

Prilog br. 2

## **PRISTUP EFIKASNOM REŠAVANJU VRACANJA BESPRAVNO ODUZETE IMOVINE**

### **OSNOVNI KONCEPT**

#### **Predmet i cilj**

Svrha ovog projekta je efikasno rešavanje problema vraćanja i nadoknade nepokretne imovine koja se u ovom trenutku ne može jednostavno vratiti u fizičkom obliku. Ovo se prvenstveno odnosi na porušene objekte i one nepokretnosti (stanove) koji se u ovom momentu nalaze u posedu fizičkih lica koja su stekla određena prava zakonskim putem te se ista moraju razrešiti na teret države.

Ovim projektom mogao bi biti rešen i problem vlasnickih stanova opterećenih stanarskim pravom.

U Srbiji je Zakonom o nacionalizaciji iz 1958. godine oduzeto 70.000 stanova, od čega je 35.000 odmah izuzeto iz nacionalizacije, vraćeno vlasnicima i opterećeno stanarskim pravom. 35.000 je ostalo nacionalizovano, što je najmasovnije oduzimanje što se tiče stambenog prostora. Sudbina i jedne i druge kategorije stanova bila je slična. Po unutrašnjosti zemlje takve zgrade su masovno rušene tako da je njihov koncentrat u Beogradu. Kada su u pitanju stanovi u privatnom vlasništvu koji su opterećeni stanarskim pravom po zvaničnoj statistici iz 1994. godine njihov broj je bio 8.800 od čega je 6.600 bilo u Beogradu, a ostalo u drugim mestima Srbije (2.200). Po nekim skorijim procenama broj takvih stanova u Beogradu nije veći od 3.000. Razlog ovom smanjenju je dalje rušenje takvih objekata, ali i prodaja neuseljivih stanova koje su potom novi vlasnici raseljavali. Od nacionalizovanih stanova znatan broj je pripadao zadužbinama i legatima te nije mogao biti predmet prodaje, a ako je kojim slučajem bio prodat to je činjeno kršenjem zakona. S toga se procenjuje da oduzetih prodatih stanova u Srbiji ima oko 12.000. Iz svega recenog sledi da je potreba za izgradnjom stambenog prostora  $12.000 + 3.000 = 15.000$  stanova prosečne veličine  $70 \text{ m}^2$ .

#### **Realizacija**

Za potrebe realizacije ovog projekta potrebno je formirati poseban fond kojim bi upravljao Upravni odbor sačinjen od predstavnika Države i originalnih vlasnika oduzete imovine udruženih u Ligu za zaštitu privatne svojine i ljudskih prava, oformljen na paritetnoj osnovi.

Vlasnici građevinskog zemljišta i nepokretnosti koje su urbanističkim planom predviđene za rušenje (a prethodno vraćene u naturalnom obliku) udruženi u LIGU i po svojoj sopstvenoj volji, uneli bi u fond svoje nepokretnosti kao osnov za dobijanje hipotekarnih kredita od stranih banaka.

#### **Efekti**

Na ponudjenim lokacijama (prvenstveno najatraktivnijim) gradilo bi se po uslovima predviđenim urbanističkim planom. Za svaki izgrađeni  $\text{m}^2$  stambenog ili poslovnog

prostora potrebno je oko 1000 DEM (uključujući i plaćanje komunalnih usluga), a tržišna vrednost izgrađenog stambenog prostora je 2.500 – 3.000 DEM, dok je poslovni prostor 6.000 DEM i više po 1 m<sup>2</sup> (cene nepokretnosti u Beogradu). Dakle, za 1.000 DEM kroz izgradnju bi se stvorila vrednost u proseku od 4.500 DEM. Ukoliko se prednost da poslovnom prostoru profit bi bio veći.

U zavisnosti od vrednosti zemljišta i eventualnih porušenih objekata i veličine novoizgrađenog zdanja, vlasnik istih bi u nadoknadu dobio izgrađen prostor na svojoj lokaciji po unapred potpisanom ugovoru (10 – 30% od novoizgrađenog objekta), 20% bi bilo ponudeno na prodaju u cilju vraćanja kredita ili obnove ciklusa gradnje, tako da bi 50 – 70% ostalo za rešavanje pitanja povraćaja oduzete imovine.

Ukoliko bi ovaj projekat obuhvatio i raseljavanje stanara koji imaju stanarska prava u privatnim stanovima, stanari bi morali da participiraju u ceni stana ako žele da postanu vlasnici novoizgrađenih stanova, a njihovo učešće u ceni stana bilo bi umanjeno za vrednost stanarskog prava koja poseduju. Njihova participacija bi uvela finansijsku vrednost fonda.

Na ovaj način – pokretanjem građevinske operative stvorili bi se uslovi za multiplikovanje privredne aktivnosti i porast zaposlenosti u zemlji.

Projekat nudi izuzetno kvalitetnu kompenzaciju za spornu imovinu oko koje bi se lako dogovorili originalni vlasnici i otkupci stanova. Pri svemu treba voditi računa da su od originalnih vlasnika oduzimana celokupna imanja sa zemljištem, a da su otkupci stanova otkupljivali samo stambeni prostor te je vrednost kojom bi njih trebalo obešteti znatno manja.

## **GLAVNA NAPOMENA**

Preduslov za realizaciju ovog projekta je zabrana prometa imovine oduzetog porekla do donošenja *Zakona o vraćanju nepravedno oduzete imovine i obeštćenju* da bi se

- 1) količina imovine za obeštćenje svela na minimum, i
- 2) stvorio dovoljan fond privatnih nepokretnosti na osnovu kojih bi se uzimali hipotekarni krediti za izgradnju.

U smislu tačke 1) iz prethodnog stava, kroz *Zakon o ekstra profitu* Država bi od obaveznika plaćanja mogla povratiti nepokretnu imovinu koju su isti stekli putem privilegovanih položaja (uzurpirali) i koja kao takva podleže reviziji vlasništva. Vraćanjem u državni posed takva imovina postaje oslobođena za fizički povratak (lokali, poslovni prostor i sl.). Na kraju, ali ne i po važnosti, podsećamo da je glavni preduslov za uspešno rešenje procesa restitucije precizna evidencija imovine koja mora biti predmet posebnog zakona.