predmet otuđenja može biti izgrađeno i neizgrađeno građevinsko zemljište u javnoj svojini.

Otuđenje ili davanje u zakup građevinskog zemljišta u skladu sa ovom uredbom, sprovodi se prikupljanjem ponuda javnim oglasom ili javnim nadmetanjem, osim u slučajevima propisanim ovom uredbom.

Pod otuđenjem građevinskog zemljišta smatra se i razmena nepokretnosti.

Tržišna vrednost građevinskog zemljišta se utvrđuje u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje javna svojina.

### II RAZMENA NEPOKRETNOSTI

## Član 2

U slučaju razmene između vlasnika građevinskog zemljišta u javnoj, zadružnoj i privatnoj svojini, ne sprovodi se postupak javnog nadmetanja ni prikupljanja ponuda javnim oglasom.

Predmet razmene za građevinsko zemljište u javnoj svojini mogu biti i objekti, stanovi i poslovni prostori, ukoliko je to u interesu nosioca javne svojine.

Razmena nepokretnosti sprovodi se pod uslovima propisanim odredbom člana 30. Zakona o javnoj svojini ("Službeni glasnik RS", br. 72/11, 88/13 i 105/14), koji se odnose na pribavljanje i razmenu drugih nepokretnosti u javnu svojinu i Uredbom o uslovima pribavljanja i otuđenja nepokretnosti neposrednom pogodbom, davanja u zakup stvari u javnoj svojini i postupcima javnog nadmetanja i prikupljanja pismenih ponuda ("Službeni glasnik RS", broj 24/12).

## Član 3

Postupak razmene, kada je jedan od vlasnika na građevinskom zemljištu Republika Srbija, sprovodi Republička direkcija za imovinu Republike Srbije (u daljem tekstu: Direkcija).

Pre donošenja odluke Vlade o razmeni nepokretnosti, Direkcija utvrđuje da je razmena u interesu Republike Srbije.

U cilju utvrđivanja da je razmena nepokretnosti u interesu Republike Srbije, po zahtevu Direkcije, utvrđuju se tržišne vrednosti nepokretnosti koje su predmet razmene.

Ako postoji potreba za utvrđivanjem vrednosti biljnih zasada, procenu vrednosti utvrđuje veštak odgovarajuće struke, sa spiska stalnih sudskih veštaka.

Predlog za donošenje odluke Vlade o razmeni nepokretnosti sadrži obrazloženje iz koga se može utvrditi interes Republike Srbije za razmenu nepokretnosti, kao i Nacrt ugovora o razmeni.

Po dobijanju odluke Vlade o razmeni nepokretnosti, ugovor o razmeni u ime vlasnika, potpisuje direktor Direkcije, odnosno drugo lice po ovlašćenju direktora.

## Član 4

Kada je vlasnik na građevinskom zemljištu autonomna pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave, pre donošenja odluke o razmeni nepokretnosti, utvrđuju se tržišne vrednosti nepokretnosti koje su predmet razmene.

Ako postoji potreba za utvrđivanjem vrednosti biljnih zasada, procenu vrednosti utvrđuje veštak odgovarajuće struke, sa spiska stalnih sudskih veštaka.

Bliže uslove za razmenu nepokretnosti, kada je vlasnik na građevinskom zemljištu autonomna pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave, uređuje autonomna pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave.

### III POSTUPAK OTUĐENJA I DAVANJA U ZAKUP GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U JAVNOJ SVOJINI ISPOD TRŽIŠNE CENE, ODNOSNO ZAKUPNINE ILI BEZ NAKNADE

#### Član 5

Postupak otuđenja ili davanja u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini ispod tržišne cene, odnosno zakupnine ili bez naknade, na kome je vlasnik Republika Srbija, sprovodi Direkcija.

Otuđenje ili davanje u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini ispod tržišne cene, odnosno zakupnine ili bez naknade, na kome je vlasnik autonomna pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave sprovodi organ koga odredi autonomna pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave, u skladu sa Zakonom i ovom uredbom.

Predmet otuđenja, odnosno davanja u zakup ispod tržišne cene, odnosno zakupnine ili bez naknade je katastarska parcela, odnosno katastarske parcele neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Ako je pre otuđenja potrebno sprovesti preparcelaciju, odnosno parcelaciju, zainteresovani subjekt može finansirati izradu projekta preparcelacije, odnosno parcelacije, uz saglasnost vlasnika građevinskog zemljišta u javnoj svojini. U slučaju da zainteresovani subjekt ne bude izabran kao najpovoljniji ponuđač, troškove postupka preparcelacije, odnosno parcelacije tom subjektu nadoknađuje najpovoljniji ponuđač.

#### Član 6

Lica iz člana 5. ove uredbe dužna su da pre pribavljanja prethodne saglasnosti Vlade, podnesu prijavu državne pomoći Komisiji za kontrolu državne pomoći, u skladu sa zakonom kojim se uređuje kontrola državne pomoći i podzakonskim aktom donetim na osnovu tog zakona.

Obaveze iz stava 1. ovog člana, odnose se na član 7. stav 1. tačka 1) ove uredbe.

### IV USLOVI I NAČIN OTUĐENJA I DAVANJA U ZAKUP GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U JAVNOJ SVOJINI ISPOD TRŽIŠNE CENE, ODNOSNO ZAKUPNINE ILI BEZ NAKNADE

#### Član 7

Otuđenje građevinskog zemljišta u skladu sa odredbama ove uredbe može se sprovesti pod uslovom da je to građevinsko zemljište namenjeno za izgradnju, u skladu sa važećim planskim dokumentom, na osnovu koga se mogu izdati lokacijski uslovi i građevinska dozvola za:

1) objekat u funkciji realizacije investicionog projekta kojim se unapređuje lokalni ekonomski razvoj;

2) objekat koji je namenjen za socijalno stanovanje, u skladu sa zakonom kojim se uređuje socijalno stanovanje ili izgradnju objekata za potrebe obavljanja poslova iz nadležnosti državnih organa, odnosno organa autonomne pokrajine ili organa jedinice lokalne samouprave ili objekata u obaveznoj javnoj svojini i da je investitor tog objekta Republika Srbija, autonomna pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave;

3) objekat koji je u funkciji obavljanja komunalne delatnosti, u skladu sa zakonom kojim se uređuje komunalna delatnost.

Građevinsko zemljište iz stava 1. ovog člana se može otuđiti ako sticalac, odnosno zakupac prihvati obavezu da na predmetnom građevinskom zemljištu izgradi objekat čija površina odgovara maksimalnoj bruto razvijenoj građevinskoj površini budućeg objekta planiranom za izgradnju na tom građevinskom zemljištu, propisanoj planskim dokumentom.

Izuzetno od odredbe stava 2. ovog člana, kada se radi o izgradnji proizvodnih objekata, bruto razvijena građevinska površina budućeg objekta može biti i manja od maksimalno bruto razvijene građevinske površine budućeg objekta, propisane planskim dokumentom za izgradnju na tom građevinskom zemljištu.

## Član 8

Građevinsko zemljište u javnoj svojini može se otuđiti po ceni koja je manja od tržišne cene ili otuđiti bez naknade, kada se radi o ispunjavanju ugovornih obaveza nastalih do dana stupanja na snagu Zakona, na osnovu ugovora u kome je Republika Srbija jedna od ugovornih strana, kada se radi o međusobnom raspolaganju između vlasnika građevinskog zemljišta u javnoj svojini, kao i kada se radi o realizaciji projekata za izgradnju objekata od značaja za Republiku Srbiju, kada se pored otuđenja u skladu sa Zakonom i ovom uredbom, neizgrađeno građevinsko zemljište može i dati u zakup po zakupnini koja je manja od tržišne zakupnine ili dati u zakup bez naknade.

Kada se radi o ispunjavanju ugovornih obaveza nastalih do dana stupanja na snagu Zakona, na osnovu ugovora u kome je Republika Srbija jedna od ugovornih strana, uz zahtev se dostavlja ugovor, na osnovu koga se utvrđuju obaveze Republike Srbije.

Kada se radi o međusobnom raspolaganju između vlasnika građevinskog zemljišta u javnoj svojini, uz zahtev se dostavlja obrazloženje o osnovanosti raspolaganja.

Kada se radi o realizaciji projekata za izgradnju objekata od značaja za Republiku Srbiju, uz zahtev se dostavlja dokaz da je građevinsko zemljište namenjeno za izgradnju, u skladu sa važećim planskim dokumentom na osnovu koga se mogu izdati lokacijski uslovi i građevinska dozvola i ako sticalac, odnosno zakupac prihvati obavezu da na predmetnom građevinskom zemljištu izgradi objekat čija površina odgovara maksimalnoj bruto razvijenoj građevinskoj površini budućeg objekta planiranom za izgradnju na tom građevinskom zemljištu, propisanoj planskim dokumentom.

## Član 9

Projekti lokalnog ekonomskog razvoja iz člana 7. stav 1. tačka 1) ove uredbe su projekti koji su od posebnog značaja za realizaciju privrednog razvoja Republike Srbije i lokalnog ekonomskog

razvoja, čijom realizacijom se povećava broj zaposlenih u privredi za najmanje 1% i srazmerno uvećavaju javni prihodi.

Kada jedinica lokalne samouprave u svom sastavu ima gradske opštine, procenat povećanja broja zaposlenih iz stava 1. ovog člana odnosi se na gradsku opštinu.

Jedinice lokalne samouprave koje na svojoj teritoriji imaju više od 100.000 stanovnika, mogu otuđiti građevinsko zemljište u industrijskim zonama po ceni koja je manja od tržišne cene ili otuđiti građevinsko zemljište bez naknade, za izgradnju objekata iz člana 7. stav 1 tačka 1) ove uredbe, kao i objekata za obavljanje usluga u oblasti informaciono komunikacionih tehnologija koje mogu biti predmet međunarodne trgovine.

Sticalac prava svojine na građevinskom zemljištu iz stava 3. ovog člana dužan je da u roku od tri godine od dana sudske overe Ugovora o otuđenju građevinskog zemljišta, na svaka dva ara otuđenog građevinskog zemljišta, zaposli najmanje jedno lice na neodređeno vreme.

### **Član 10**

Iznos umanjenja tržišne vrednosti cene, za projekte lokalnog ekonomskog razvoja iz člana 7. stav 1. tačka 1) ove uredbe ne može biti veći od očekivanog iznosa uvećanja javnih prihoda po osnovu realizacije tog projekta, odnosno investicije, u periodu od pet godina od početka realizacije projekta, odnosno investicije.

### **Član 11**

Za projekte ekonomskog razvoja iz člana 7. stav 1. tačka 1) ove uredbe, ako se otuđenje vrši prikupljanjem ponuda javnim oglasom, pre podnošenja zahteva za davanje prethodne saglasnosti za otuđenje građevinskog zemljišta u javnoj svojini po ceni koja je manja od tržišne cene ili za otuđenje građevinskog zemljišta u javnoj svojini bez naknade, jedinica lokalne samouprave je dužna da sačini elaborat o opravdanosti, koji sadrži naročito:

- 1) popis i površinu katastarske/katastarskih parcela za koje se predlaže otuđenje;
- 2) podatke iz planskog dokumenta na osnovu koga se mogu izdati lokacijski uslovi i građevinska dozvola, sa navedenim bitnim urbanističkim i tehničkim parametrima (namena, koeficijent izgrađenosti i zauzetosti, posebni uslovi, stepen komunalne opremljenosti i dr.) i jednim listom grafičkog prikaza lokacije u odgovarajućoj razmeri;
- 3) procenu Ministarstva finansija - poreske uprave o tržišnoj vrednosti katastarskih parcela;
- 4) određenje svrhe projekta i subjekata koji mogu da učestvuju u postupku javnog nadmetanja;
- 5) uslove i kriterijume za umanjenje, kao i kriterijume i merila za ocenu ponuda i određivanja iznosa umanjenja tržišne vrednosti;
- 6) vrstu i visinu obezbeđenja koje podnosi učesnik u javnom nadmetanju;
- 7) ekonomsku analizu očekivanih troškova i ekonomsku analizu očekivane koristi od realizacije investicije, kao i analizu očekivanih socijalnih efekata;

8) pregled drugih podsticajnih mera i sredstava koje Republika Srbija, autonomna pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave obezbeđuje za realizaciju tog projekta;

9) druge podatke bitne za ocenu opravdanosti otuđenja građevinskog zemljišta.

Pored elaborata opravdanosti iz stava 1. ovog člana, dostavlja se i tekst nacrtava javnog oglasa, koji se objavljuje ako Vlada da prethodnu saglasnost, u skladu sa Zakonom i ovom uredbom.

Ekonomska analiza očekivanih efekata iz stava 1. tačka 7) ovog člana mora prikazati očekivano povećanje zaposlenosti i javnih prihoda, efekte na obim privrednih aktivnosti drugih privrednih subjekata i na kvalitet života u datoj sredini.

Elaborat o opravdanosti iz stava 1. ovog člana sačinjava nadležni organ jedinice lokalne samouprave, pre podnošenja zahteva za davanje prethodne saglasnosti za otuđenje predmetnog građevinskog zemljišta, a usvaja ga skupština jedinice lokalne samouprave, po sprovedenom javnom uvidu u trajanju od najmanje osam dana.

## Član 12

Za projekte ekonomskog razvoja iz člana 7. stav 1. tačka 1) ove uredbe, ako se otuđenje građevinskog zemljišta vrši neposrednom pogodbom, pre podnošenja zahteva za davanje prethodne saglasnosti za otuđenje predmetnog građevinskog zemljišta, jedinica lokalne samouprave je dužna da sačini elaborat o opravdanosti, koji sadrži naročito:

1) popis i površinu katastarskih parcela za koje se predlaže otuđenje;

2) podatke iz planskog dokumenta na osnovu koga se može izdati lokacijska i građevinska dozvola, sa navedenim bitnim urbanističkim i tehničkim parametrima (namena, koeficijent izgrađenosti i zauzetosti, posebni uslovi, stepen komunalne opremljenosti i dr.) i jednim listom grafičkog prikaza lokacije u odgovarajućoj razmeri;

3) procenu Ministarstva finansija - poreske uprave o tržišnoj vrednosti katastarskih parcela;

4) podatke o subjektu koje se ovlašćuje za potpis ugovora o otuđenju, po dobijanju saglasnosti Vlade;

5) podatke o pravnom, odnosno fizičkom subjektu - sticaocu prava svojine na predmetnom građevinskom zemljištu;

6) iznos umanjenja izražen kao razlika između utvrđene tržišne vrednosti građevinskog zemljišta i novčanog iznosa određenog ugovorom o otuđenju;

7) obavezu sticaoca prava svojine da obezbedi bankarsku garanciju po dobijanju saglasnosti Vlade, za ispunjenje ugovornih obaveza;

8) ekonomsku analizu očekivanih troškova i ekonomsku analizu očekivane koristi od realizacije projekta, odnosno investicije, kao i analizu očekivanih socijalnih efekata;

9) pregled drugih podsticajnih mera i sredstava koje Republika Srbija, autonomna pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave obezbeđuje za realizaciju projekta, odnosno investicije;

10) druge podatke bitne za ocenu opravdanosti ovakvog raspolaganja građevinskim zemljištem.

Elaborat o opravdanosti iz stava 1. ovog člana sačinjava nadležni organ jedinice lokalne samouprave, pre podnošenja zahteva za davanje prethodne saglasnosti za otuđenje predmetnog građevinskog zemljišta, a usvaja ga skupština jedinice lokalne samouprave, po sprovedenom javnom uvidu u trajanju od najmanje osam dana.

### **Član 13**

Kada se radi o raspolaganju iz člana 7. stav 1. tač. 2) i 3) i člana 8. ove uredbe ne sačinjava se elaborat o opravdanosti.

### **Član 14**

Zahtev za davanje prethodne saglasnosti za otuđenje građevinskog zemljišta u skladu sa ovom uredbom, podnosi nadležni pravobranilac, odnosno drugi organ koji zastupa jedinicu lokalne samouprave.

### **Član 15**

Uz zahtev iz člana 14. ove uredbe dostavlja se elaborat o opravdanosti iz člana 11. ove uredbe i nacrt javnog oglasa, kada se otuđenje sprovodi prikupljanjem ponuda javnim oglasom, odnosno elaborat o opravdanosti iz člana 12. ove uredbe i nacrt ugovora o raspolaganju, kada se otuđenje sprovodi neposrednom pogodbom.

Vlada odlučuje o zahtevu iz stava 1. ovog člana na predlog komisije (u daljem tekstu: Komisija), koja ima predsednika i šest članova. Predsednik komisije je ministar nadležan za poslove građevinarstva.

Nadležnost, sastav i način rada Komisije utvrđuje Vlada aktom o obrazovanju.

Komisija predlaže Vladi davanje prethodne saglasnosti, u roku od 30 dana od dana podnošenja urednog zahteva.

### **Član 16**

Na predlog Komisije, Vlada donosi akt kojim se daje prethodna saglasnost na otuđenje građevinskog zemljišta u javnoj svojini po ceni koja je manja od tržišne cene ili na otuđenje građevinskog zemljišta u javnoj svojini bez naknade ili akt kojim se odbija davanje saglasnosti.

### **Član 17**

Po dobijanju prethodne saglasnosti Vlade, raspisuje se javni oglas o prikupljanju ponuda za otuđenje građevinskog zemljišta u javnoj svojini po ceni koja je manja od tržišne cene ili otuđenje građevinskog zemljišta u javnoj svojini bez naknade.

Javni oglas u postupku prikupljanja ponuda mora biti raspisan u roku koji ne može biti duži od godinu dana od dana davanja prethodne saglasnosti Vlade.

Rok za prikupljanje ponuda javnim oglasom ne može biti kraći od 30 dana.

### **Član 18**

Po sprovedenom postupku prikupljanja ponuda javnim oglasom, odluku o otuđenju građevinskog zemljišta u javnoj svojini, u skladu sa ovom uredbom, donosi vlasnik građevinskog zemljišta u javnoj svojini, u roku koji ne može biti duži od 45 dana.

Odlukom iz stava 1. ovog člana određuje se i subjekt za potpisivanje ugovora o otuđenju, u skladu sa ovom uredbom.

### **Član 19**

Po dobijanju prethodne saglasnosti Vlade, vlasnik građevinskog zemljišta u javnoj svojini sprovodi postupak neposredne pogodbe i po sprovedenom postupku donosi odluku o zaključenju ugovora o otuđenju u skladu sa ovom uredbom, u roku koji ne može biti duži od 45 dana.

Odlukom iz stava 1. ovog člana određuje se i subjekt za potpisivanje ugovora o otuđenju, u skladu sa ovom uredbom.

### **Član 20**

Građevinsko zemljište u javnoj svojini može se otuđiti po ceni koja je manja od tržišne cene ili otuđiti građevinsko zemljište bez naknade, neposrednom pogodbom, bez obaveze izrade elaborata o opravdanosti, u slučajevima:

- 1) kada se radi o ispunjavanju ugovornih obaveza nastalih do dana stupanja na snagu Zakona, po osnovu ugovora u kome je Republika Srbija jedna od ugovornih strana;
- 2) kada se radi o međusobnom raspolaganju između vlasnika građevinskog zemljišta u javnoj svojini.

O raspolaganju građevinskim zemljištem iz stava 1. tač. 1) i 2) ovog člana na predlog Direkcije, odlučuje Vlada.

U slučaju iz stava 1. ovog člana zemljište se može otuđiti neposrednom pogodbom i po tržišnim uslovima, u skladu sa interesima Republike Srbije i podnosioca zahteva.

Predlog iz stava 2. ovog člana sadrži obrazloženje za predmetno raspolaganje, kao i mišljenje nadležnog pravobranilaštva.

### **Član 21**



Kada se radi o realizaciji projekata za izgradnju objekata od značaja za Republiku Srbiju, pored otuđenja u skladu sa Zakonom i ovom uredbom, neizgrađeno građevinsko zemljište se može dati i u zakup po zakupnini koja je manja od tržišne zakupnine ili dati u zakup bez naknade.

Otuđenje, odnosno davanje u zakup iz stava 1. ovog člana sprovodi se prikupljanjem ponuda javnim oglasom ili neposrednom pogodbom, bez obaveze izrade elaborata o opravdanosti.

## V OSTVARIVANJE JAVNO-PRIVATNOG PARTNERSTVA

### Član 22

Radi ostvarivanja javno-privatnog partnerstva, neizgrađeno građevinsko zemljište u javnoj svojini može se dati u zakup bez naknade privatnom partneru na rok na koji je zaključen javni ugovor, na način i pod uslovima sadržanim u Zakonu o javno - privatnom partnerstvu i koncesijama ("Službeni glasnik RS", broj 88/11).

## VI PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Član 23

Danom stupanja na snagu ove uredbe prestaju da važe Uredba o uslovima, načinu i postupku otuđenja ili davanja u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini Republike Srbije, odnosno autonomne pokrajine ("Službeni glasnik RS", br. 67/11, 85/11, 23/12 i 55/12) i Uredba o uslovima i načinu pod kojima lokalna samouprava može da otuđi ili da u zakup građevinsko zemljište po ceni, manjoj od tržišne cene, odnosno zakupnine ili bez naknade ("Službeni glasnik RS", br. 13/10, 54/11, 21/12 i 121/12).

### Član 24

Bliži uslovi iz člana 4. stav 3. ove uredbe biće određeni u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ove uredbe.

### Član 25

Ova uredba stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije".