

Zakon o prometu nepokretnosti

Zakon je objavljen u "Službenom glasniku RS", br. [93/2014](#), [121/2014](#) i [6/2015](#).

I. OSNOVNE ODREDBE

Član 1.

Promet nepokretnosti je slobodan, ako zakonom nije drugačije određeno.

Nepokretnosti, u smislu ovog zakona, jesu: zemljište (poljoprivredno, građevinsko, šume i šumsko zemljište), zgrade (poslovne, stambene, stambeno-poslovne, ekonomske i dr.) i drugi građevinski objekti, kao i posebni delovi zgrada (stanovi, poslovne prostorije, garaže i garažna mesta) na kojima može postojati zasebno pravo svojine (u daljem tekstu: nepokretnosti).

Član 2.

Promet nepokretnosti, u smislu ovog zakona, jeste prenos prava svojine na nepokretnosti pravnim poslom, uz naknadu ili bez naknade.

Prometom nepokretnosti smatra se i prenos prava korišćenja na nepokretnosti u javnoj svojini sa jednog na drugog nosioca prava korišćenja na nepokretnosti u javnoj svojini.

Član 3.

Prenosom prava svojine na zgradi, odnosno drugom građevinskom objektu, istovremeno se prenosi i pravo svojine na zemljištu na kojem se zgrada nalazi, kao i na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade.

Zemljište koje služi za redovnu upotrebu zgrade utvrđuje se ugovorom o prometu nepokretnosti, a ako to nije ugovoreno, primenjuju se pravila predviđena propisima o planiranju i izgradnji kojima se definiše zemljište koje služi za redovnu upotrebu zgrade.

Prenosom prava svojine na zgradi izgrađenoj na zemljištu na kome vlasnik zgrade nema pravo svojine, već samo pravo korišćenja ili pravo zakupa, prenosi se i pravo korišćenja ili pravo zakupa na zemljištu na kome se zgrada nalazi, kao i na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade.

Član 4.

Ugovor o prometu nepokretnosti zaključuje se u obliku javnobeležnički potvrđene (solemnizovane) isprave.

Za posao iz stava 1. ovog člana isključivo je nadležan javni beležnik na čijem se području nalazi nepokretnost koja je predmet ugovora.

Ako se nepokretnosti koje su predmet ugovora nalaze na području više javnih beležnika, nadležan je svaki od tih javnih beležnika.

Ugovor koji nije zaključen na način iz st. 1. do 3. ovog člana, ne proizvodi pravno dejstvo.

Član 4a

Ako javni beležnik, na osnovu izvršenog uvida u registar nepokretnosti ili na drugi način, utvrdi da je predmet ugovora o prometu nepokretnosti objekat ili poseban deo zgrade za koji nije izdata upotrebnna dozvola ili u pogledu koga je u toku postupak legalizacije, dužan je da o tome upozori ugovornike i da o tome unese upozorenje u skladu sa pravilima kojima je uređena javnobeležnička delatnost, a ako se ugovornici protive unošenju upozorenja, javni beležnik odbija da preduzme traženu službenu radnju.

Član 4b

Ako javni beležnik na osnovu izvršenog uvida u posebnu evidenciju o ugovorima o prometu nepokretnosti, utvrdi da su u sudu već overeni potpisi na ugovoru o prometu iste nepokretnosti, da je kod javnog beležnika ili u sudu sačinjen javnobeležnički zapis o prometu iste nepokretnosti, odnosno da je kod javnog beležnika potvrđen (solemnizovan) ugovor o prometu iste nepokretnosti, a prodavac je isto lice, javni beležnik je dužan da o tome upozori ugovornike i da o tome unese upozorenje u skladu sa pravilima kojima je uređena javnobeležnička delatnost, a ako se ugovornici protive unošenju upozorenja, javni beležnik odbija da preduzme traženu službenu radnju.

Član 4v

Javni beležnik koji je potvrdio (solemnizovao) ugovor o prometu nepokretnosti dužan je da overen prepis tog ugovora odmah dostavi sudu koji je nadležan za vođenje posebne evidencije ugovora o prometu nepokretnosti.

Javni beležnik koji je potvrdio (solemnizovao) ugovor o prometu nepokretnosti dužan je da overen prepis tog ugovora dostavi organu nadležnom za utvrđivanje i naplatu javnih prihoda, u roku od deset dana od dana zaključenja ugovora.

Član 4g

Osnovni sud vodi posebnu evidenciju ugovora o prometu nepokretnosti koje se nalaze na njegovom području. Posebna evidencija sadrži: podatke o ugovornicima, podatke o nepokretnosti i podatke o javnobeležničkom zapisu o ugovoru o prometu nepokretnosti ili podatke o ugovorima o prometu nepokretnosti koje su potvrdili (solemnizovali) javni beležnici. Pravo uvida u posebnu evidenciju imaju svi javni beležnici.

Propis kojim se bliže uređuje vođenje posebne evidencije iz stava 1. ovog člana donosi ministar nadležan za pravosuđe.

II. PRAVO PREČE KUPOVINE

Član 5.

Suvasnik nepokretnosti koji namerava da proda svoj suvasnički deo dužan je da ga prethodno ponudi na prodaju ostalim suvasnicima.

U slučaju kad ima više suvasnika, prvenstvo u ostvarivanju prava preče kupovine ima suvasnik sa većim suvasničkim delom.

Kad ima više suvasnika koji bi prema stavu 2. ovog člana imali pravo preče kupovine, suvasnik nepokretnosti ima pravo da sam odluči kome će od njih prodati svoj deo nepokretnosti.

Član 6.

Vlasnik koji namerava da proda poljoprivredno zemljište, dužan je da ga prethodno ponudi vlasniku susednog poljoprivrednog zemljišta.

U slučaju kad ima više vlasnika susednog zemljišta čije se poljoprivredno zemljište graniči sa poljoprivrednim zemljištem prodavca, prvenstvo u ostvarivanju prava preče kupovine ima vlasnik susednog zemljišta čije se poljoprivredno zemljište pretežnim delom graniči sa zemljištem prodavca. Ako ima više vlasnika susednog zemljišta čije se poljoprivredno zemljište pretežnim delom graniči sa zemljištem prodavca, a granične linije su jednake, prednost između njih ima vlasnik susednog zemljišta čija je površina najveća.

U ostvarivanju prava preče kupovine vlasnik susednog zemljišta je po redosledu iza suvasnika zemljišta koje je predmet prodaje.

Član 7.

Ponuda iz čl. 5. i 6. ovog zakona, koja se dostavlja istovremeno svim nosiocima prava preče kupovine, mora da sadrži podatke o nepokretnosti, ceni i ostalim uslovima prodaje.

Ponuda mora biti u pismenom obliku.

Imalac prava preče kupovine dužan je da se u roku od 15 dana od dana prijema ponude pismenim putem izjasni o ponudi.

Ponuda i izjava o prihvatanju ponude iz st. 1. i 3. ovog člana mora se učiniti preporučenim pismom.

Član 8.

Ako se imalac prava preče kupovine, kome je učinjena ponuda, u roku od 15 dana od dana prijema ponude, ne izjasni na način iz člana 7. stav 3. ovog zakona da prihvata ponudu, prodavac može prodati nepokretnost drugom licu, ali ne pod povoljnijim uslovima.

Član 9.

Ako imalac prava preče kupovine ne prihvati ponudu, a vlasnik tu nepokretnost ne proda ni trećem licu u roku od jedne godine od dana neprihvatanja ponude, dužan je da u slučaju ponovne prodaje postupi po odredbama čl. 5. do 7. ovog zakona.

Član 10.

Ako je prodavac prodao nepokretnost, a nije je prethodno ponudio imaocu prava preče kupovine ili je nepokretnost prodao pod uslovima povoljnijim od uslova iz ponude, imalac prava preče kupovine može tužbom da zahteva da se ugovor o prodaji nepokretnosti oglasi bez dejstva prema njemu i da se nepokretnost njemu proda i preda pod istim uslovima.

Tužba iz stava 1. ovog člana može se podneti nadležnom sudu u roku od 30 dana od dana kada je imalac prava preče kupovine saznao za prodaju te nepokretnosti, a najkasnije u roku od dve godine od dana zaključenja ugovora o prodaji nepokretnosti.

Ako ugovor o prodaji nepokretnosti nije zaključen u obliku propisanim ovim zakonom, a nepokretnost je predata kupcu u državinu, smatraće se da je na taj način došlo do povrede prava preče kupovine, pa lice koje ima to pravo može tužbom da zahteva ostvarivanje tog prava.

Tužba iz stava 3. ovog člana može se podneti nadležnom sudu u roku od jedne godine od dana saznanja za prenos državnine, a najkasnije u roku od dve godine od dana predaje nepokretnosti kupcu u državinu.

Tužilac je dužan da istovremeno sa podnošenjem tužbe iz st. 1. i 3. ovog člana položi kod nadležnog suda iznos u visini tržišne vrednosti nepokretnosti na dan podnošenja tužbe.

III. POSEBNE ODREDBE

Član 11.

Ništav je ugovor o prometu nepokretnosti zaključen pod uslovima postojanja pritiska i nasilja, odnosno u uslovima i okolnostima u kojima je bila ugrožena ili nije bila obezbeđena sigurnost ljudi i imovine, ostvarivanje zaštite sloboda, prava i dužnosti građana ili zakonitost i ravnopravnost građana.

Član 12.

Nepokretnosti u javnoj svojini mogu se otuđiti u skladu sa zakonom koji uređuje javnu svojinu, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

Poljoprivredno i građevinsko zemljište, šume i šumsko zemljište, kao i lučko zemljište ne mogu se otuđiti iz javne svojine, ako zakonom nije drugačije određeno.

Član 13.

Vlasnik nepokretnosti može se jednostranom izjavom odreći prava svojine na nepokretnosti u korist Republike Srbije, autonomne pokrajine, odnosno jedinice lokalne samouprave.

Izjava o odricanju, u smislu stava 1. ovog člana, daje se u obliku javnobeležnički potvrđene (solemnizovane) isprave i služi kao osnov za upis u javnu knjigu o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima.

Od podnosioca izjave će se, pre njenog potpisivanja, zatražiti da podnese izvod iz javne knjige o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, odnosno drugu odgovarajuću ispravu na osnovu koje se utvrđuje da je on vlasnik nepokretnosti.

Javni beležnik će potpisati izjavu, zajedno sa priloženim ispravama, u roku od 15 dana dostaviti Republičkoj direkciji za imovinu Republike Srbije, odnosno nadležnom organu autonomne pokrajine ili jedinice lokalne samouprave, radi pokretanja postupka za upis prava i određivanje načina korišćenja predmetne nepokretnosti.

Član 14.

Javni beležnik koji potvrđuje (solemnizuje) ugovor o otuđenju nepokretnosti iz javne svojine, dužan je da primerak ugovora dostavi nadležnom pravobraniocu, u roku od 15 dana od dana potvrđivanja ugovora.

Ako je ugovor o prometu nepokretnosti zaključen suprotno odredbama ovog zakona, zakona kojim se uređuje javna svojina ili drugog zakona, nadležni pravobranilac je dužan da podnese tužbu za poništaj ugovora, u roku od šest meseci od dana dostavljanja ugovora, a najkasnije u roku od tri godine od dana potvrđivanja (solemnizacije) ugovora.

IV. KAZNENE ODREDBE

Član 15.

Novčanom kaznom od 50.000 do 150.000 dinara kazniće se za prekršaj javni beležnik koji:

- 1) ne dostavi nadležnom organu overen prepis ugovora o prometu nepokretnosti u skladu sa članom 4v ovog zakona;
- 2) ne dostavi potpisanu izjavu sa priloženim ispravama Republičkoj direkciji za imovinu Republike Srbije, odnosno nadležnom organu autonomne pokrajine ili jedinice lokalne samouprave u skladu sa članom 13. stav 4. ovog zakona;
- 3) ne dostavi primerak ugovora nadležnom pravobraniocu u skladu sa članom 14. stav 1. ovog zakona.

V. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 16.

Na području osnovnog suda za koje nisu imenovani javni beležnici, do imenovanja javnog beležnika sa službenim sedištem u sedištu osnovnog suda, poslove u vezi sa potvrđivanjem (solemnizacijom) ugovora o prometu nepokretnosti vršiće osnovni sud u skladu sa odredbama ovog zakona i zakona kojim se uređuje javnobeležnička delatnost.

Ako se na području osnovnog suda imenuje javni beležnik sa službenim sedištem van sedišta osnovnog suda, do imenovanja javnog beležnika sa službenim sedištem u sedištu osnovnog suda, osnovni sud je nadležan za poslove u vezi sa potvrđivanjem (solemnizacijom) ugovora o prometu nepokretnosti, samo za teritoriju grada ili opštine na kojima se ne nalazi službeno sedište imenovanog javnog beležnika.

Sudovi su dužni da omoguće javnom beležniku uvid u posebnu evidenciju o ugovorima o prometu nepokretnosti koji su podneti radi overavanja potpisa ugovarača, a koju sudovi vode do dana stupanja na snagu ovog zakona u skladu sa Pravilnikom o vođenju posebne evidencije o ugovorima o prometu nepokretnosti ("Službeni glasnik RS", broj 4/10).

Član 17.

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o prometu nepokretnosti ("Službeni glasnik RS", br. 42/98 i 111/09) i Pravilnik o vođenju posebne evidencije o ugovorima o prometu nepokretnosti ("Službeni glasnik RS", broj 4/10).

Član 18.

Ovaj zakon stupa na snagu 1. septembra 2014. godine.