

ZAKON O EKSPROPRIJACIJI

"Službeni glasnik RS", br. 53/1995 i 20/2009

I. OSNOVNE ODREDBE

Član 1.

Nepokretnosti se mogu ekspropisati ili se svojina na njima može ograničiti samo u javnom interesu utvrđenom na osnovu zakona, uz naknadu koja ne može biti niža od tržišne.

Član 2.

Javni interes za eksproprijaciju nepokretnosti utvrđuje se zakonom ili odlukom Vlade u skladu sa ovim zakonom.

Član 3.

Nepokretnostima, u smislu ovog zakona, smatraju se zemljišta, zgrade i drugi građevinski objekti.

Član 4.

Danom pravosnažnosti rešenja o eksproprijaciji menja se sopstvenik na ekspropisanoj nepokretnosti (potpuna eksproprijacija).

Član 5.

Eksproprijacijom može da se ustanovi i službenost na nepokretnosti ili zakup na zemljištu na određeno vreme (nepotpuna eksproprijacija).

Zakup može da se ustanovi samo u slučaju kada će se zemljište, s obzirom na svrhu za koju se zakup predlaže, koristiti ograničeno vreme, a najviše do tri godine (za istraživanje rudnog i drugog blaga, korišćenje kamenoloma, vađenje gline, peska i šljunka, zakup prirodnih dobara za stavljanje pod zaštitu i sl.).

Po proteku roka na koji je izvršena nepotpuna eksproprijacija, korisnik eksproprijacije je dužan da zemljište vrati u prvobitno stanje.

Član 6.

Zemljište koje treba da služi određenoj potrebi u vezi sa izgradnjom objekata i ustanovljenjem službenosti, za koje je u skladu sa ovim zakonom utvrđen javni interes (radi smeštaja radnika, materijala, mašina i sl.) može se privremeno zauzeti, a najduže do tri godine (privremeno zauzimanje).

Privremeno zauzimanje će se ukinuti čim prestane potreba zbog koje je određeno i zemljište vratiti u prvobitno stanje.

Član 7.

Na određenoj nepokretnosti može se dozvoliti vršenje pripremnih radnji u svrhu eksproprijacije.

Član 8.

Eksproprijacija se može vršiti za potrebe Republike Srbije, autonomne pokrajine, grada, grada Beograda, opštine, javnih fondova, javnih preduzeća, privrednih društava koja su osnovana od strane javnih preduzeća, kao i za potrebe privrednih društava sa većinskim državnim kapitalom osnovanih od strane Republike Srbije, autonomne pokrajine, grada, grada Beograda, ili opštine, ako zakonom nije drukčije određeno.

U postupku eksproprijacije može da se ustanovi službenost u korist subjekata iz stava 1. ovog člana, kao i u korist građana, ako je to zakonom predviđeno, radi postavljanja vodovodnih cevi, električnih i telefonskih kablova i sl.

Član 9.

Eksproprijacijom nepokretnosti korisnik eksproprijacije stiče pravo da tu nepokretnost koristi za svrhu radi koje je eksproprijacija izvršena.

Član 10.

Ako se prilikom eksproprijacije jednog dela nepokretnosti utvrdi da sopstvenik nema ekonomskog interesa da koristi preostali deo nepokretnosti, odnosno ako je zbog toga na preostalom delu nepokretnosti onemogućena ili bitno otežana njegova egzistencija, eksproprišaće se, na njegov zahtev, i taj deo nepokretnosti.

Član 11.

Naknada za ekspropriisanu nepokretnost određuje se u novcu, ukoliko ovim zakonom nije drukčije određeno.

Član 12.

Eksproprijacijom građevinskog objekta na građevinskom zemljištu u državnoj, odnosno javnoj svojini, sopstveniku takvog objekta prestaje pravo korišćenja zemljišta pod objektom i zemljišta koje služi za njegovu redovnu upotrebu.

Za zemljište na kome je prestalo pravo korišćenja, raniji sopstvenik tog zemljišta ima pravo na naknadu, ukoliko mu naknada ranije nije isplaćena.

Član 13.

Ekspropriisana nepokretnost može se vratiti ranijem sopstveniku u svojinu pod uslovima propisanim ovim zakonom.

Član 14.

Na područjima zahvaćenim elementarnim nepogodama većeg obima, eksproprijacija nepokretnosti se sprovodi po posebnom postupku propisanom ovim zakonom.

Član 15.

Naknada za ekspropriisano obradivo poljoprivredno zemljište licu kome je prihod od tog zemljišta uslov za egzistenciju, određuje se na njegov zahtev davanjem u svojinu drugog odgovarajućeg zemljišta iste kulture i klase ili odgovarajuće vrednosti u istom mestu ili bližoj okolini.

Odredba stava 1. ovog člana ne odnosi se na slučajeve u kojima se eksproprijacija vrši radi eksploatacije uglja, obojenih metala, građevinskog materijala, nafte i prirodnog gasa, radi izgradnje energetske objekata (termoelektrane, termoelektrane-toplane, trafostanice, visokonaponski vodovi, akumulaciona jezera za potrebe hidroelektrana), transporta, skladištenja i prerade nafte i prirodnog gasa, kao i za vodosnabdevanje i zaštitu od poplava i izgradnju objekata za zaštitu od štetnog dejstva voda.

U slučaju eksproprijacije poljoprivrednog zemljišta radi izgradnje linijskih infrastrukturnih objekata, naknada za to zemljište određuje se davanjem u svojinu ranijem sopstveniku drugog odgovarajućeg poljoprivrednog zemljišta iste kulture i klase ili odgovarajuće vrednosti u istom mestu ili bližoj okolini.

Ukoliko korisnik eksproprijacije nije u mogućnosti da ponudi drugo odgovarajuće poljoprivredno zemljište iz stava 3. ovog člana, naknada se određuje u novcu.

Ranijem sopstveniku ekspropriisanog objekta koji je korišćen za uzgoj stoke i smeštaj ili preradu poljoprivrednih proizvoda, a kome je prihod od tih delatnosti uslov za egzistenciju, naknada se određuje davanjem u svojinu drugog objekta u kome će moći da nastavi obavljanje delatnosti, na mestu koje predloži raniji sopstvenik u okviru svog poljoprivrednog poseda, u skladu sa važećim propisima.

Obavezu iz stava 5. ovog člana korisnik eksproprijacije dužan je da izvrši najdocije u roku od 12 meseci od dana rušenja ekspropriisanog objekta.

Do predaje u posed objekta koji se daje u svojinu na ime naknade, korisnik eksproprijacije je dužan da pre rušenja ekspropriisanog objekta, ranijem sopstveniku omogući korišćenje drugog objekta.

Član 16.

Ranijem sopstveniku stambene zgrade ili stana, odnosno poslovne prostorije, korisnik eksproprijacije dužan je, da na njegov zahtev, da u svojinu ili susvojnu drugu stambenu zgradu ili

stan, odnosno poslovnu prostoriju na istom mestu ili bližoj okolini, koja po strukturi i površini odgovara uslovima stanovanja, odnosno obavljanja delatnosti, koje je raniji sopstvenik imao pre eksproprijacije.

U slučaju kad se, u skladu sa ovim zakonom, radi izvođenja određenih radova ekspropriše veliki kompleks zemljišta, korisnik eksproprijacije je dužan da ranijem sopstveniku obezbedi drugu nepokretnost u smislu stava 1. ovog člana na teritoriji opštine na kojoj se eksproprišana nepokretnost nalazi.

Ranijem sopstveniku koji koristi ekspropriisani objekat druga nepokretnost, u smislu st. 1. i 2. ovog člana, obezbeđuje se pre rušenja ekspropriisanog objekta, a ranijem sopstveniku koji nije korisnik ekspropriisanog objekta druga nepokretnost obezbeđuje se najdocnije u roku od šest meseci od dana pravosnažnosti rešenja o eksproprijaciji.

Raniji sopstvenik i članovi njegovog porodičnog domaćinstva, čiji je stambeni objekat ekspropriisan zbog eksploatacije mineralnih sirovina, imaju pravo da im se u okviru ukupne naknade dodeli jedna građevinska parcela, pod uslovom da se zbog te eksproprijacije raseljava naselje ili deo naselja i da su u momentu donošenja rešenja o eksproprijaciji prebivali u tom objektu.

Član 17.

U slučaju kad se vrednosti ekspropriisanog objekta i objekta koji se daje na ime naknade u svojinu ili susvojину razlikuju, korisnik eksproprijacije, odnosno raniji sopstvenik dužan je da drugoj strani isplati razliku u ceni.

Obavezu iz stava 1. ovog člana raniji sopstvenik ima samo u slučaju kad se saglasi da mu se na ime naknade da u svojinu ili susvojину objekat veće vrednosti od vrednosti ekspropriisanog objekta.

Način, uslovi i rok isplate razlike iz stava 1. ovog člana utvrđuju se sporazumom stranaka, odnosno odlukom suda.

Član 18.

Ako raniji sopstvenik ne zahteva da mu se za ekspropriisanu nepokretnost da u svojinu ili susvojину druga nepokretnost u smislu člana 16. ovog zakona, korisnik eksproprijacije je dužan da mu isplati naknadu u novcu bez obaveze obezbeđenja druge nepokretnosti.

Član 19.

Zakupcu stana u društvenoj ili državnoj svojini na neodređeno vreme, odnosno nosiocu stanarskog prava u ekspropriisanom stambenom zgradi ili stanu kao posebnom delu zgrade, korisnik eksproprijacije dužan je da pre rušenja zgrade obezbedi korišćenje drugog odgovarajućeg stana u društvenoj ili državnoj svojini sa pravima zakupca na neodređeno vreme.

II. UTVRĐIVANJE JAVNOG INTERESA

Član 20.

Vlada može utvrditi javni interes za eksproprijaciju ako je eksproprijacija nepokretnosti neophodna za izgradnju objekata u oblasti: obrazovanja, zdravstva, socijalne zaštite, kulture, vodoprivrede, sporta, saobraćajne, energetske i komunalne infrastrukture, objekata za potrebe državnih organa i organa teritorijalne autonomije i lokalne samouprave, objekata za potrebe odbrane zemlje, kao i za izgradnju stanova kojima se rešavaju stambene potrebe socijalno ugroženih lica.

Vlada može utvrditi javni interes i u slučaju kad je eksproprijacija nepokretnosti neophodna za eksploataciju mineralnih sirovina, za obezbeđenje zaštite životne sredine i zaštite od elementarnih nepogoda, uključujući i izgradnju objekata i izvođenje radova za ove potrebe, kao i za pribavljanje neizgrađenog zemljišta potrebnog radi raseljavanja naselja ili dela naselja, ako je na području tog naselja ili dela naselja utvrđen javni interes za eksproprijaciju nepokretnosti radi eksploatacije mineralnih sirovina, kao i u drugim slučajevima predviđenim zakonom.

Vlada može utvrditi javni interes za eksproprijaciju nepokretnosti koje su prema ugovoru o zajedničkom ulaganju u privredno društvo, odnosno o zajedničkom osnivanju privrednog društva,

koji je zaključila Republika Srbija, neophodne za obezbeđenje nenovčanog uloga Republike Srbije u to društvo, a koje su obuhvaćene tim ugovorom ili odgovarajućim planskim aktom.

Javni interes za eksproprijaciju može da se utvrdi ako je, u skladu sa zakonom, donet odgovarajući planski akt, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

Predlog za utvrđivanje javnog interesa za eksproprijaciju može da podnese lice koje prema odredbama ovog zakona može biti korisnik eksproprijacije.

Predlog za utvrđivanje javnog interesa za eksproprijaciju, koji se podnosi Vladi preko ministarstva nadležnog za poslove finansija, sadrži podatke o nepokretnosti za koju se predlaže utvrđivanje javnog interesa, vrstu objekta, odnosno vrstu radova, čija je izgradnja, odnosno izvođenje predviđeno na određenom zemljištu, kao i podatke o zemljištu koje se pribavlja radi davanja naknade ranijim sopstvenicima ekspropriisanih nepokretnosti koji se raseljavaju zbog eksploatacije mineralnih sirovina, odnosno o zemljištu koje se pribavlja radi obezbeđenja nenovčanog uloga Republike Srbije za osnivanje privrednog društva u smislu stava 3. ovog člana i druge podatke od značaja za utvrđivanje javnog interesa. Uz predlog se podnosi i izvod iz odgovarajućeg planskog akta, a u slučaju pribavljanja nepokretnosti radi obezbeđenja nenovčanog uloga Republike Srbije iz ovog stava - izvod iz ugovora o zajedničkom ulaganju, odnosno zajedničkom osnivanju privrednog društva, ako ne postoji odgovarajući planski akt.

Vlada dužna je da po predlogu za utvrđivanje javnog interesa odluči u roku od 90 dana.

Ako predlagač postupka za utvrđivanje javnog interesa ne dostavi sve dokaze propisane stavom 6. ovog člana, niti ove dokaze ne dostavi ni u naknadno ostavljenom roku, usled čega se ne može postupiti po podnetom predlogu, ministarstvo nadležno za poslove finansija zaključkom će odbaciti takav predlog kao nepotpun.

Aktom o utvrđivanju javnog interesa u smislu ovog člana Vlada odrediće i korisnika eksproprijacije.

Rešenje kojim se odlučuje o predlogu za utvrđivanje javnog interesa može se doneti i bez prethodnog saslušanja stranaka.

U rešenju Vlade kojim je usvojen predlog za utvrđivanje javnog interesa, nepokretnosti za koje je utvrđen javni interes navode se pojedinačno ili se navodi akt, uključujući i ugovor iz stava 3. ovog člana (naziv akta, naziv organa koji je taj akt doneo, odnosno naziv ugovornih strana i broj i datum donošenja akta, odnosno zaključenja ugovora), na osnovu koga se sa sigurnošću može utvrditi koje su nepokretnosti obuhvaćene tim aktom.

Rešenje Vlade kojim je usvojen predlog za utvrđivanje javnog interesa objavljuje se u "Službenom glasniku Republike Srbije" i smatra se da je dostavljeno strankama u postupku danom objavljivanja.

Protiv rešenja Vlade kojim se odlučuje o predlogu za utvrđivanje javnog interesa, može se, u roku od 30 dana od dana njegovog dostavljanja, odnosno objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije", pokrenuti upravni spor kod nadležnog suda.

III. PRIPREMNE RADNJE U SVRHU EKSPROPRIJACIJE

Član 21.

Pravno lice koje namerava da podnese predlog za eksproprijaciju može da traži da mu se, radi izrade studije opravdanosti, podnošenja predloga za utvrđivanje javnog interesa ili predloga za eksproprijaciju, dozvoli da na određenoj nepokretnosti izvrši potrebne pripremne radnje (ispitivanje zemljišta, premeravanje ili slično).

Član 22.

U predlogu za dozvolu vršenja pripremnih radnji moraju se naznačiti svrha radi koje se namerava da predloži eksproprijacija, nepokretnost na kojoj se namerava vršenje pripremnih radnji, sopstvenik te nepokretnosti, priroda, obim i svrha radnji, kao i vreme njihovog trajanja.

O predlogu za dozvolu vršenja pripremnih radnji rešava ministarstvo nadležno za poslove finansija.

Član 23.

Ako podnosilac predloga za dozvolu vršenja pripremnih radnji učini verovatnim da su pripreme radnje potrebne za svrhe određene ovim zakonom, ministarstvo nadležno za poslove finansija dozvoliće vršenje pripremnih radnji.

Prilikom donošenja rešenja o dozvoli za vršenje pripremnih radnji vodiće se računa o tome da se one ne vrše u vreme nepodesno za sopstvenika nepokretnosti, s obzirom na kulturu zemljišta i svrhu za koju se nepokretnost koristi.

U rešenju iz stava 2. ovog člana, pored ostalog, moraju se navesti i pripreme radnje koje podnosilac predloga može da vrši, kao i rok do kojeg je dužan da ih izvrši.

Rešenjem iz stava 2. ovog člana ne može se dozvoliti izvođenje građevinskih ili drugih sličnih radova.

Član 24.

Pravno lice u čiju je korist dozvoljeno vršenje pripremnih radnji dužno je da za to sopstveniku nepokretnosti plati naknadu propisanu ovim zakonom.

IV. POSTUPAK EKSPROPRIJACIJE

Član 25.

Predlog za eksproprijaciju može podneti korisnik eksproprijacije tek pošto je u skladu sa ovim zakonom utvrđen javni interes za eksproprijaciju nepokretnosti.

U ime Republike Srbije predlog za eksproprijaciju podnosi republički javni pravobranilac.

U ime autonomne pokrajine, grada, grada Beograda, odnosno opštine predlog za eksproprijaciju podnosi nadležni javni pravobranilac, odnosno drugo lice koje zastupa autonomnu pokrajinu, grad, grad Beograd, odnosno opštinu.

Predlog za eksproprijaciju podnosi se opštinskoj upravi opštine na čijoj se teritoriji nalazi nepokretnost predložena za eksproprijaciju, u roku od jedne godine od dana utvrđivanja javnog interesa za eksproprijaciju.

Član 26.

U predlogu za eksproprijaciju nepokretnosti moraju biti naznačeni:

- 1) naziv i sedište podnosioca predloga za eksproprijaciju (korisnik eksproprijacije);
- 2) nepokretnost za koju se predlaže eksproprijacija i mesto gde se ta nepokretnost nalazi;
- 3) sopstvenik nepokretnosti za koju se predlaže eksproprijacija i njegovo prebivalište ili sedište;
- 4) svrha radi koje se predlaže eksproprijacija.

Član 27.

Uz predlog za eksproprijaciju podnosi se:

- 1) izvod iz katastra nepokretnosti ili drugih javnih knjiga u kojima se upisuju prava na nepokretnostima, koji sadrži podatke o nepokretnosti za koju se predlaže eksproprijacija;
- 2) overen izvod iz odgovarajućeg planskog akta donetog u skladu sa propisima, a ako takav planski akt ne postoji u slučaju eksproprijacije radi pribavljanja nepokretnosti neophodnih za obezbeđenje nenovčanog uloga Republike Srbije u privredno društvo u smislu člana 20. stav 3. ovog zakona - izvod iz ugovora o zajedničkom ulaganju, odnosno zajedničkom osnivanju privrednog društva;
- 3) dokaz da je, u skladu sa ovim zakonom, utvrđen javni interes za eksproprijaciju.

Član 28.

Pored isprava iz člana 27. ovog zakona, uz predlog za eksproprijaciju korisnik eksproprijacije dužan je da podnese garanciju jedne od poslovnih banaka na iznos dinarskih sredstava potrebnih za obezbeđenje naknade za eksproprijaciju nepokretnost.

Garancija iz stava 1. ovog člana važi sve do isplate naknade.

Garancija iz stava 1. ovog člana sadrži i klauzulu da se iznos sredstava iz garancije uvećava za indeks rasta cena na malo sve do momenta isplate naknade.

Kada je korisnik eksproprijacije Republika Srbija, autonomna pokrajina, grad, grad Beograd, opština i drugi korisnik eksproprijacije koji prema važećim propisima ne može da otvori račun kod poslovne banke, uz predlog za eksproprijaciju, pored isprava iz člana 27. ovog zakona, umesto garancije poslovne banke dužan je da podnese i potvrdu o obezbeđenim sredstvima u budžetu

korisnika eksproprijacije, odnosno ovlašćenje ili drugi instrument obezbeđenja plaćanja naknade, u skladu sa propisima kojima se uređuje platni promet.

Član 29.

Postupak po predlogu za eksproprijaciju sprovodi i rešenje donosi služba opštinske uprave nadležne za imovinsko pravne poslove opštine, na čijoj se teritoriji nalazi nepokretnost predložena za eksproprijaciju (u daljem tekstu: opštinska uprava).

Poslove iz stava 1. ovog člana, osim poslova odlučivanja po žalbama u drugom stepenu, kao i druge poslove državne uprave utvrđene ovim zakonom, vrše opštine, gradovi i grad Beograd, kao poverene poslove.

Ako su uz predlog za eksproprijaciju, ili naknadno, podnete isprave iz člana 28. ovog zakona i ako su tim ispravama dokazane potrebne činjenice, organ iz stava 1. ovog člana usvojiće predlog za eksproprijaciju, a u protivnom, odbiće taj predlog.

Rešenje o eksproprijaciji, kao i rešenje o administrativnom prenosu doneto bez rešenja kojim je utvrđen javni, odnosno opšti interes za eksproprijaciju, odnosno administrativni prenos nepokretnosti, je ništavo.

Pre donošenja rešenja o eksproprijaciji organ iz stava 1. ovog člana saslušaće sopstvenika nepokretnosti o činjenicama od značaja za eksproprijaciju nepokretnosti.

Po žalbi protiv prvostepenog rešenja donetog po predlogu za eksproprijaciju rešava ministarstvo nadležno za poslove finansija.

Član 30.

U slučaju iz člana 10. ovog zakona, organ koji vodi postupak eksproprijacije dužan je da pouči ranijeg sopstvenika da može da podnese zahtev za eksproprijaciju preostalog dela nepokretnosti i da to unese u zapisnik.

Zahtev u smislu stava 1. ovog člana može se podneti u roku od dve godine od završetka izgradnje objekta, odnosno završetka izvođenja radova.

Ako se zahtev za eksproprijaciju preostalog dela nepokretnosti podnese do donošenja prvostepenog rešenja o eksproprijaciji, opštinska uprava rešava po zahtevu istovremeno sa predlogom korisnika eksproprijacije, a ako je zahtev podnet posle donošenja prvostepenog rešenja, o zahtevu se rešava u odvojenom postupku.

Član 31.

Rešenje kojim se usvaja predlog za eksproprijaciju naročito sadrži:

- 1) naznačenje korisnika eksproprijacije;
- 2) naznačenje nepokretnosti koja se ekspropriše, uz navođenje podataka iz katastra nepokretnosti ili drugih javnih knjiga u kojima se upisuju prava na nepokretnostima;
- 3) naznačenje sopstvenika nepokretnosti i njegovog prebivališta ili sedišta;
- 4) naznačenje svrhe eksproprijacije, odnosno objekta radi čije se izgradnje nepokretnost ekspropriše, kao i broj i datum rešenja kojim je utvrđen javni, odnosno opšti interes za eksproprijaciju i naziv organa koji je to rešenje doneo;
- 5) obavezu korisnika eksproprijacije iz čl. 15, 16. i 19. ovog zakona;
- 6) obavezu sopstvenika, odnosno držaoca, da nepokretnost preda u državinu korisnika eksproprijacije, kao i rok predaje;
- 7) obavezu korisnika eksproprijacije da u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti rešenja o eksproprijaciji opštinskoj upravi podnese pismenu ponudu o obliku i visini naknade za eksproprišanu nepokretnost.

Član 32.

Korisnik eksproprijacije dužan je da na osnovu predloga za eksproprijaciju podnese zahtev za zabeležbu eksproprijacije u katastru nepokretnosti ili drugim javnim knjigama u kojima se upisuju prava na nepokretnostima.

Otuđenje nepokretnosti za koju je stavljena zabeležba eksproprijacije, kao i promena odnosa na nepokretnosti (promena nosioca stanarskog prava i dr.) koja može biti od uticaja na obaveze korisnika eksproprijacije, nema pravnog dejstva prema korisniku eksproprijacije.

Član 33.

Troškove postupka eksproprijacije snosi korisnik eksproprijacije.

Član 34.

Korisnik eksproprijacije stiče pravo da stupi u posed ekspropisane nepokretnosti danom pravosnažnosti odluke o naknadi, odnosno danom zaključenja sporazuma o naknadi za ekspropisanu nepokretnost, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

Član 35.

Na zahtev korisnika eksproprijacije, ministarstvo nadležno za poslove finansija može odlučiti da se korisniku eksproprijacije nepokretnost preda pre pravosnažnosti odluke o naknadi za ekspropisanu nepokretnost, odnosno pre dana zaključenja sporazuma o naknadi za ekspropisanu nepokretnost, ali ne pre donošenja drugostepenog rešenja povodom žalbe protiv rešenja o eksproprijaciji, ako oceni da je to neophodno zbog hitnosti izgradnje određenog objekta ili izvođenja radova.

Neće se dozvoliti predaja u posed korisniku eksproprijacije pre pravosnažnosti odluke o naknadi, odnosno pre zaključenja sporazuma o naknadi, ukoliko korisnik eksproprijacije nije prethodno utvrdio potrebne elemente za određivanje visine naknade za ekspropisani objekat, u smislu člana 31. tačka 7) ovog zakona.

Ako je korisniku eksproprijacije nepokretnost predata pre pravosnažnosti odluke o naknadi, odnosno pre zaključenja sporazuma o naknadi, a predlog za eksproprijaciju bude u daljem postupku pravosnažno odbijen, korisnik eksproprijacije je dužan da sopstveniku vrati nepokretnost i naknadi štetu.

Ako se nepokretnost ekspropriše radi izgradnje objekta za proizvodnju, prenos ili distribuciju električne energije ili za izgradnju linijskih infrastrukturnih objekata, na zahtev korisnika eksproprijacije izvršiće se predaja te nepokretnosti radi privođenja nameni na osnovu konačnog rešenja o eksproprijaciji, pod uslovom da korisnik eksproprijacije dokaže da je izvršio obavezu iz stava 2. ovog člana.

Član 36.

Korisnik eksproprijacije može do pravosnažnosti rešenja o eksproprijaciji da odustane od predloga za eksproprijaciju.

Pravosnažno rešenje o eksproprijaciji poništiće se ili izmeniti uvek kada to korisnik eksproprijacije i raniji sopstvenik zajednički zahtevaju.

Na zahtev ranijeg sopstvenika ekspropisane nepokretnosti, odnosno njegovog naslednika, pravosnažno rešenje o eksproprijaciji poništiće se ili izmeniti, ako korisnik eksproprijacije u roku od tri godine od pravosnažnosti odluke o naknadi, odnosno od dana zaključenja sporazuma o naknadi, nije izvršio, prema prirodi objekta, znatnije radove na objektu radi čije je izgradnje izvršena eksproprijacija.

Po isteku roka od pet godina od pravosnažnosti odluke o naknadi, odnosno od dana zaključenja sporazuma o naknadi, raniji sopstvenik ekspropisane nepokretnosti, odnosno njegov naslednik ne može podneti zahtev za poništaj ili izmenu pravosnažnog rešenja o eksproprijaciji.

U slučaju eksproprijacije za potrebe eksploatacije mineralnih sirovina, pravosnažno rešenje o eksproprijaciji poništiće se ili izmeniti u smislu stava 3. ovog člana, ako korisnik eksproprijacije u roku od šest godina od pravosnažnosti odluke o naknadi, odnosno od dana zaključenja sporazuma o naknadi, nije izvršio znatnije pripremne i druge radove neophodne za eksploataciju mineralnih sirovina.

U slučaju kad je eksproprijacija izvršena za potrebe eksploatacije mineralnih sirovina na površinskim kopovima, raniji sopstvenik ekspropisane nepokretnosti, odnosno njegov naslednik, ne može podneti zahtev za poništaj ili izmenu pravosnažnog rešenja o eksproprijaciji po isteku roka od osam godina od pravosnažnosti odluke o naknadi, odnosno od dana zaključenja sporazuma o naknadi.

O odustanku od predloga za eksproprijaciju i po zahtevu za poništaj ili izmenu pravosnažnog rešenja o eksproprijaciji, rešava organ koji je po predlogu za eksproprijaciju rešavao u prvom stepenu.

Ako je na nepokretnosti eksproprijsanoj rešenjem čiji se poništaj ili izmena traži bilo više suvlasnika, za odlučivanje po zahtevu potrebno je da su ga podneli većina od njih, s tim što će nadležni organi od ostalih tražiti da se o zahtevu izjasne.

Imovinsko-pravne odnose između korisnika eksproprijacije i sopstvenika nepokretnosti u slučaju spora rešava nadležni sud.

Odredbe st. 4. i 6. ovog člana ne odnose se na poništaj ili izmenu pravosnažnog rešenja o eksproprijaciji u slučaju iz stava 2. ovog člana.

V. POSEBAN POSTUPAK ZA EKSPROPRIJACIJU NA PODRUČJIMA ZAHVAĆENIM ELEMENTARNIM NEPOGODAMA VEĆEG OBIMA

Član 37.

Na područjima zahvaćenim zemljotresom, poplavom, požarom, ekološkim udesom ili drugom elementarnom nepogodom većeg obima, eksproprijacija radi izgradnje objekata i izvođenja radova kojima se otklanjaju posledice prouzrokovane tom nepogodom vrši se po odredbama čl. 38. do 40. ovog zakona.

Član 38.

Zemljište se može privremeno zauzeti i kada je to potrebno radi postavljanja i izgradnje privremenih objekata (poslovni objekti, objekti za smeštaj stanovnika i imovine i sl.).

Žalba protiv rešenja kojim se ustanovljava privremeno zauzimanje zemljišta ne odlaže izvršenje rešenja.

Rešenje o privremenom zauzimanju zemljišta ukinuće se čim prestane potreba zbog koje je doneto.

Član 39.

Korisnik eksproprijacije može, na osnovu konačnog rešenja o eksproprijaciji, tražiti predaju te nepokretnosti radi privođenja svrsi, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

Skupština opštine može, na zahtev korisnika eksproprijacije, da odluči da mu se nepokretnost preda posle donošenja prvostepenog rešenja, ako je to zbog hitnosti izvođenja radova neophodno.

Ako se ekspropriše stambena zgrada, stan kao poseban deo zgrade ili poslovna prostorija, korisnik eksproprijacije je dužan da ranijem sopstveniku, nosiocu stanarskog prava i zakupcu, obezbedi drugi stan ili poslovnu prostoriju u svojinu, susvojину, na korišćenje, odnosno u zakup, u roku koji ne može biti duži od šest meseci, računajući od dana iseljenja iz eksproprijsane zgrade, stana ili poslovne prostorije.

Do obezbeđenja stana ili poslovne prostorije, korisnik eksproprijacije dužan je da pre rušenja takvog objekta, licima iz stava 3. ovog člana obezbedi privremeni smeštaj koji ispunjava osnovne uslove stanovanja, odnosno obavljanja delatnosti (određen broj prostorija, električno osvetljenje, vodu i sl.).

Odredbe st. 3. i 4. ovog člana, shodno će se primenjivati u slučaju eksproprijacije drugih objekata.

Član 40.

Područja na kojima će se odredbe čl. 38. i 39. ovog zakona primenjivati, kao i vreme za koje će se primenjivati, utvrđuje Vlada.

Ukoliko odredbama čl. 38. i 39. ovog zakona nije drukčije određeno, na područjima zahvaćenim elementarnim nepogodama većeg obima primenjivaće se ostale odredbe ovog zakona.

VI. NAKNADA ZA EKSPROPRIJISANU NEPOKRETNOST

1. Visina naknade

Član 41.

Vrednost objekta koji se daje u svojinu ili susvojину na ime naknade i vrednost ekproprijsanog objekta, u slučaju zasnivanja prava svojine ili susvojine, određuje se prema tržišnoj ceni tih objekata u momentu zasnivanja prava svojine, odnosno susvojine.

Visina naknade u novcu za ekspropisane nepokretnosti određuje se po tržišnoj ceni, prema okolnostima u momentu zaključenja sporazuma o visini naknade, a ako sporazum nije postignut, prema okolnostima u momentu donošenja prvostepene odluke o naknadi.

Ako se korisniku eksproprijacije nepokretnost predaje pre pravosnažnosti rešenja o eksproprijaciji, raniji sopstvenik ima pravo da bira da mu se naknada odredi prema okolnostima u vreme predaje ekspropisane nepokretnosti ili u vreme donošenja prvostepene odluke o naknadi.

Ako su ekspropisane nepokretnosti raznih vrsta u svojini istog sopstvenika, u sporazumu o visini naknade, odnosno u odluci suda, posebno se iskazuje naknada za pojedine vrste nepokretnosti (zemljište, zgrade, uređaji i dr.).

Član 42.

Naknada za ekspropisano poljoprivredno zemljište i građevinsko zemljište određuje se u novcu prema tržišnoj ceni takvog zemljišta, ako zakonom nije drukčije propisano.

Procenu tržišne cene iz stava 1. ovog člana vrši organ nadležan za utvrđivanje poreza na prenos apsolutnih prava na nepokretnostima.

Član 43.

Naknada za ekspropisanu stambenu zgradu, stan ili poslovnu prostoriju određuje se prema tržišnoj ceni takve nepokretnosti.

Član 43a

Za oduzeto građevinsko zemljište u državnoj, odnosno javnoj svojini, korisniku tog zemljišta pripada pravo na naknadu, i to:

1) ranijem sopstveniku i drugom licu koje pravo korišćenja izvodi iz prava ranijeg sopstvenika, u smislu člana 84. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS" br. 47/03 i 34/06) - u visini tržišne vrednosti zemljišta;

2) licu koje je postalo korisnik građevinskog zemljišta u državnoj svojini do 13. maja 2003. godine, u smislu člana 87. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS" br. 47/03 i 34/06) - u visini sredstava uloženi za pribavljanje tog zemljišta.

Sredstvima za pribavljanje zemljišta, u smislu stava 1. tačka 2) ovog člana, ne smatraju se sredstva plaćena na ime naknade za uređivanje i korišćenje građevinskog zemljišta i troškovi legalizacije objekta.

Iznos sredstava za pribavljanje građevinskog zemljišta iz stava 1. tačka 2) ovog člana, valorizuje se rastom cena na malo od dana isplate sredstava za pribavljanje zemljišta do dana zaključenja sporazuma o naknadi, odnosno donošenja odluke o naknadi za oduzeto zemljište, s tim što taj iznos ne može preći iznos tržišne vrednosti zemljišta.

Naknada iz ovog člana pripada korisniku zemljišta samo u slučaju kad mu ranije nije isplaćena.

Član 44.

- neustavan -

Član 45.

Naknada za ekspropisani vinograd ili voćnjak koji daje plodove određuje se tako što se odredi obeštećenje za zemljište prema članu 42. ovog zakona, pa se tom iznosu doda tržišna cena neamortizovanih investicija uloženi za podizanje i održavanje takvog vinograda ili voćnjaka i iznos čistog prinosa koji bi taj vinograd ili voćnjak dao, s obzirom na svoju starost i plodnost, za onoliko godina koliko je potrebno da se podigne i da stupi u punu rodnost nov vinograd ili voćnjak.

Naknada za ekspropisani mlad vinograd ili voćnjak koji ne daje plodove određuje se tako što se odredi naknada za zemljište prema članu 42. ovog zakona, pa se tome doda vrednost investicija uloženi za njegovo podizanje i iznos čistog prinosa koji bi se ostvario za onoliko godina koliko je taj vinograd ili voćnjak star do trenutka eksproprijacije.

Po odredbama st. 1. i 2. ovog člana određuje se naknada i za pojedina stabla voćnjaka i čokota vinove loze koji se nalaze na ekspropisanom zemljištu.

Član 46.

Naknada za eksproprisanani rasadnik određuje se kao za poljoprivredno zemljište (član 42). Ovako određena naknada uvećava se za tržišnu cenu sadnog materijala (sadnice i ostali materijal za reprodukciju) koji raniji sopstvenik nije iskoristio do dana predaje nepokretnosti korisniku eksproprijacije.

Član 47.

Naknada za eksproprisanu zrelu ili približno zrelu šumu predstavlja vrednost šumskih sortimenata i ostalih šumskih proizvoda utvrđena prema tržišnim cenama na kamionskom putu ili drugom utovarnom, odnosno otkupnom mestu, umanjena za troškove proizvodnje.

Naknada za eksproprisanu mladu šumu određuje se prema troškovima podizanja takve šume, uvećanim za faktor porasta vrednosti kojim se postiže vrednost zrele šume.

Naknada određena po odredbama st. 1. i 2. ovog člana uvećava se za iznos naknade za zemljište utvrđene prema odredbama člana 42. ovog zakona.

Pod troškovima proizvodnje podrazumevaju se troškovi seče, izrade i transporta šumskih sortimenata iz šume do kamionskog puta ili drugog utovarnog, odnosno otkupnog mesta.

Troškovi podizanja mlade šume podignute veštačkim putem određuju se u visini troškova pošumljavanja, a troškovi podizanja mlade šume nastale prirodnim putem, u visini troškova veštačkog pošumljavanja semenom.

Član 48.

Približno zreloom šumom za seču, u smislu ovog zakona, smatra se jednodobna šuma koja ima najmanje dve trećine starosti zrele šume, a mladom jednodobnom šumom smatra se ona šuma koja ima do dve trećine starosti zrele šume za seču.

Raznodobna šuma (prebirna šuma i grupimično raznodobna šuma) smatra se šumom zreloom za seču.

Član 49.

Naknada za vinograd, voćnjak, rasadnik i šumu, koji se nalaze na građevinskom zemljištu, određuje se prema odredbama čl. 45. do 47. ovog zakona.

Član 50.

Raniji sopstvenik nema pravo na naknadu za ulaganja koja je izvršio posle dana kada je pismeno obavešten o podnetom predlogu za eksproprijaciju, osim troškova koji su bili neophodni za korišćenje nepokretnosti.

Obaveštenje o podnetom predlogu za eksproprijaciju ranijem sopstveniku dostavlja organ nadležan za donošenje rešenja o eksproprijaciji.

Član 51.

Pri određivanju naknade u smislu odredaba ovog zakona može se odrediti veći iznos od tržišne cene, uzimajući u obzir materijalne i druge lične i porodične prilike ranijeg sopstvenika, ako su te okolnosti od bitnog značaja za njegovu egzistenciju (broj članova domaćinstva, broj članova domaćinstva koji su sposobni za privređivanje, odnosno koji su zaposleni, zdravstveno stanje članova domaćinstva, mesečni prihod domaćinstva i sl.).

Član 52.

Raniji sopstvenik ima pravo da skine useve i ubere plodove sa eksproprisanog zemljišta.

Organ nadležan za donošenje rešenja o eksproprijaciji može izuzetno u hitnim slučajevima dozvoliti korisniku eksproprijacije, na njegov zahtev, da na eksproprisanom zemljištu počne da izvodi radove pre dospeća useva ili plodova za žetvu ili berbu.

Žalba zadržava izvršenje rešenja iz stava 2. ovog člana.

Ako raniji sopstvenik nije bio u mogućnosti da skine useve ili ubere plodove, usled toga što je korisniku eksproprijacije dozvoljeno da otpočne radove pre skidanja useva ili ubiranja plodova, raniji sopstvenik ima pravo na naknadu za useve ili plodove prema tržišnoj ceni, po odbitku potrebnih troškova koje bi imao od žetve ili berbe.

Član 53.

U slučaju ustanovljenja službenosti naknada se određuje u iznosu za koji je, usled ustanovljenja službenosti, smanjena tržišna vrednost zemljišta ili zgrada.

Naknada iz stava 1. ovog člana određuje se po postupku za određivanje naknade propisanom ovim zakonom.

Član 54.

U slučaju ustanovljenja zakupa naknada se određuje u visini zakupnine na tržištu, koja se ostvaruje za najbliže slično zemljište.

Naknada se određuje u obliku jednokratnog iznosa, za sve vreme trajanja zakupa, ili u povremenim davanjima, koja se plaćaju u jednakim vremenskim razmacima.

Naknada se računa od dana kada je zakupcu zemljište predato.

Ako se ustanovljenjem zakupa sopstveniku zemljišta nanosi stvarna šteta, naknada se daje i za tu štetu.

Član 55.

Naknada za privremeno zauzimanje zemljišta određuje se u visini i na način kako je to ovim zakonom propisano za naknadu u slučaju ustanovljenja zakupa.

Naknada za pripremne radnje određuje se u visini i na način kako je to ovim zakonom propisano za ustanovljenje zakupa, s tim što se kao osnov računanja obeštećenja uzima vreme trajanja privremenih radnji i vreme za dovođenje u prvobitnu funkciju ili funkciju buduće namene.

2. Postupak za određivanje naknade

Član 56.

Posle pravosnažnosti rešenja o eksproprijaciji opštinska uprava dužna je da odmah bez odlaganja zakaže i održi raspravu za sporazumno određivanje naknade za ekspropriisanu nepokretnost.

Korisnik eksproprijacije dužan je da organu iz stava 1. ovog člana podnese pismenu ponudu o obliku i visini naknade u roku koji ne može biti duži od 15 dana od dana pravosnažnosti rešenja o eksproprijaciji.

Organ iz stava 1. ovog člana bez odlaganja dostavlja primerak ponude ranijem sopstveniku ekspropriisane nepokretnosti, a od upravnih i drugih organa i organizacija pribavlja obaveštenja o činjenicama koje mogu biti od značaja za sporazumno određivanje naknade.

Član 57.

Sporazumom o naknadi za ekspropriisanu nepokretnost moraju biti određeni naročito oblik i visina naknade i rok u kome je korisnik eksproprijacije dužan da ispuni te svoje obaveze, kao i obaveze ranijeg sopstvenika, ukoliko su sporazumom ugovorene.

Sporazum o naknadi unosi se u zapisnik koji mora da sadrži sve podatke neophodne za ispunjenje obaveze stranaka.

Sporazum o naknadi ima snagu izvršne isprave, ukoliko opštinska uprava ne odbije zaključenje sporazuma.

Po donošenju prvostepenog rešenja o eksproprijaciji stranke se ne mogu sporazumevati o oblicima i visini naknade van postupka propisanog ovim zakonom.

Član 58.

Opštinska uprava odbiće zaključenje sporazuma o oblicima i visini naknade za ekspropriisanu nepokretnost, ukoliko utvrdi da bi taj sporazum bio u suprotnosti sa pozitivnim propisima.

Protiv akta kojim se odbija zaključenje sporazuma u smislu stava 1. ovog člana ne može se izjaviti posebna žalba.

Ako opštinska uprava odbije zaključenje sporazuma o naknadi, bez odlaganja će sve spise predmeta eksproprijacije dostaviti mesno nadležnom opštinskom sudu radi određivanja naknade.

Član 59.

U postupku pred opštinskom upravom ili pred nadležnim sudom stranke se mogu sporazumeti: o davanju druge nepokretnosti u svojinu ili susvojину, umesto ekspropriisane nepokretnosti, o novčanom iznosu naknade, o međusobnim doplatama razlike u vrednosti nepokretnosti, o premeštanju ekspropriisanih objekata na drugo, po propisima dozvoljeno mesto, o izgradnji prilaza, prolaza i pristupnih puteva, kao i drugim zakonom dozvoljenim činidbama.

Član 60.

Sporazum o novčanoj naknadi izvršava nadležni sud, a sporazum o drugim oblicima naknade izvršava opštinska uprava.

Član 61.

Ako se sporazum o naknadi u celini ne postigne u roku od dva meseca od dana pravosnažnosti rešenja o eksproprijaciji, opštinska uprava dostaviće pravosnažno rešenje o eksproprijaciji sa svim spisima nadležnom opštinskom sudu radi određivanja naknade.

Ako opštinska uprava ne postupi po odredbi stava 1. ovog člana, raniji sopstvenik i korisnik eksproprijacije mogu se neposredno obratiti sudu radi određivanja naknade.

Član 62.

Troškove postupka sporazumnog određivanja naknade za ekspropisanu nepokretnost snosi korisnik eksproprijacije.

3. Ostale odredbe

Član 63.

Danom pravosnažnosti rešenja o eksproprijaciji prestaju na ekspropisanoj nepokretnosti lične službenosti i svi stvarni tereti, osim stvarnih službenosti čije je vršenje moguće nakon privođenja nameni ekspropisane nepokretnosti.

Hipoteka uspostavljena na ekspropisanoj nepokretnosti prenosi se na nepokretnost koja se daje u svojinu ili susvojину na ime naknade za ekspropisane nepokretnosti, ili na neku drugu ličnu imovinu odgovarajuće vrednosti.

Stvarna prava iz stava 1. ovog člana brišu se u katastru nepokretnosti ili drugim javnim knjigama, po predlogu korisnika eksproprijacije.

Član 64.

Upis svojine ili drugih prava na ekspropisanoj nepokretnosti vrši se na osnovu pravosnažnog rešenja o eksproprijaciji.

Zahtev za upis može podneti svaka stranka.

Upis svojine i drugih prava na nepokretnostima koje su na ime naknade date ranijem sopstveniku, vrši se na osnovu pravosnažnih rešenja o eksproprijaciji i izvršnih isprava o naknadi.

Član 65.

Na zemljištu u državnoj i društvenoj svojini mogu se ustanoviti prava službenosti prolaza, prevoza, crpljenja vode, postavljanja objekata za prenos električne energije i druge službenosti u korist pravnih lica.

Za ustanovljenje službenosti određuje se naknada u iznosu za koji je usled ustanovljenja službenosti smanjena vrednost zemljišta ili zgrada, odnosno prinosa.

Član 66.

Za privremeno zauzimanje zemljišta u društvenoj i državnoj svojini određuje se naknada u visini zakupnine koja se ostvaruje za najbliže slično zemljište.

Naknada iz stava 1. ovog člana ne isključuje pravo na naknadu štete po propisima o odgovornosti za štetu.

Član 67.

Rešenje o ustanovljenju službenosti ili privremenom zauzimanju donosi opštinska uprava, ako zakonom drugačije nije određeno.

Član 68.

U postupku eksproprijacije i određivanja naknade za ekspropisane nepokretnosti svi podnesci i odluke oslobođeni su plaćanja takse.

Član 69.

Opštinska uprava vodi evidenciju o eksproprijaciji nepokretnosti za teritoriju opštine.

Sadržinu i način vođenja evidencije o eksproprijaciji nepokretnosti propisuje ministar finansija.

Zbirne podatke evidencije iz stava 1. ovog člana, za svaka tri meseca, opštinska uprava dostavlja ministarstvu nadležnom za poslove finansija.

VII. ADMINISTRATIVNI PRENOS

Član 70.

Prava na nepokretnosti u državnoj ili društvenoj svojini mogu se rešenjem opštinske uprave oduzeti ili ograničiti i preneti na drugog nosioca prava na nepokretnosti u društvenoj ili državnoj svojini, ako to zahteva javni interes (administrativni prenos).

Javni interes iz stava 1. ovog člana utvrđuje se na način koji je zakonom određen za eksproprijaciju nepokretnosti.

Član 71.

U slučaju administrativnog prenosa zemljišta ili drugog prirodnog bogatstva u društvenoj svojini, nosilac prava na zemljištu ili drugom prirodnom bogatstvu koje je stekao bez naknade ima pravo na naknadu samo za rad i sredstva uložena u to zemljište ili drugo prirodno bogatstvo.

Član 71a

Ako ovim zakonom nije drukčije određeno, odredbe koje se odnose na eksproprijaciju nepokretnosti shodno se primenjuju i na administrativni prenos nepokretnosti.

VIII. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 72.

Postupak po predlogu za eksproprijaciju koji nije pravosnažno okončan do dana stupanja na snagu ovog zakona, okončaće se po propisima koji su važili do dana stupanja na snagu ovog zakona, osim u slučajevima kada postupak eksproprijacije nije pravosnažno okončan, a u pitanju su poslovni i stambeni objekti.

Postupak određivanja naknade za ekspropriisanu nepokretnost, u kome do dana stupanja na snagu ovog zakona nije zaključen sporazum o naknadi, odnosno nije doneta pravosnažna sudska odluka, okončaće se po odredbama ovog zakona.

Član 72a

Ako je javni interes utvrđen u skladu sa ovim zakonom u korist javnog preduzeća, a za potrebe njegovog zavisnog privrednog društva, rešenje o utvrđivanju javnog interesa može se, na zajednički zahtev javnog preduzeća i njegovog zavisnog privrednog društva, izmeniti tako da korisnik eksproprijacije bude zavisno privredno društvo, ako to društvo po odredbama ovog zakona može biti korisnik eksproprijacije.

U slučaju iz stava 1. ovog člana zavisno privredno društvo ima prava i obaveze javnog preduzeća u pogledu eksproprijacije nepokretnosti i izmirenja naknade za ekspropriisanu nepokretnost.

Član 73.

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o eksproprijaciji ("Službeni glasnik SRS", br. 40/84, 53/87, 22/89 i 15/90 i "Službeni glasnik RS", broj 6/90).

Član 74.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije".