

Редакцијски пречишћен текст

ЗАКОН

о утврђивању јавног интереса и посебним поступцима експропријације и издавања грађевинске дозволе ради реализације пројекта „Београд на води“

"Службени гласник РС", бр. 34 од 14. априла 2015, 103 од 14. децембра 2015, 153 од 21. децембра 2020.

Члан 1.

Овим законом уређује се утврђивање јавног интереса за експропријацију непокретности ради реализације пројекта „Београд на води“, као пројекта од посебног значаја за Републику Србију и Град Београд (у даљем тексту: Пројекат), одређивање странака у поступку експропријације, одређивање корисника експропријације, уређује поступак експропријације и уређују други односи који настану у реализацији Пројекта, уређује се поступак и начин издавања грађевинске дозволе и других аката потребних у поступку изградње објеката на подручју у обухвату важећег планског документа.

Ако овим законом није друкчије одређено, примењиваће се одредбе Закона о експропријацији („Службени гласник РС“, бр. 53/95, 23/01 – СУС, 20/09 и 55/13), Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14 – у даљем тексту: Закон о планирању и изградњи) и Закона о општем управном поступку („Службени лист СРЈ“, бр. 33/97 и 31/01 и „Службени гласник РС“, број 30/10).

Члан 2.

Утврђује се јавни интерес за експропријацију непокретности у циљу привођења земљишта намени ради изградње пословно-стамбеног комплекса „Београд на води“, са пратећом инфраструктуром, у складу са Просторним планом подручја посебне намене уређења дела приобаља Града Београда – подручје приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“ („Службени гласник РС“, број 7/15 – у даљем тексту: плански документ).

Члан 3.

Захтеви за формирање катастарских парцела, на основу пројекта препарцелације који је израђен за потребе експропријације или на основу плана парцелације за грађевинске парцеле јавне намене садржаног у планском документу из члана 2. овог закона, а који су у складу са чланом 67. Закона о планирању и изградњи поднети Републичком геодетском заводу – Служби за катастар непокретности, имају првенство у решавању и није

потребна сагласност претходних подносиоца захтева за прекоредно решавање.

Члан 4.

Странке у поступку експропријације су корисник експропријације и власник непокретности која је предмет експропријације.

Када је предмет експропријације грађевинско земљиште на коме је изграђен објекат супротно закону, а за предметни објекат је поднет захтев за легализацију који до покретања поступка експропријације није правноснажно окончан или је за предметни објекат поднет захтев у складу са одредбама Закона о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе („Службени гласник РС”, бр. 25/13 и 145/14) који није правноснажно окончан, странка у поступку експропријације је власник грађевинског земљишта на коме је објекат изграђен.

Када је предмет експропријације грађевинско земљиште на коме је изграђен објекат на коме је право својине уписано у складу са одредбама закона којим се уређује легализација или на основу Закона о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе („Службени гласник РС”, бр. 25/13 и 145/14), а за који није одређено земљиште за редовну употребу у складу са законом којим се уређује грађевинско земљиште, странке у поступку су власник таквог објекта и власник грађевинског земљишта на коме је објекат изграђен.

Када је предмет експропријације грађевинско земљиште на коме је изграђен објекат на коме је уписано право својине у корист лица из члана 102. став 9. Закона о планирању и изградњи, које је и корисник грађевинског земљишта на катастарској парцели на којој је тај објекат изграђен, странке у поступку експропријације су власник објекта и власник грађевинског земљишта.

Када је предмет експропријације неизграђено грађевинско земљиште на коме је уписано право јавне својине у корист јединице локалне самоуправе, странка у поступку експропријације је власник грађевинског земљишта.

Када је предмет експропријације непокретност на којој је као власник уписано лице чије је пребивалиште, односно боравиште непознато, а које нема пуномоћника, орган који води поступак експропријације поставиће том лицу привременог заступника, који има права и обавезе утврђене законом којим се уређује општи управни поступак.

Члан 5.

Одређује се Република Србија, коју заступа Државно правобранилаштво, за корисника експропријације.

Одређује се Град Београд, кога заступа јавно предузеће, односно друго лице у складу са надлежностима утврђеним општим актима Града Београда, за

корисника експропријације за изградњу површина јавне намене, односно за изградњу објеката јавне намене и јавних површина за које је посебним законима утврђена надлежност Града Београда за изградњу.

Република Србија и Град Београд имају сва права, обавезе и одговорности корисника експропријације предвиђене законом којим се уређује експропријација и овим законом.

Члан 6.

Предлог за експропријацију подноси се најкасније у року од **седам година*** од дана ступања на снагу овог закона.

*Службени гласник РС, број 153/2020

Члан 7.

По предлогу за експропријацију решава орган јединице локалне самоуправе надлежан за имовинскоправне послове (у даљем тексту: надлежни орган).

Члан 8.

Уз предлог за експропријацију подноси се извод из јавне књиге о евиденцији непокретности и правима на њима за непокретност која је предмет експропријације, информација о локацији и доказ о обезбеђеним средствима за експропријацију.

Доказом о обезбеђеним средствима за експропријацију сматра се потврда о обезбеђеним средствима у буџету корисника експропријације, односно овлашћење или други инструмент обезбеђења плаћања накнаде, у складу са прописима којима се уређује платни промет.

Члан 9.

За експроприсану непокретност власник има право на накнаду која не може бити нижа од тржишне вредности непокретности.

Када је предмет експропријације грађевинско земљиште на коме је изграђен објекат из члана 4. став 2. овог закона, власник таквог објекта има право на накнаду за изграђени објекат у висини процењене грађевинске вредности тог објекта.

Када је предмет експропријације грађевинско земљиште на коме је изграђен објекат из члана 4. став 3. овог закона, власник таквог објекта има право на накнаду у висини тржишне вредности непокретности.

Лицима која су право својине на грађевинском земљишту стекла у поступку претварања права коришћења у право својине без накнаде, припада право на накнаду тржишне вредности тог земљишта, ако је право коришћења стечено теретним правним послом, односно ако је право коришћења на грађевинском земљишту изведено из права ранијег сопственика.

Када је на изграђеном и неизграђеном грађевинском земљишту као носилац права коришћења уписано лице из члана 102. став 9. Закона о планирању и изградњи, поступак експропријације се спроводи у односу на титулара права својине на том земљишту, односно власника објекта.

У случају из ст. 3. и 5. овог члана, надлежни орган може једним решењем одлучити о експропријацији грађевинског земљишта и објекта.

Члан 10.

Када надлежни орган добије предлог за експропријацију, утврђује да ли су уз предлог за експропријацију достављени докази прописани чланом 8. овог закона.

Ако уз предлог за експропријацију нису достављени докази прописани чланом 8. овог закона, надлежни орган налаже кориснику експропријације њихово достављање у року од три дана од дана пријема захтева за допуну документације.

По протеку рока из става 2. овог члана, надлежни орган одбацује предлог закључком против кога је дозвољена жалба у року од три дана од дана уручења.

По жалби на закључак из става 3. овог члана решава министарство надлежно за послове финансија.

Када надлежни орган утврди да су уз предлог поднети сви докази прописани чланом 8. овог закона, дужан је да га у року од осам дана достави власнику непокретности на изјашњење.

Власник непокретности је дужан да се изјасни у року од осам дана од дана добијања предлога за експропријацију, писаним путем или на записник.

По пријему изјашњења из става 6. овог члана, односно протекла тог рока, надлежни орган одмах, а најкасније у року од осам дана, уз испуњење и других услова прописаних овим законом, доноси решење о експропријацији непокретности.

Ако у току поступка надлежни орган наиђе на чињеницу за коју сматра да је потребно извести додатне доказе, може заказати усмену расправу у року од три дана од дана добијања предлога за експропријацију.

Против решења из става 7. овог члана може се изјавити жалба министарству надлежном за послове финансија, у року од 15 дана од дана достављања решења.

Странке у поступку могу одустати од права на жалбу, што орган који води поступак констатује у изворнику решења о експропријацији. Даном одустанка од жалбе, решење постаје правноснажно.

Члан 11.

Уколико надлежни орган не донесе решење о експропријацији у року из члана 10. став 7. овог закона, корисник експропријације има право на посебну жалбу због „ћутања администрације“.

Уз жалбу из става 1. овог члана корисник експропријације подноси документацију и доказе прописане чланом 8. овог закона.

Жалба због „ћутања администрације“ подноси се непосредно министарству надлежном за послове финансија, које је у обавези да донесе одлуку по предлогу за експропријацију, у року од осам дана од дана подношења жалбе.

Решење донето по жалби из става 1. овог члана је коначно даном достављања странкама у поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се тужбом може покренути управни спор.

Члан 12.

По коначности, односно правноснажности решења о експропријацији, стичу се услови за покретање поступка за споразумно одређивање накнаде за експроприсану непокретност, у складу са одредбама закона којим се уређује експропријација.

Од дана подношења предлога за експропријацију до доношења решења о експропријацији, странке се могу споразумевати о облицима и висини накнаде и ван поступка прописаног овим законом.

Споразум из става 2. овог члана закључује се у писаној форми или пред надлежним органом на записник, а обавезни део споразума је и клаузула о исплати накнаде или давању друге непокретности у својину или закуп, по правноснажности решења о експропријацији.

Ако странке постигну споразум о накнади пре доношења решења о експропријацији, решење о експропријацији обавезно садржи и констатацију да је споразум закључен, као и услове за извршење споразума.

Процену тржишне вредности грађевинског земљишта и објеката врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права.

Када је предмет експропријације земљиште са биљним засадима, процену вредности врши вештак одговарајуће струке, са списка сталних судских вештака.

Трошкове поступка споразумног одређивања накнаде за експроприсану непокретност сноси корисник експропријације.

Члан 13.

На захтев корисника експропријације, министарство надлежно за послове финансија може одлучити да се кориснику експропријације непокретност преда пре правоснажности одлуке о накнади за експроприсану непокретност, односно пре дана закључења споразума о накнади за

експроприсану непокретност, али не пре доношења другостепеног решења поводом жалбе против решења о експропријацији, ако оцени да је то неопходно због хитности изградње одређеног објекта или извођења радова.

Члан 14.

У поступку експропријације и одређивања накнаде за експроприсане непокретности сви поднесци и одлуке су ослобођени плаћања таксе.

Члан 15.

Локацијски услови, грађевинска дозвола, пријава радова и употребна дозвола издају се инвеститору, у складу са одредбама закона којим се уређује изградња објекта, ако овим законом није друкчије прописано.

Грађевинска дозвола издаје се инвеститору или инвеститору и финансијеру.

Поверава се граду Београду издавање грађевинских дозвола за изградњу објекта и јавних површина у обухвату планског документа, осим за објекте из члана 133. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14 – у даљем тексту: Закон о планирању и изградњи).*

Пре издавања грађевинске дозволе за објекте високоградње преко бруто грађевинске површине 30.000 м² у обухвату планског документа, по захтеву инвеститора може се издати и решење о посебној грађевинској дозволи за извођење припремних радова.*

Припремни радови, у смислу овог закона, јесу: рушење постојећих објекта на парцели, измештање постојеће инфраструктуре на парцели, рашчишћавање терена на парцели, обезбеђење простора за допрему и смештај грађевинског материјала и опреме, грађење и постављање објекта и инсталација привременог карактера за потребе извођења радова (постављање градилишне оgrade, контејнера и сл.), земљани радови, радови којима се обезбеђује сигурност суседних објекта, сигурност и стабилност терена (шипови, дијафрагме, потпорни зидови и сл.), постављање и извођење испитних шипова, сондирање терена у сврху геотехничких испитивања и други истражни радови.*

Уз захтев за издавање решења из става 4. овог члана, прилажу се локацијски услови, доказ о одговарајућем праву на објекту или грађевинском земљишту и пројекат за извођење припремних радова.*

Пројекат за извођење припремних радова из става 6. овог члана, израђује се у складу са подзаконским актом о садржини, начину и поступку израде техничке документације. Пројекат за извођење припремних радова подлеже техничкој контроли.*

Решење из става 4. овог члана доноси орган надлежан за издавање грађевинске дозволе, у року од осам дана од дана подношења уредне документације.*

Против решења из става 4. овог члана може се изјавити жалба у року од осам дана од дана достављања, а ако је решење издало министарство надлежно за послове грађевинарства, може се тужбом покренути управни спор.*

До привођења земљишта урбанистичкој намени у складу са планским документом, за изградњу привремених објеката различите намене који су у функцији пројекта, по захтеву инвеститора, може се издати привремена грађевинска дозвола, у складу са чланом 147. Закона о планирању и изградњи, у делу који се односи на услове и поступак издавања привремене грађевинске дозволе. Уз захтев за издавање привремене грађевинске дозволе из овог става, као доказ о одговарајућем праву инвеститор може доставити и сагласност власника земљишта.*

До привођења земљишта урбанистичкој намени у складу са планским документом, може се, у складу са чланом 145. Закона о планирању и изградњи, по захтеву инвеститора, одобрити реконструкција, адаптација и санација постојећег објекта, укључујући објекте комуналне и друге инфраструктуре.*

*Службени гласник РС, број 103/2015

Члан 15а*

За изградњу објеката високоградње преко бруто грађевинске површине 30.000 м² у обухвату планског документа, могу се, због сложености објекта и технологије извођења радова, по захтеву инвеститора, издати грађевинске дозволе за две одвојене фазе изградње.*

Прва фаза за коју се издаје грађевинска дозвола обухвата извођење радова на изградњи темеља објекта, укључујући постављање и извођење шипова, док друга фаза обухвата радове на изградњи преосталог дела објекта.*

Решења о грађевинској дозволи из става 2. овог члана надлежни орган издаје на основу пројекта за грађевинску дозволу који се израђује за сваку посебну фазу и уз испуњење других, законом прописаних услова. Пројекат за грађевинску дозволу израђује се у складу са подзаконским актом о садржини, начину и поступку израде техничке документације и подлеже техничкој контроли.*

Када решење о грађевинској дозволи из става 3. овог члана издаје министарство надлежно за послове грађевинарства, пре подношења

захтева за издавање грађевинске дозволе за прву фазу, израђује се идејни пројекат за обе фазе изградње, односно за објекат у целини, који подлеже стручној контроли од стране ревизионе комисије, у складу са законом којим се уређује изградња објеката.*

*Службени гласник РС, број 103/2015

Члан 156*

Техничка контрола и ревизиона комисија из члана 131. Закона о планирању и изградњи могу, приликом оцене испуњености услова утврђених посебним прописима, стандардима и другим актима, прихватити доказивање испуњености захтева и према страним прописима и стандардима, као и према признатим методама прорачуна и моделима уколико су тим прописима предвиђени, у циљу испуњавања основних захтева за објекат, као и захтева за његово пројектовање, извођење и одржавање.*

Када се примењују посебни међународни или европски прописи, нормативи и стандарди, они треба да буду наведени у техничком документу, а испуњеност захтева се доказује на начин који је предвиђен прописом, односно стандардом који је примењен.*

*Службени гласник РС, број 103/2015

Члан 16.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе инвеститор доставља доказ о регулисању обавезе у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

Као доказ о регулисању обавезе у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта, инвеститор доставља уговор о регулисању међусобних права и обавеза у вези са припремањем и опремањем грађевинског земљишта средствима физичких или правних лица (у даљем тексту: уговор) закључен са јединицом локалне самоуправе, односно лицем из члана 94. став 2. Закона о планирању и изградњи.

Јединица локалне самоуправе, односно лице из члана 94. став 2. Закона о планирању и изградњи ближе одређује услове, поступак, начин и садржину уговора из става 3. овог члана.

Јединица локалне самоуправе својом одлуком може прописати да се радови на уређивању грађевинског земљишта, укључујући изградњу површина јавне намене, као и изградњу објеката јавне намене у јавној својини које реализује инвеститор на основу уговора, признају као измирење укупне обавезе на име доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

Коначни обрачун између инвеститора и Града Београда биће сачињен по завршетку изградње свих објеката у обухвату планског документа.

У случају раскида уговора пре сачињавања коначног обрачуна из става б. овог члана из разлога предвиђеним уговором између инвеститора и Града Београда, сачињава се коначни обрачун на дан раскида уговора.

Члан 17.

По окончању поступка експропријације и упису права својине на непокретностима, Република Србија, у складу са одредбама закона којим се уређује планирање, изградња и грађевинско земљиште, неизграђено грађевинско земљиште може дати у дугорочни закуп, у циљу привођења земљишта урбанистичкој намени.

Република Србија и Град Београд могу, у циљу привођења земљишта урбанистичкој намени, закључити и друге уговоре, а нарочито уговоре којима се поверава изградња, рехабилитација, санација или реконструкција објеката комуналне и остале инфраструктуре, свих других површина јавне намене, укључујући и изградњу објеката јавне намене у јавној својини и њихово одржавање, као и вршење одређених комуналних и других делатности у обухвату просторног плана подручја посебне намене из члана 2. овог закона.

Закључење уговора из става 1. овог члана не представља услов за закључење уговора предвиђеног у ставу 2. овог члана.

Трошкови Града Београда на уређивању грађевинског земљишта на локацији обухваћеној планским документом из члана 2. овог закона, биће регулисани посебним уговором између Града Београда и Републике Србије.

Члан 18.

Овај закон ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије“.