**Odgovori na pitanaja postavljena tokom on lajn radionice “Utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekata” 3.11.2020. godine**

Pitanje: Kako ide redosled koraka kod odredjivanja zemljišta za redovnu upotrebu: 1. Određivanje 2. Plaćanje 3. Otuđenje 4. Parcelacija. Dakle, kojim redosledom?

Odgovor: Redosled koraka je sledeći: 1. Određivanje zemljišta ispod objekta, 2. formiranje kat. parcele, 3. donošenje odluke o otuđenju i na kraju 4. sklapanje ugovora o otuđenju, a ugovorom će se regulisati način plaćanja.

Pitanje: Da li se postupak određivanja/utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekata vodi samo u slučajevima ozakonjenja?

Odgovor: Postupak ODREĐIVANJA vodi se samo u slučaju ozakonjenja, dok se postupak UTVRĐIVANJA moze voditi I u drugim slucajevima definisanim zakonom.

Pitanje: Da li se pravnosnažno rešenje o utvdjivanju zemljišta za redovnu upotrebu objekta, dostavlja katastru?

Odgovor: Da, dostavlja se. To je propisano čl.70. st. 20, ali samo radi formiranja parcele.

Pitanje: Poštovani, molimo vas za pojašnjenje. Obzirom da je članom 70. definisano da rešenje iz stava 16. predstavlja osnov za provodjenje promene kod organa nadleznog za poslove drzavnog premera i katastra - na koju promenu se odnosi? Da li promenu vlasnika na parceli? u tom smislu potrebno nam je pojašnjenje da li se promena vlasnika kod postupka utvrdjivanja zemljista za redovnu upotrebu vrsi na osnovu tog rešenja ili overenog ugovora kome prethodi postupak otudjenja nesporednom pogodbom

Odgovor: Ovo je povezano sa prethodnim pitanjem, odnosno odnosi se na isti stav čl.70. Mislim da se promena u katastru odnosi na promenu vlasnika. Rešenje treba da predstavlja samo osnov za formiranje parcele. Čl.70. st. 19 propisano je da se rešenjem utvrđuje prestanak prava korišćenja- svojine dotadašnjeg korisnika i pravo novog vlasnika da pravo svojine na građevinskom zemljištu **stekne neposrednom pogodbom**. Ovim rešenjem novom vlasniku se samo priznaje parvo da novu parcelu stekne neposrednom pogodbom, ali je on ne stiče samom činjenicom da je doneto ovo rešenje. Rešenjem mu se priznaje pravo, a da bi isto ostvario potrebno je da zaključi ugovor i uredi odnose sa upravom o načinu plaćanjai sl., odnosno da bi mu se prenelo pravo, mora postojati i pravni posao kojim je to učinjeno a to je Ugovor.

Pitanje : Kako postupati kada ne postoji planski osnov za projekat parcelacije/preparcelacije (ne postoji PDR ili PGR za predmetno područje) ili postoji urbanistički plan (PGR) koji nema sve elemente za projekat parcelacije/ preparcelacije?

Odgovor: Možete koristiti Pravilnik o opštim pravilima za parcelaciju, regulaciju i izgradnju, koji daje osnovne parametre i može se primenjivati na područja koja nisu pokrivena planovima.

Pitanje: Kakav je odnos postupka utvrđivanja/određivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta iz Zakona o planiranju i izgradnji i građenja na tuđem zemljištu kao načina sticanja svojine po Zakonu o osnovama svojinskopravnih odnosa?

Pitanje: Da li parcela zemljista za redovnu upotrebu (utvrdjivanje) objekata treba da ispunjava uslova za gradjevinsku parcelu. Na primber objekat 100 m2 a minimalna parcela prema planskom dokumentu je 200 m2.

Odgovor: Da, postupkom za utvrdjivanje ZRU formira se gradjevinska parcela oko objekta koja treba da odgovara urbanistickim parametrima iz plana.

Pitanje: Da li parcela za redovnu upotrebu objekta može biti manja od minimalne parcele predviđene planskim dokumentom?

Odgovor: Samo ako se radi o ZRU odredjenom u postupku za odredjivanje tokom postupka ozakonjenja. Onda se formira katastarska parcela samo ispod objekta, i ona ne mora da odgovara planu jer se smatra privremenim resenjem (vlasnik objekta ima 5 godina da formira gradjevinsku parcelu). Ako se radi o postupku utvrdjivanja ZRU, parcela za redovnu upotrebu objekta mora ispunjavati uslove za gradjevinske parcele definisane planom. Ako smatrate da plan nije dao adekvatne odredbe – npr. Primenjuje iste parametre na razlicite tipologije gde to mozda nema smisla, mozda uprava treba da inicira izmenu plana.

Pitanje: TIP 2 - У СЕЛУ! - Како власнику објекта омогућити да постане власник и дворишта - којим поступком? Ко покреће тај поступак?

Odgovor: To se može učiniti u postupku utvrđivanja ZRU i uz pozivanje na čl.105. st. 7 I 8. Postupak pokrece vlasnik objekta.

Pitanje: Trebalo bi obuhvatiti i slucajeve koji nisu retki, posebno u Beogradu, kada su na povrsinski velikim katastarskim parcelama u javnoj svojini grada ili republike nastala takozvana neplanska -spontana naselja, gde su pojedini objekti legalni, ali vecina nisu, kako ce snakon odredjivanja zemljista za redovnu upotrebu doci do utvrdjivanja zemljista za redovnu upotrebu u skladu sa vazecim planskim aktom koji predvidja vecu povrsinu i mogucnost nove gradnje.

Odgovor: Ovde je osnovno pitanje sta je interes uprave – da naselje ostane i da se vlasnicima objekata dodeli I zemljiste, ili da se naselje transformiše? Ako je urbanistickim planom predvidjena totalna transformacija, onda je pitanje da li uprava uopste zeli da omoguci vlasnicima objekata da kroz proces odredjivanja ili utvrdjivanja ZRU dodje do zemljista. Ako su objekti u naselju u postupku ozakonjenja, procedura za odredjivanje ZRU omogucava da se plan prenebregne i da im se dodeli zemljiste ispod objekta. Ali za sprovodnje postupka utvrdjivanja neophodno je da uprava utvrdi svoj interes, i izradi plansku dokumentaciju u skladu sa njim.

Pitanje : šta se dostavlja kao dokaz o pravu svojine ako se radi o objektu koji je u postupku ozakonjenja i za isti dokaz ne postoji pošto je nelegalan objekat izgrađen na zemljištu u javnoj svojini opštine? da li je uopšte potrban ikakav dokaz o svojini? član 70.stav 11.

Odgovor: Potreban je dokaz o svojini objekta , odnosno dokaz o osnovu sticanja objekta. Nismo sigurni koji nbi to bio dokaz u slučaju kada je investitor izgradio objekat na tuđem zemljištu (javnom, npr). Potrebno je pribaviti mišljenje nadležnog ministarstva po ovom pitanju. A ako takav dokaz postoji, zemljište ispod objekta može se otudjiti procedurom odredjivanja ZRU kako bi se okoncao proces ozakonjenja.

Pitanje: Da li se u postupku odredjivanja zemljišta za r. u. radi ozakonjenja objekta uz rešenje o ozakonjenju donosi i rešenje o određivanju zemljišta ili se prvo donosi rešenje o određivanju zemljišta a potom o ozakonjenju?

Odgovor: Najpre se donosi resenje o odredjivanju zemljišta, nakon toga se formira posebna kat. parcela koju je potrebno upisati u evidenciju na nepokretnostima i pravima na njima u RGZ, nakon toga ide otuđenje kat. parcele i na kraju ozakonjenje.

Pitanje: Da li je nakon donošenja rešenja o određivanju zemljišta za redovnu upotrebu objekta neposrednom pogodbom potrebno i odluka skupštine grada o otuđenju?

Odgovor: Potrebno je proveriti kako je propisano statutom vašeg grada/opštine čija je nadležnost postupak otuđenja zemljišta neposrednom pogodbom.

Pitanje: U kom momentu se rešenje o određivanju zemljišta za redovnu upotrebu prosleđuje nadležnom organu jedinice lokalne samouprave u cilju sklapanja ugovora o utvrđivanju naknade.

Odgovor: Pravosnažno rešenje o odredjivanju ZRU prosledjuje se organu zaduženom za imovinsko-pravne odnose radi otudjenja zemljišta. Nema svrhe opterećivati imovince ovim rešenjima dok ne postanu pravnosnažna. Nakon pravnosnažnosti ovog rešenja st.7. kaže da je vlasnik u obavezi da formira katastrasku parcelu. To znači da bi vlasnik objekta na osnovu ovog pravnosnažnog rešenja trebao u RGZ da formira parcelu i da se nakon toga obrati imovinskoj službi za otuđenje iste.To što služba ozakonjenja donese rešenje i odredi ZRU, ne mora da znači da će ono biti I sprovedeno, jer vlasnik objekta može da se predomsli, da nema novca da otkupi ni to parče zemljišta i sl.

**Napomena**: Odgovore je pripremila stručna služba SKGO u saradnji sa angažovanim spoljnim saradnicima. Ovi odgovori ne predstavljaju zvanično mišljenje niti tumačenje propisa i samim tim nisu obavezujući za jedinice lokalne samouprave.