



NALED

Savez za imovinu i investicije
Property and Investment Alliance

UPIS PRAVA SVOJINE NA ZEMLJIŠTU UZ NAKNADU -REZULTATI ANKETE LOKALNIH SAMOUPRAVA I PRIVREDE-

Zakon o planiranju i izgradnji iz 2009. godine trebalo da reši imovinsko-pravne odnose nad zemljištem u vlasništvu privrede, ali se ovo nije desilo već je 2015. godine usvojen Zakon o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu¹. Ovim Zakonom onemogućeno je da se izvrši besplatna konverzija zemljišta po automatizmu za sva lica po istim uslovima i predviđena obaveza plaćanja naknade za konverziju za lica koja su imovinu stekla u postupku privatizacije, stečaja ili izvršnog postupka. U cilju sagledavanja efekata ovog zakona Savez za imovinu i investicije NALED-a je u periodu od 1. do 15. januara sproveo istraživanje sa lokalnim samoupravama i predstavnicima privrede.

Rezultati istraživanja sa jedinicama lokalnih samouprava:

- Anketa je obuhvatila 36 lokalnih samouprava (oko 1/5 od ukupnog broja), od čega je 80% imalo zahteve za konverziju uz naknadu od početka primene Zakona do danas;
- Ukupan broj firmi koji je u ovim lokalnim samoupravama podneo zahtev za konverziju je 133 obuhvatajući površinu od ukupno 129 hektara. Međutim lokalne samouprave ne mogu da procene ukupnu površinu zemljišta koja bi potencijalno mogla biti predmet konverzije.
- **Lokalne samouprave kao veliki problem ističu nepreciznosti Zakona u pogledu definisanja subjekata konverzije uz naknadu, ako i probleme koji se dešavaju u praksi u vezi sa mišljenjima veštaka.** Dodatno se kao problem ističe i način utvrđivanja naknade i prava na njeno umanje koje zavisi od površine zemljišta namenjenog za redovnu upotrebu.
- **Prema mišljenju lokalnih samouprava postoji veoma mala zainteresovanost korisnika građevinskog zemljišta za pokretanje postupka konverzije zemljišta uz naknadu** a najviše usled njihovog nezadovoljstva visinom naknade, ali i dužinom trajanja postupka.
- Lokalne samouprave ističu da im je pojednostavljenje i automatizacija postupka preko potrebna usled malih kapaciteta za obradu zahteva koji utiču na produženje trajanja samog postupka

Rezultati istraživanja sa predstavnicima privrede:

- Anketa je obuhvatila ukupno 30 predstavnika privrede od čega je 13 kompanija (nešto manje od 30%) obveznik konverzije uz naknadu.
- Ukupna površina zemljišta koja je predmet konverzije uz naknadu je 43 hektara ukupne procenjene vrednosti od 21 miliona evra.
- **Ukupan iznos naknade koji je potrebno da se plati za ovu površinu zemljišta je 3.2 miliona evra, odnosno oko 74.600 evra po hektaru zemljišta**
- Oko 60% kompanija je podnelo zahtev za konverziju zemljišta međutim svega oko 10% zahteva je do sada rešeno. Od kompanija koje nisu podnale zahtev svega 40% to i planira da uradi.
- 47% kompanija je izjavilo da ih složen postupak konverzije odvraća ili onemogućava od sprovođenja dodatnih investicija. **Prema njihovim navodima vrednost propuštenih investicija je 67 miliona evra, kojim bi se u proseku po kompaniji angažovalo od nekoliko desetina do nekoliko hiljada radnika.**
- Najveći broj kompanija smatra da je najveći trebalo skratiti rokove za rešavanje po postupku, ali i ukinuti visinu naknade (po 43% kompanija je to izjavilo)

¹ Službeni glasnik RS, br. 64/2015 i 9/2020