

AGRARNI ZAKONI

Zakoni kojim država sprovodi svoju agrarnu politiku, kao deo privredne politike koja se odnosi na poljoprivredno zemljište, nazivaju se agrarnim zakonima. Oni obuhvataju i regulišu: pravno, administrativno, tehničko i ekonomsko uređenje poseda poljoprivrednog zemljišta. Sprovođenje agrarnih zakona u život naziva se opštim imenom agrarne operacije.

Agrarne operacije

- Na teritoriji cele države (sprovode se zajedno i međusobno povezano):
 - konfiskacija,
 - nacionalizacija,
 - agrarna reforma,
 - kolonizacija
- Lokalno
 - eksproprijacija,
 - arondacija,
 - komasacija

Usitnjavanje poseda:

- agrarna reforma,
- kolonizacija,
- eksproprijacija

Grupisanje poseda

- arondacija,
- komasacija

Multidisciplinarni pristup:

- prostorni planeri
- urbanisti
- inženjeri geodezije
- inženjeri hidrotehnike
- inženjeri građevine
- inženjeri saobraćaja
- inženjeri melioracija
- agronomi
- voćari
- šumari
- pravnici
- ekonomisti

KONFISKACIJA

Zaplena dobra u korist države bez naknade.

Primena konfiskacije se sprovodi na nepokretnim i pokretnim stvarima, po krivičnim i administrativnim propisima države, nezavisno od volje vlasnika.

Posle II sv. rata konfiskovana imanja narodnih neprijatelja i izdajnika.

Postoji i danas, npr. za carinski prekršaj itd.

NACIONALIZACIJA

Prinudna ali ne i kaznena mera pretvaranja privatne svojine u društvenu (državnu) sa ili bez naknade.

Zakon o nacionalizaciji privatnih preduzeća iz 1948 i 1949

Zakon o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta (1958 i 1959)

Građevinsko zemljište – zemljište obuhvaćeno urbanističkim planovima ili odlukom SO koja plan zamenjuje

Korišćenje starih vlasnika do podizanja zgrada

AGRARNE REFORME

Veliki posedi se preparcelišu u korist malih posednika

- Agrarna reforma posle I sv. rata – ukidanje ostataka feudalnih odnosa
- Agrarna reforma posle II sv. rata – eksproprijacija velikih imanja (maksimum 25-35 ha)

Agrarni interesenti dobijali u proseku 2.57ha (Vojvodina) ili 1.2ha (uža Srbija)

Formiranje fonda poljoprivrednog zemljišta u društvenoj svojini.

KOLONIZACIJA

Preseljavnje stanovništva unutar države.
Izvršena zajedno sa agrarnom reformom.

Geodetski radovi za potrebe kolonizacije :

- parcelacija
- obeležavanje
- snimanje novog stanja
- izrada planova
- evidentiranje u katastru

FORMIRANJE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠNOG FONDA DRUŠTVENE SVOJINE

Konfiskacija

Eksproprijacija preko zemljišnog maksimuma

- maksimum 25/35 ha obradive zemlje (1948)
- maksimum 10/3/0.10 ha (1953)

po domaćinstvu

posledica: usitnjavanje poseda

Iz fonda se dodeljivalo zemljište kolonistima,
imanjima, zadrugama

EKSPROPRIJACIJA

Država na osnovu zakona i uz pravičnu nadoknadu oduzima nepokretnost (bez njegove saglasnosti) radi izrade objekata i radova od opšteg interesa.

Nadležni organ donosi odluku o opštem interesu.

Svrha eksproprijacije:

- izgradnja železničkih pruga, puteva, aerodroma, kanala, mostova, kao i podizanje postrojenja i zgrada koji su namenjeni za korišćenje i održavanje ovih objekata;
- izgradnja brana i višenamenskih akumulacija, centrala i postrojenja za proizvodnju i razvođenje energije;
- podizanje novih i proširenje postojećih fabrika i fabričkih postrojenja, otvaranje i proširenje rudnika; istraživanje rudnog i drugog blaga ispod površine zemlje;

- regulacija vodotoka i bujica, odvodnjavanje, navodnjavanje, asanacija i melioracije zemljišta;
- podizanje postrojenja telegrafske; telefonske; radio i televizijske mreže;
- izgradnja naselja i vojnih objekata, podizanje stambenih i poslovnih zgrada, privrednih, prosvetnih, komunalnih i zdravstvenih objekata;
- izgradnja vodovoda, kanalizacije, gasovoda, groblja i dr. komunalnih i energetske objekata.

Zemljište se može koristiti samo za svrhu za koju je zemljište ekspropnisano

Obaveza preostalog dela imovine

Osnova za pokretanje postupka eksproprijacije - **Zakon o eksproprijaciji**

Uredbe: Brčko-Banovići, BG-ZG, rudnici, hidrocentrale ...

Predmet eksproprijacije – samo nepokretnosti

Vrste eksproprijacije:

- potpuna – nepokretnost u celosti prelazi u državnu svojinu
- nepotpuna - službenost (ograničenje) ili zakup na određeno vreme

Postupak:

- Utvrđivanje opšteg interesa (prostorni ili urbanistički plan, investicioni program)
- Rešenje donosi organ uprave za imovinsko pravne poslove opštine gde se nalazi zemljište
- Zabeležbe u katastru nepokretnosti

Naknada za eksproprisane nepokretnosti: pravična naknada u novcu ili u drugoj nepokretnosti.

Kod određivanje naknade ocenjuje se:

- korist koju može dati eksproprisana zgrada ili zemljište svojim redovnim iskorišćavanjem, zavisno od kulture, boniteta, položaja i udaljenosti, mogućnosti obrade i dr.;
- svake koristi koju je vlasnik imao od te nepokretnosti, bez obzira na način iskorišćavanja;
- dosadašnja ulaganja vlasnika u tu nepokretnost;

- tržišna cena koja je izraz spomenutih okolnosti, ali ne može zbog položaja nepokretnosti (u naselju, turističkom području ili u njihovom okruženju; u blizini saobraćajnica, jezera, reke, kanala ili melioracionih sistema) koja dodatno uvećavaju njenu tržišnu cenu. U ovakvim slučajevima, zbog povoljnosti položaja nepokretnosti, naknada za eksproprijaciju se umanjuje, srazmerno uticaju ovih prostornih činioca i okolnosti;

- da li je i koliko ta nepokretnost služila dosadašnjem vlasniku kao osnova za materijalnu egzistenciju;

- da li je dosadašnji vlasnik, za iskorišćavanje te nepokretnosti, upotrebljavao samo svoj rad i rad članova svog domaćinstva.

Mogućnost sporazuma

Naknada za službenost ili zakup u visini zakupnine za slična zemljišta

Uknjižba samo u slučaju potpune eksproprijacije

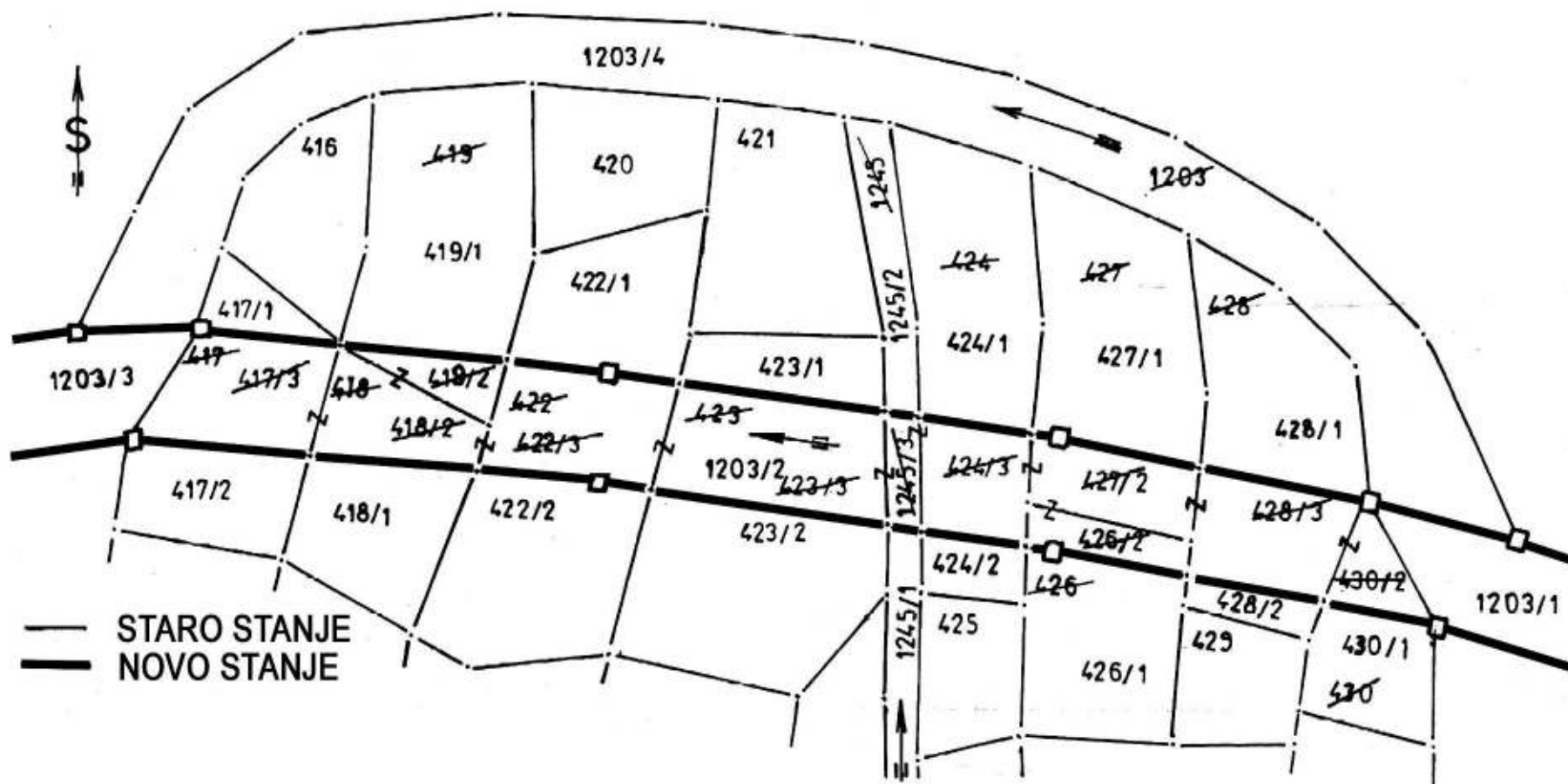
Velike površine: mogu biti posebni uslovi i oblici naknade. Vlasnik uzima to ili po zakonu o eksproprijaciji šta mu je povoljnije

Geodetski radovi pri eksproprijaciji:

- Određivanje i prenos elemenata sa projekta na teren, i obeležavanje trajnim i vidnim belegama graničnih tačaka zemljišnog pojasa, koji se ekspropriše za izgradnju budućeg objekta;
- Snimanje objekata radi kojih se sprovodi eksproprijacija;
- Identifikacija svake novim objektom zahvaćene parcele, izrada spiska i usaglašavanje podataka o njihovim vlasnicima - prema važećim zemljišno-knjižnim ulošcima, sa postojećim stanjem na planovima i u evidenciji katastra, a zatim usklađivanje jednog i drugog sa stvarnim - nespornim stanjem na terenu;

- određivanje, obeležavanje i snimanje graničnih - međnih početka svih postojećih i novih parcela, sa obe strane - duž objekta, koje su predmet eksproprijacije, uz istovremeno utvrđivanje, na licu mesta, vlasnika odnosno korisnika za svaku snimljenu parcelu;
- numeričke i kartografske obrade i prikaza terenskih podataka snimanja;
- izrada eksproprijacionog elaborata.

Numeracija parcela



Upis u katastar nepokretnosti na osnovu elaborata 20

Izbor lokacije za objekte:

voditi računa o

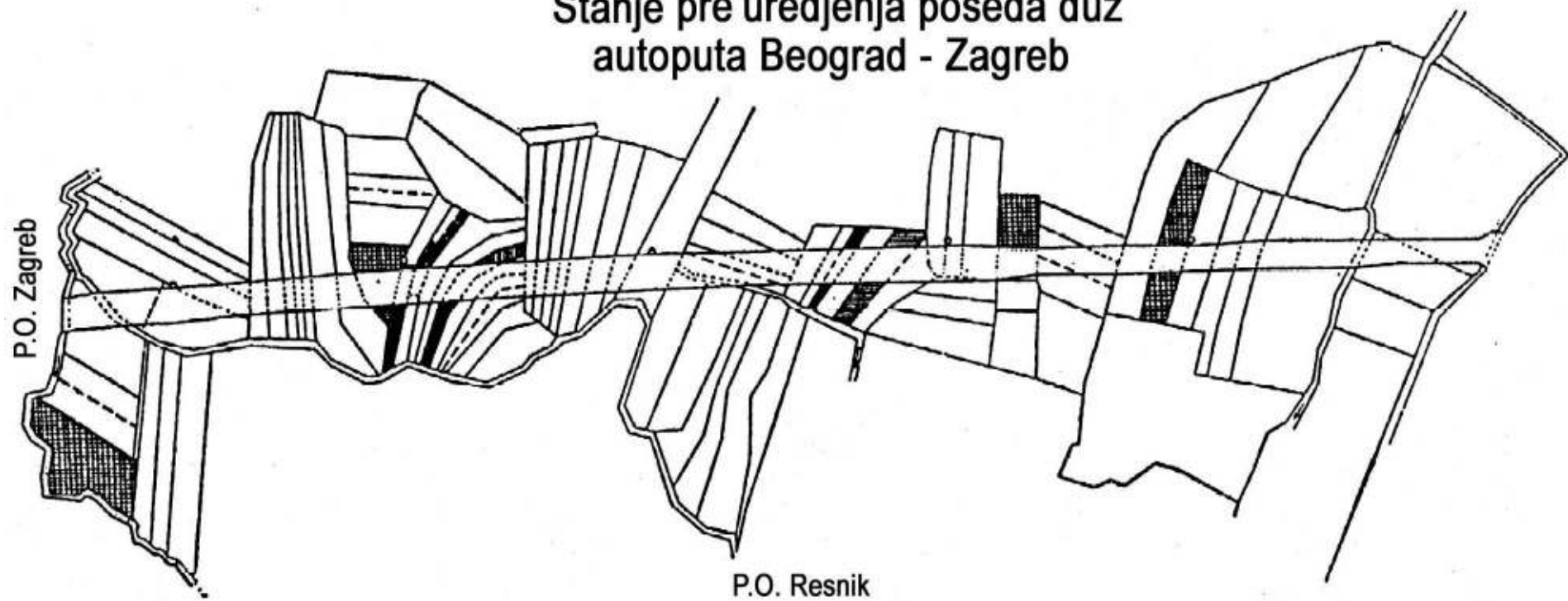
- zemljištu,
- ekonomskoj opravdanosti,
- negativnim posledicama za vlasnike,
- negativnim posledicama po organizaciju atara ...

Negativni efekti po vlasnike:

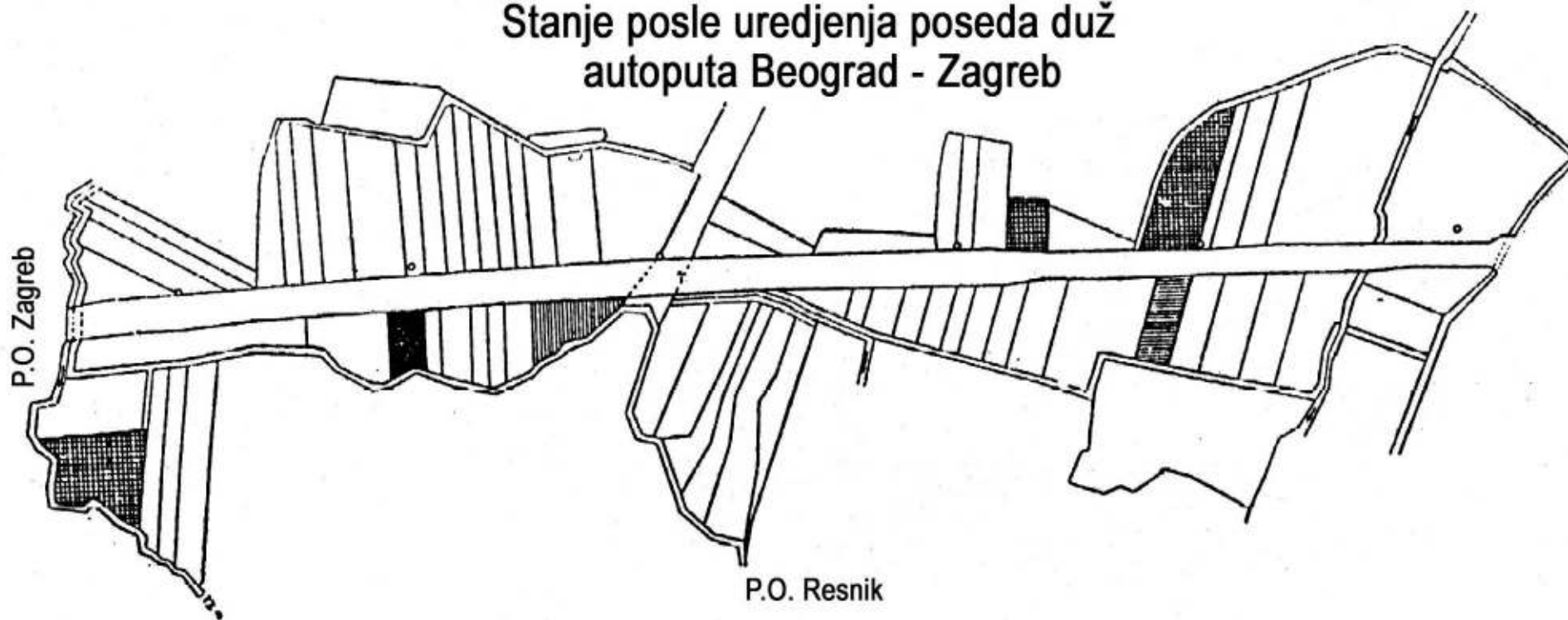
- Usitnjavanje parcela
- Otežan pristup
- Nepravilan oblik novih parcela
- ...



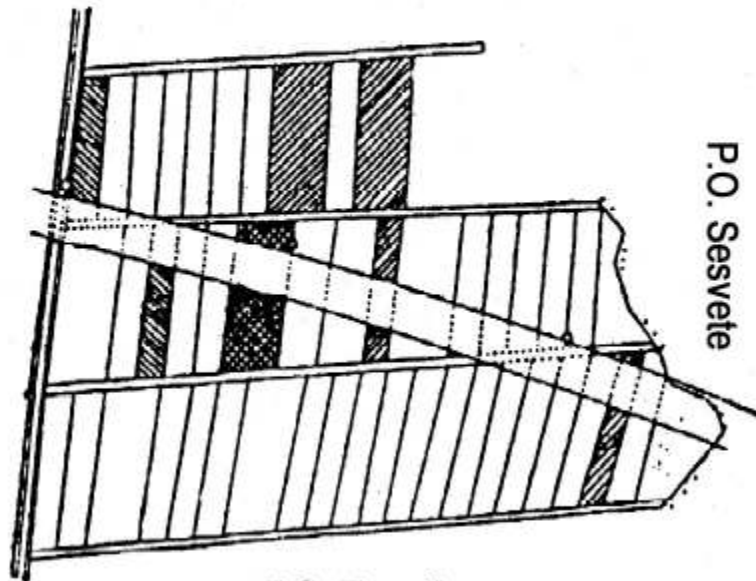
Stanje pre uredjenja poseda duž autoputa Beograd - Zagreb



Stanje posle uredjenja poseda duž autoputa Beograd - Zagreb



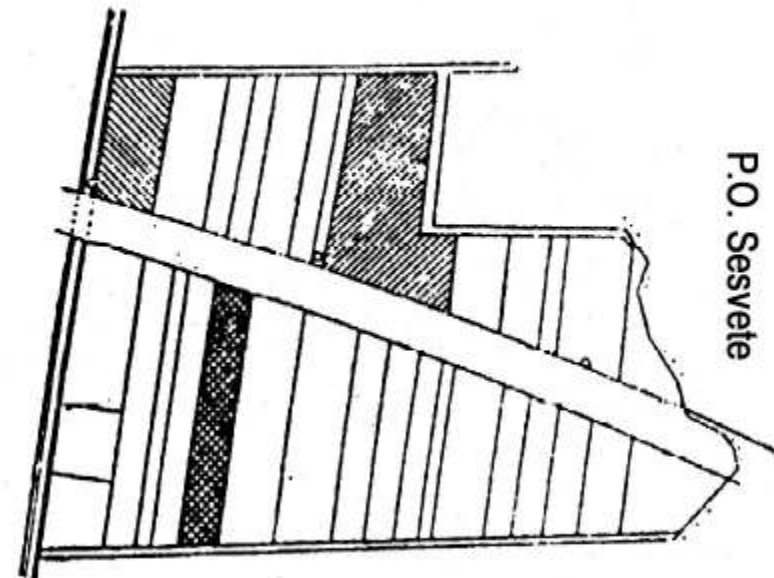
Stanje pre uredjenja poseda duž
autoputa Beograd - Zagreb



P.O. Sesvete

P.O. Resnik

Stanje posle uredjenja poseda duž
autoputa Beograd - Zagreb



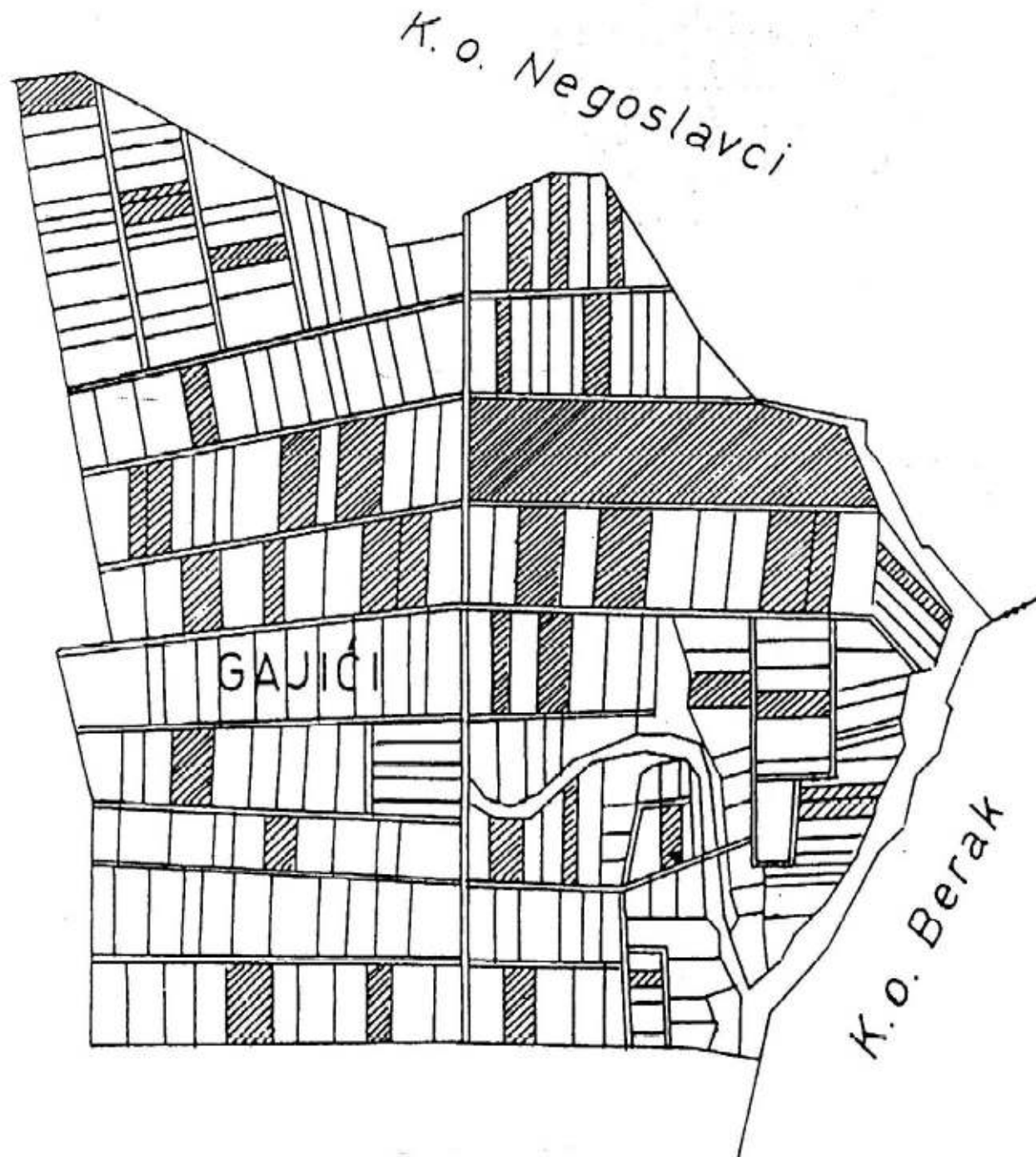
P.O. Sesvete

P.O. Resnik

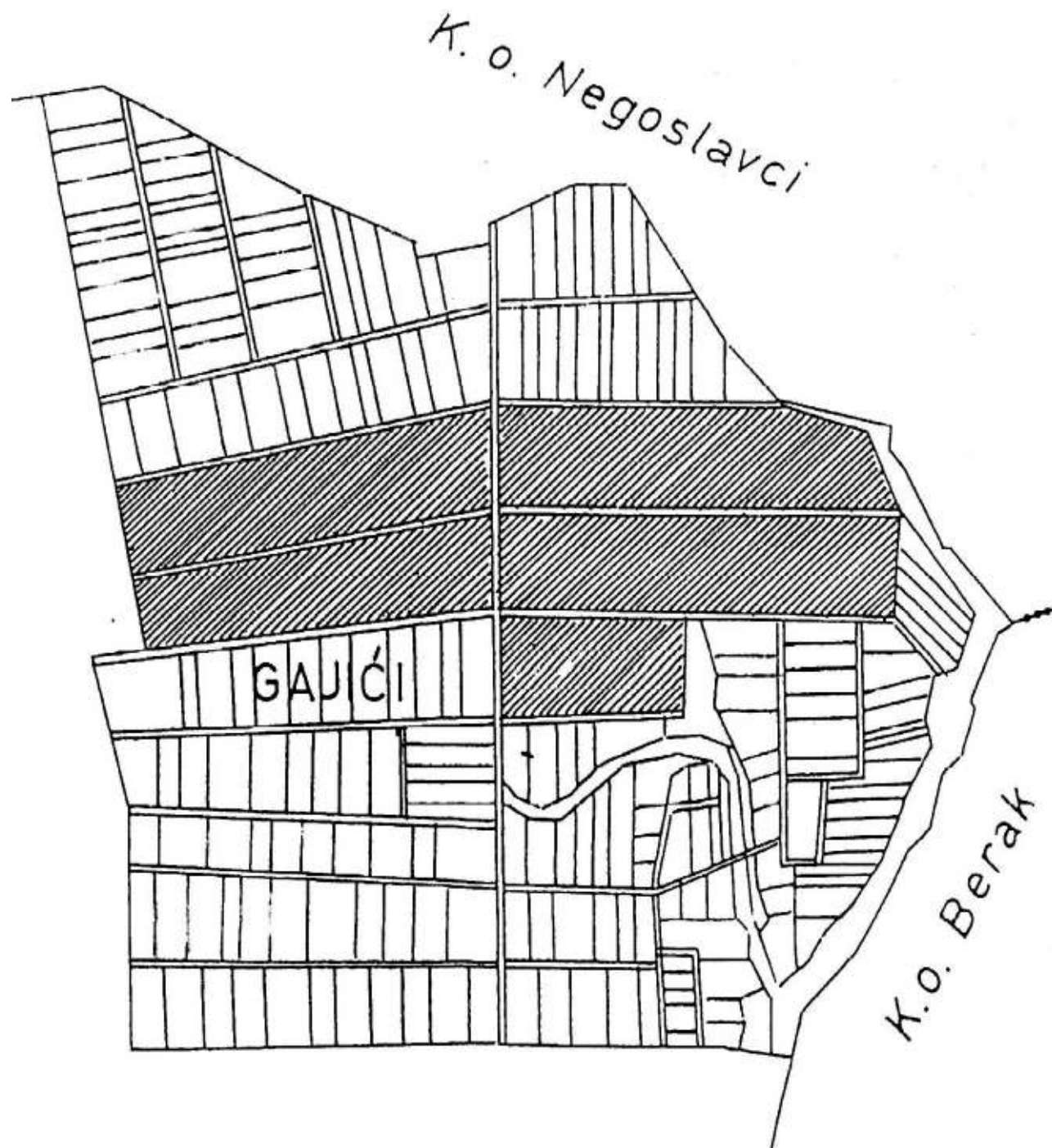
ARONDACIJA

Zaokruživanje društvenog poseda, pripajanjem privatnih manjih parcela (enklava i polu-enklava) unutar većeg poseda, na određenom potesu

Pripajanje parcela poljoprivrednog zemljišta, odnosno uklanjanje enklava ili polu-enklava poljoprivrednog zemljišta u svojini građana ili građevinskih pravnih lica iz kompleksa društvenog poljoprivrednog zemljišta, koja pripajanjem u celinu postaju društvena svojina.



Stanje poseda
pre arondacije
u KO Gajići



Stanje poseda
posle arondacije
u KO Gajići

Arondacija se vrši se radi:

- izvođenja meliorativnih i protiverozionih radova;
- izgradnje ekonomskih dvorišta, farmi zgrada ili fabrika;
- podizanje plantaža voćnjaka, vinograda ili pošumljavanja;
- racionalnijeg iskorišćavanja i obrade poljoprivrednog zemljišta, uz bolje korišćenje mehanizacije.

U zapadnoj Evropi ima rang komasacije nižeg reda. Ravnopravno učestvuju svi učesnici. Kod nas (po važećim propisima) samo društveni posed.

U odnosu na komasaciju:

- ne projektuju se novi putevi, niti se izvode objekti hidrotehničkih melioracija;
- izuzimaju se naselja i zemljišta pod višegodišnjim zasadima kultura;
- granice, oblik i veličina novih - grupisanih parcela, uslovljene su i zavise uglavnom od pravilnosti postojeće putne i kanalske mreže.

Ima smisla sprovoditi arondaciju kada se radi na prethodno komasiranom ataru gde je došlo do usitnjavanja poseda.

Individualni poljoprivrednici su indirektni učesnici. Kod njih nema grupisanja, čak se povećava razbacanost.

Kada se na arondiranom zemljištu sprovode meliorativni zahvati, mesto za kanale na privatnom posedu se obezbeđuje eksproprijacijom i na taj način se usitnjava posed.

Prema zakonima Vojvodine i Srbije korisnik arondacije mora da ima najmanje 15% (1972), 20% (1978), 30% (1986) i 60% (1992) zemljišta u potesu.

Pokretanje postupka: na zahtev pravnog lica korisnika arondacije koji ima najmanje 60% ukupnog zemljišta u potesu

Utvrđivanje opšteg interesa (SO) na osnovu potrebe, popisa zemljišta itd.

Opšti interes se utvrđuje ako enklave onemogućavaju:

- primenu savremene tehnologije i mehanizacije u obradi i korišćenju poljoprivrednog zemljišta;
- izgradnji, održavanju i korišćenju sistema za navodnjavanje;
- podizanju i korišćenju plantaža voćnjaka i vinograda i slično

Postupak arondacije se sprovodi po propisima o eksproprijaciji

Nadležnom organu za imovinsko pravne poslove se podnosi:

- rešenje o utvrđivanju opšteg interesa za sprovođenje arondacije na određenom potesu atara K.o.;
- kopiju katastarskog plana područja atara K.o., koje se obuhvata arondacijom (u razmeri 1:2500 ili 1:10000), sa popisom: parcela korisnika arondacije; parcela, zgrada i objekata na njima ako ih ima, za koje se traži pripajanje parcela, eventualno zgrada i objekata, za parcele koje će se pripojiti arondacijom (označene posebnim bojama na kopiji plana); sa podacima koji sadrže: broj, površinu, kulturu i katastarsku klasu zemljišta parcele, i njenog korisnika - odnosno vlasnika;

- dokaz da korisnik arondacije ima prava u pogledu: korišćenja, upravljanja i raspolaganja na zemljištu, koje se obezbeđuje i predlaže u zamenu kao naknada; i da ono odgovara: ukupnoj površini, kulturi, bonitetu i prosečnoj udaljenosti parcela predloženih za pripajanje - arondiranje;
- dokaz da, predlagač odnosno korisnik arondacije, raspolaže materijalnim i ostalim sredstvima za intenzivnu i savremenu obradu novog kompleksa zemljišta, kojeg bi ostvario arondacijom; i
- da raspolaže sredstvima za podmirenje troškova radi komisije u postupku arondacije i sredstvima za isplatu naknade u novcu vlasnicima - kojima nije dužan dati u naknadu druge odgovarajuće nekretnine.

Naknada: u zamenu se daje zemljište iste katastarske kulture i klase, približno iste udaljenosti i položaja (kada je to moguće)

objekat

Kada se ne mogu sporazumeti ide vanparnični postupak

- Rešenje svakom vlasniku
- Zamena posle ubiranja plodova
- Oslobođeno plaćanja taksi

Rešenja se dostavljaju katastru radi sprovođenja

Geodetski radovi kod arondacije:

- Izrada ažurne kopija plana
- Istaknute parcele različitim bojama radi preglednosti
- Sastavljanje popisa parcela
- Popis zgrada
- Obeležavanje i snimanje novog stanja
- Obrada podataka i **OBAVEZNO SPROVOĐENJE U KATASTRU NEPPOKRETNOSTI !!!!**

Nedostaci arondacije u odnosu na komasaciju:

- Ne menja se oblik parcele pa nije moguće formirati nove parcele pravilnog oblika
- Ne menja se orijentacija parcele
- Ne menja se odnos širina/dužina parcele
- Ne može se postići optimalno rešenje režima suvišnih voda
- Ne dobija se ukрупnjavanje privatnog poseda.