

# **ЗАКОН**

## **О ПРОМЕТУ НЕПОКРЕТНОСТИ**

### **I. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ**

#### **Члан 1.**

Промет непокретности је слободан, ако законом није другачије одређено.

Непокретности, у смислу овог закона, јесу: земљиште (пољопривредно, грађевинско, шуме и шумско земљиште), зграде (пословне, стамбене, стамбено-пословне, економске и др.) и други грађевински објекти, као и посебни делови зграда (станови, пословне просторије, гараже и гаражна места) на којима може постојати засебно право својине (у даљем тексту: непокретности).

#### **Члан 2.**

Промет непокретности, у смислу овог закона, јесте пренос права својине на непокретности правним послом, уз накнаду или без накнаде.

Прометом непокретности сматра се и пренос права коришћења на непокретности у јавној својини са једног на другог носиоца права коришћења на непокретности у јавној својини.

#### **Члан 3.**

Преносом права својине на згради, односно другом грађевинском објекту, истовремено се преноси и право својине на земљишту на којем се зграда налази, као и на земљишту које служи за редовну употребу зграде.

Земљиште које служи за редовну употребу зграде утврђује се уговором о промету непокретности, а ако то није уговорено, примењују се правила предвиђена прописима о планирању и изградњи којима се дефинише земљиште које служи за редовну употребу зграде.

Преносом права својине на згради изграђеној на земљишту на коме власник зграде нема право својине, већ само право коришћења или право закупа, преноси се и право коришћења или право закупа на земљишту на коме се зграда налази, као и на земљишту које служи за редовну употребу зграде.

#### **Члан 4.**

Уговор о промету непокретности закључује се у облику јавнобележничког записа.

За састављање уговора о промету непокретности у облику јавнобележничког записа искључиво је надлежан јавни бележник на чијем се подручју налази непокретност која је предмет уговора.

Уговори који нису закључени на начин из ст. 1. и 2. овог члана, не производе правно дејство.

Ако јавни бележник, на основу извршеног увида у посебну евиденцију о уговорима о промету непокретности, утврди да су у суду већ оверени потписи на уговору о промету исте непокретности, односно да је код јавног бележника или у суду сачињен јавнобележнички запис о промету исте непокретности, а

продавац је исто лице, дужан је да о томе упозори уговорнике и да то упозорење унесе у јавнобележнички запис, а ако се уговорници противе уношењу упозорења, јавни бележник одбија да сачини јавнобележнички запис.

Јавни бележник који је сачинио јавнобележнички запис о уговору о промету непокретности дужан је да оверен препис тог јавнобележничког записа одмах достави суду који је надлежан за вођење посебне евиденције јавнобележничких записа о уговорима о промету непокретности.

Јавни бележник који је сачинио јавнобележнички запис о уговору о промету непокретности дужан је да оверен препис тог јавнобележничког записа достави органу надлежном за утврђивање и наплату јавних прихода, у року од десет дана од дана сачињавања.

Основни суд води посебну евиденцију јавнобележничких записа о уговорима о промету непокретности које се налазе на његовом подручју. Посебна евиденција садржи: податке о уговорницима, податке о непокретности и податке о јавнобележничком запису о уговору о промету непокретности. Право увида у посебну евиденцију имају јавни бележници са подручја основног суда који води посебну евиденцију.

Пропис којим се ближе уређује вођење посебне евиденције из става 7. овог члана доноси министар надлежан за правосуђе.

Ако јавни бележник, на основу извршеног увида у регистар непокретности или на други начин, утврди да је предмет уговора о промету непокретности објекат или посебан део зграде за који није издата употребна дозвола или у погледу кога је у току поступак легализације, дужан је да о томе упозори уговорнике и да то упозорење унесе у јавнобележнички запис, а ако се уговорници противе уношењу упозорења, јавни бележник одбија да сачини јавнобележнички запис.

## **II. ПРАВО ПРЕЧЕ КУПОВИНЕ**

### **Члан 5.**

Сувласник непокретности који намерава да прода свој сувласнички део дужан је да га претходно понуди на продају осталим сувласницима.

У случају кад има више сувласника, првенство у остваривању права прече куповине има сувласник са већим сувласничким делом.

Кад има више сувласника који би према ставу 2. овог члана имали право прече куповине, сувласник непокретности има право да сам одлучи коме ће од њих продати свој део непокретности.

### **Члан 6.**

Власник који намерава да прода пољопривредно земљиште, дужан је да га претходно понуди власнику суседног пољопривредног земљишта.

У случају кад има више власника суседног земљишта чије се пољопривредно земљиште граничи са пољопривредним земљиштем продавца, првенство у остваривању права прече куповине има власник суседног земљишта чије се пољопривредно земљиште претежним делом граничи са земљиштем продавца. Ако има више власника суседног земљишта чије се пољопривредно земљиште претежним делом граничи са земљиштем продавца,

а граничне линије су једнаке, предност између њих има власник суседног земљишта чија је површина највећа.

У остваривању права прече куповине власник суседног земљишта је по редоследу иза сувласника земљишта које је предмет продаје.

#### **Члан 7.**

Понуда из чл. 5. и 6. овог закона, која се доставља истовремено свим носиоцима права прече куповине, мора да садржи податке о непокретности, цени и осталим условима продаје.

Понуда мора бити у писменом облику.

Ималац права прече куповине дужан је да се у року од 15 дана од дана пријема понуде писменим путем изјасни о понуди.

Понуда и изјава о прихватању понуде из ст. 1. и 3. овог члана мора се учинити препорученим писмом.

#### **Члан 8.**

Ако се ималац права прече куповине, коме је учињена понуда, у року од 15 дана од дана пријема понуде, не изјасни на начин из члана 7. став 3. овог закона да прихвата понуду, продавац може продати непокретност другом лицу, али не под повољнијим условима.

#### **Члан 9.**

Ако ималац права прече куповине не прихвати понуду, а власник ту непокретност не прода ни трећем лицу у року од једне године од дана неприхватања понуде, дужан је да у случају поновне продаје поступи по одредбама чл. 5. до 7. овог закона.

#### **Члан 10.**

Ако је продавац продао непокретност, а није је претходно понудио имаоцу права прече куповине или је непокретност продао под условима повољнијим од услова из понуде, ималац права прече куповине може тужбом да захтева да се уговор о продаји непокретности огласи без дејства према њему и да се непокретност њему прода и преда под истим условима.

Тужба из става 1. овог члана може се поднети надлежном суду у року од 30 дана од дана када је ималац права прече куповине сазнао за продају те непокретности, а најкасније у року од две године од дана закључења уговора о продаји непокретности.

Ако уговор о продаји непокретности није закључен у облику прописаним овим законом, а непокретност је предата купцу у државину, сматраће се да је на тај начин дошло до повреде права прече куповине, па лице које има то право може тужбом да захтева остваривање тог права.

Тужба из става 3. овог члана може се поднети надлежном суду у року од једне године од дана сазнања за пренос државине, а најкасније у року од две године од дана предаје непокретности купцу у државину.

Тужилац је дужан да истовремено са подношењем тужбе из ст. 1. и 3. овог члана положи код надлежног суда износ у висини тржишне вредности непокретности на дан подношења тужбе.

### **III. ПОСЕБНЕ ОДРЕДБЕ**

#### **Члан 11.**

Ништав је уговор о промету непокретности закључен под условима постојања притиска и насиља, односно у условима и околностима у којима је била угрожена или није била обезбеђена сигурност људи и имовине, остваривање заштите слобода, права и дужности грађана или законитост и равноправност грађана.

#### **Члан 12.**

Непокретности у јавној својини могу се отуђити у складу са законом који уређује јавну својину, ако посебним законом није другачије одређено.

Пољопривредно и грађевинско земљиште, шуме и шумско земљиште, као и лучко земљиште не могу се отуђити из јавне својине, ако законом није другачије одређено.

#### **Члан 13.**

Власник непокретности може се једностраном изјавом одрећи права својине на непокретности у корист Републике Србије, аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе.

Изјава о одрицању, у смислу става 1. овог члана, даје се у облику јавнобележничког записа и служи као основ за упис у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима.

Од подносиоца изјаве ће се, пре њеног потписивања, затражити да поднесе извод из јавне књиге о евиденцији непокретности и правима на њима, односно другу одговарајућу исправу на основу које се утврђује да је он власник непокретности.

Јавни бележник ће потписану изјаву, заједно са приложеним исправама, у року од 15 дана доставити Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије, односно надлежном органу аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе, ради покретања поступка за упис права и одређивање начина коришћења предметне непокретности.

#### **Члан 14.**

Јавни бележник који сачињава јавнобележнички запис о уговору о отуђењу непокретности из јавне својине дужан је да примерак јавнобележничког записа достави надлежном правобраниоцу, у року од 15 дана од дана сачињавања записа.

Ако је уговор о промету непокретности закључен супротно одредбама овог закона, закона којим се уређује јавна својина или другог закона, надлежни правобранилац је дужан да поднесе тужбу за поништај уговора, у року од шест месеци од дана достављања јавнобележничког записа, а најкасније у року од три године од дана сачињавања јавнобележничког записа.

### **IV. КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ**

#### **Члан 15.**

Новчаном казном од 50.000 до 150.000 динара казниће се за прекршај јавни бележник који:

1) не достави надлежном органу оверен препис јавнобележничког записа у складу са чланом 4. ст. 5. и 6. овог закона;

2) не достави примерак јавнобележничког записа са приложеним исправама Републичкој дирекцији за имовину Републике Србије, односно надлежном органу аутономне покрајине или јединице локалне самоуправе у складу са чланом 13. став 4. овог закона;

3) не достави примерак јавнобележничког записа надлежном правобраниоцу у складу са чланом 14. став 1. овог закона.

## **V. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

### **Члан 16.**

На подручју основног суда за које нису именовани јавни бележници, до именовања јавног бележника са службеним седиштем у седишту основног суда, уговоре о промету непокретности у облику јавнобележничког записа ће састављати основни суд у складу са одредбама овог закона и закона којим се уређује јавнобележничка делатност.

Ако се на подручју основног суда именује јавни бележник са службеним седиштем ван седишта основног суда, до именовања јавног бележника са службеним седиштем у седишту основног суда, основни суд је надлежан за састављање уговора о промету непокретности у облику јавнобележничког записа само за територију града или општине на којима се не налази службено седиште именованог јавног бележника.

Судови су дужни да омогуће јавном бележнику увид у посебну евиденцију о уговорима о промету непокретности који су поднети ради оверавања потписа уговарача, а коју судови воде до дана ступања на снагу овог закона у складу са Правилником о вођењу посебне евиденције о уговорима о промету непокретности („Службени гласник РС”, број 4/10).

### **Члан 17.**

Даном ступања на снагу овог закона престаје да важи Закон о промету непокретности („Службени гласник РС”, бр. 42/98 и 111/09) и Правилник о вођењу посебне евиденције о уговорима о промету непокретности („Службени гласник РС”, број 4/10).

### **Члан 18.**

Овај закон ступа на снагу 1. септембра 2014. године.