

ZAKON

O IZMENAMA ZAKONA O PLANIRANJU I IZGRADNJI

Član 1.

U Zakonu o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispr., 64/10 - odluka US, 24/11, 121/12, 42/13 - odluka US, 50/13 - odluka US i 98/13 - odluka US i 132/14) u članu 97. stav 3. menja se i glasi:

"Koeficijent zone iz stava 2. ovog člana ne može biti veći od 0,1, a koeficijent namene ne može biti veći od 1,5. "

Stav 4. briše se.

Stav 9. menja se i glasi:

"Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta ne obračunava se za objekte javne namene u javnoj svojini, objekte komunalne i druge infrastrukture, proizvodne i skladišne objekte, podzemne etaže objekata visokogradnje (prostor namenjen za garažiranje vozila, podstanice, trafostanice, ostave, vešernice i sl.), osim za delove podzemne etaže koje se koriste za komercijalne delatnosti, otvorena dečja igrališta, otvorene sportske terene i atletske staze."

Član 2.

Ovaj zakon stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije".

O B R A Z L O Ž E N J E

I. USTAVNI OSNOV

Ustavni osnov za donošenje Zakona o izmenama Zakona o planiranju i izgradnji sadržan je u članu 97. tačka 12. Ustava Republike Srbije („Službeni glasnik RS”, broj 89/06), kojim se utvrđuje da Republika Srbija između ostalog, uređuje i organizaciju i korišćenje prostora.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Zakonom o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/09, 81/09 - ispr., 64/10 - odluka US, 24/11, 121/12, 42/13 - odluka US, 50/13 - odluka US i 98/13 - odluka US i 132/14) propisano je, u članu 97. u stavu 9. Zakona da se doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta ne obračunava se za objekte javne namene u javnoj svojini, infrastrukturne objekte, otvorena dečja igrališta, otvorene sportske terene, atletske staze, komunalne i infrastrukturne linijske objekte.

Prilikom usvajanja amandmana na ovaj član zakona, potkrala se greška, tako da su dva puta navedeni infrastrukturni objekti, a ispušteni su objekti za koje je Vlada u Predlogu zakona utvrdila da je potrebno da se oslobode plaćanja doprinosa, a to su proizvodni i skladišni objekti i podzemne etaže objekta koje se koriste u nekomercijalne svrhe. Pored toga, izraz "zone koje se nalaze izvan centralnih gradskih zona" u našem pravnom sistemu nije dovoljno definisan, tako da može dovesti do nemogućnosti primene Zakona, imajući u vidu odredbu prema kojoj van tih zona ne važe opšta ograničenja visine doprinosa predviđena članom 97. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji.

Predlagač smatra da je izuzimanje, pre svega proizvodnih objekata, od velikog značaja za podsticanje ekonomskog razvoja, a posebno u kontekstu opredeljenja za reindustrijalizaciju zemlje. Pri tome smatramo da izuzimanje ovih objekata od obaveze plaćanja doprinosa neće negativno uticati na prihode jedinica lokalne samouprave kojima ovaj prihod pripada. Naime, podaci pokazuju da prihodi od proizvodnih objekata po osnovu dosadašnje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta oko 0,06% ukupnih prihoda jedinice lokalne samouprave.

Treba imati u vidu i da veći broj jedinica lokalne samouprave raspolaže industrijskim zonama, odnosno industrijskim parkovima. Ukidanje obaveze plaćanja doprinosa u ovim zonama će posledično dovesti do kapitalizacije naknade kroz cenu koju će jedinica lokalne samouprave dobijati za prodaju, odnosno davanje tog zemljišta u zakup. Naime, investitori sada, kada procenjuju koliko im se isplati da licitiraju za zemljište, od iznosa koji su spremni da plate uvek oduzmu očekivani iznos naknade za uređivanje građevinskog zemljišta. Drugim rečima, umanjenje prihoda po osnovu ukidanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta za proizvodne objekte će gradovima i opštinama na područjima industrijskih zona i parkova biti

nadoknađeno povećanjem prihoda od prodaje, odnosno davanja u zakup tog zemljišta.

Ukazuje se i na čestu praksu da su investitori za izgradnju proizvodnih objekata u industrijskim zonama i parkovima, a u nekim slučajevima i na celoj teritoriji jedinice lokalne samouprave, oslobođeni obaveze plaćanja ove naknade, u celini ili delimično, ali na način koji niti je dovoljno transparentan, niti je predvidljiv sa stanovišta investitora. Predlagač ističe da ukidanje obaveze plaćanja doprinosa za proizvodne objekte neće sprečiti da se lokacije pojedinačnih investitora opreme nedostajućom infrastrukturom, zbog nemogućnosti povrata uložениh sredstava kroz doprinos. Naime, članom 92. Zakona o planiranju i izgradnji predviđena je mogućnost da se nedostajuća infrastruktura obezbedi kroz ugovorni odnos između jedinice lokalne samouprave i investitora. U tom slučaju, doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta nije neophodan instrument, naročito imajući u vidu da se radi o zemljištu koje nije odgovarajuće pripremljeno, odnosno opremljeno, u smislu Zakona o planiranju i izgradnji.

Na kraju, nije nevažno navesti da bi se ovim izmenama stvorili uslovi za značajan napredak Srbije na međunarodnim rang listama konkurentnosti, što može da dovede do efekta povratne sprege i dodatno podstakne konkurentnost naše ekonomije i otvaranje novih radnih mesta.

Predlog za izuzimanje podzemnih etaža objekata visokogradnje je zasnovan na iskustvima najbolje međunarodne prakse koja sugerišu smeštanje određenih sadržaja, u kojima nije predviđen život ljudi, na podzemne nivoe, čime se unapređuju interesi očuvanja životne sredine, a naročito energetske efikasnosti.

Stav je predlagača, u cilju poboljšanja investicione klime u Srbiji, da bi doprinosa trebalo osloboditi proizvodne i skladišne objekte zbog podsticaja izgradnje ovih objekata, kojima se stvara nova vrednost i otvaraju nova radna mesta.

III. OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA I POJEDINAČNIH REŠENJA

Članom 1. Predloga zakona menja se član 97. Zakona o planiranju i izgradnji kojim se dešiniše Dorinos za uređivanje građevinskog zemljišta.

Izmenom stava 3. redefiniše se koeficijent zone iz stava 2. Kao što je objašnjeno u razlozima za donošenje zakona.

Brisanjem stava 4. usklađuje se član 97. sa izmenjenim stavom 3.

Izmenom stava 9. šire i preciznije se definiše na šta se ne obračunava doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta.

Članom 2. Zakona određuje se stušanje zakona na snagu , odnosno da zakon stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije"

IV. FINANSIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PRIMENU ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona nije potrebno obezbediti dodatna finansijska sredstva u budžetu Republike Srbije.

V. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU

Predlaže se donošenje ovog zakona po hitnom postupku u skladu sa članom 167. Poslovnika Narodne skupštine („Službeni glasnik RS”, broj 20/12-prečišćen tekst), s obzirom na to da skupštine jedinica lokalne samouprave imaju rok do 17. januara 2015. godine da donesu svoje opšte akte kojima se utvrđuju iznosi koeficijenta iz člana 97. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji kao zone i vrste namena objekata, kriterijumi i postupak za umanjivanje doprinosa i sl. Naročito ukazujemo da nedovoljna definisanost izraza "zone koje se nalaze izvan centralnih gradskih zona" može dovesti do nemogućnosti primene u ovom delu zakona, imajući u vidu odredbu prema kojoj van tih zona ne važe opšta ograničenja visine doprinosa predviđena članom 97. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji i do odlaganja, odnosno otežane realizacije, investicija, kao i do nenadoknadivih gubitaka ili za jedinice lokalne samouprave, ili za investitore.

Naglašavamo da je neophodna što hitnija primena ovog zakona, novih instituta i postupaka koji su predviđeni ovim zakonom, da bi se stvorili uslovi za ubrzano donošenje svih podzakonskih akata koje ovaj zakon predviđa, kao i da bi se obezbedio period potreban za unutrašnju organizaciju nadležnih organa i obuku zaposlenih, odnosno obezbedio njihov zakonit rad i pravilna primena ovog zakona u praksi.

VI. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE PREDLAŽE DA ZAKON STUPI NA SNAGU PRE OSMOG DANA OD DANA OBJAVLJIVANJA U „SLUŽBENOM GLASNIKU REPUBLIKE SRBIJE“

Odredbom člana 196. stav 4. Ustava Republike Srbije propisano je da zakoni i drugi opšti akti mogu da stupe na snagu i pre osmog dana od dana objavljivanja samo ako za to postoje naročito opravdani razlozi utvrđeni prilikom njihovog donošenja.

U slučaju Zakona o izmenama Zakona o planiranju i izgradnji objekata postoje naročito opravdani razlozi da zakon stupi na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije", s obzirom na to da skupštine jedinica lokalne samouprave imaju rok do 17. januara 2015. godine da donesu svoje opšte akte.

VII. PREGLED ODREDBA ZAKONA KOJE SE MENJAJU

Član 97.

Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta plaća investitor.

Iznos doprinosa se utvrđuje rešenjem o izdavanju građevinske dozvole tako što se osnovica koju čini prosečna cena kvadratnog metra stanova novogradnje u jedinici lokalne samouprave, odnosno gradskoj opštini, prema poslednjim objavljenim podacima organa nadležnog za poslove statistike, pomnoži sa ukupnom neto površinom objekta koji je predmet gradnje, izraženom u metrima kvadratnim, i sa koeficijentom zone i koeficijentom namene objekta koje utvrđuje jedinica lokalne samouprave.

Koeficijent zone iz stava 2. ovog člana ne može biti veći od 0,1, a koeficijent namene ne može biti veći od 1,5. ~~vedeći računa da jedinični iznos doprinosa za najskuplju namenu u najskupljoj zoni unutar jedinice lokalne samouprave, odnosno gradske opštine bude najviše deset puta veći od iznosa doprinosa za najjeftiniju namenu u najjeftinijoj zoni.~~

~~Izuzetno od odredbe stava 3. ovog člana jedinica lokalne samouprave svojom odlukom može utvrditi drugačiji koeficijent zone, odnosno namene koji će se primenjivati u zonama koje se nalaze izvan centralnih gradskih zona te jedinice lokalne samouprave.~~

Iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta se umanjuje za troškove infrastrukturnog opremanja građevinskog zemljišta sredstvima investitora, na osnovu ugovora zaključenog u skladu sa članom 92. ovog zakona, kao i za vrednost zemljišta koje investitor ustupa jedinici lokalne samouprave za izgradnju infrastrukturnih objekata.

Jedinica lokalne samouprave najkasnije do 30. novembra tekuće godine utvrđuje koeficijente iz stava 2. ovog člana.

Investitor koji dostavi odgovarajuće sredstvo obezbeđenja plaćanja ima pravo da iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta isplati u najmanje 36 mesečnih rata, a onaj koji plaća naknadu jednokratno, pre podnošenja prijave radova, ima pravo na umanjenje u iznosu od najmanje 30%, u skladu sa odlukom jedinice lokalne samouprave.

Skupština jedinice lokalne samouprave opštim aktom utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijenata zone i koeficijenata namene, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanjivanja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanjivanja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od posebnog značaja za razvoj jedinice lokalne samouprave. Ne mogu se predvideti umanjivanja iznosa doprinosa za objekte stanogradnje, osim po osnovu propisanom u stavu 5. ovog člana, kao i za objekte socijalnog stanovanja kod kojih je investitor Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave.

~~Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta ne obračunava se za objekte javne namene u javnoj svojini, infrastrukturne objekte, otvorena dečja igrališta, otvorene sportske terene, atletske staze, komunalne i infrastrukturne linijske objekte.~~

”DOPRINOS ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NE OBRAČUNAVA SE ZA OBJEKTE JAVNE NAMENE U JAVNOJ SVOJINI, OBJEKTE KOMUNALNE I DRUGE INFRASTRUKTURE, PROIZVODNE I SKLADIŠNE OBJEKTE, PODZEMNE ETAŽE OBJEKATA VISOKOGRADNJE (PROSTOR NAMENJEN ZA GARAŽIRANJE VOZILA, PODSTANICE, TRAFOSTANICE, OSTAVE, VEŠERNICE I SL.), OSIM ZA DELOVE PODZEMNE ETAŽE KOJE SE KORISTE ZA KOMERCIJALNE DELATNOSTI, OTVORENA DEČJA IGRALIŠTA, OTVORENE SPORTSKE TERENE I ATLETSKE STAZE.”

Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta se plaća kada se namena objekta, odnosno dela objekta, menja iz jedne namene u drugu namenu za koju je propisan veći iznos doprinosa.

Investitor koji uklanja postojeći objekat koji je izgrađen u skladu sa zakonom, u cilju izgradnje novog objekta na istoj lokaciji, plaća doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta samo za razliku u broju kvadrata korisne površine između objekta koji planira da izgradi i objekta koji se uklanja.

Ako za jedinicu lokalne samouprave nisu objavljeni podaci o prosečnoj ceni kvadratnog metra stanova novogradnje, doprinos iz stava 1. biće utvrđen na osnovu proseka iznosa prosečnih cena kvadratnog metra stanova novogradnje u svim jedinicama lokalne samouprave istog stepena razvijenosti u skladu sa zakonom kojim se uređuje regionalni razvoj, za koje su ti podaci objavljeni.

Po zahtevu jedinice lokalne samouprave, u cilju realizacije projekta od značaja za lokalni ekonomski razvoj, Vlada Republike Srbije može odobriti visinu naknade u drugačijem iznosu od iznosa predviđenog stavom 2. ovog člana.

OBRAZAC IZJAVE O USKLAĐENOSTI PROPISA SA PROPISIMA EVROPSKE UNIJE
--

1. Organ državne uprave, odnosno drugi ovlašćeni predlagač propisa
Narodni poslanik Katarina Rakić

2. Naziv propisa

Predlog zakona o izmenama Zakona o planiranju i izgradnji
Draft Law on amendments to the Law on Planning and Construction

3. Usklađenost propisa sa odredbama Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju između Evropskih zajednica i njihovih država članica, sa jedne strane, i Republike Srbije sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08) (u daljem tekstu: Sporazum), odnosno sa odredbama Prelaznog sporazuma o trgovini i trgovinskim pitanjima između Evropske zajednice, sa jedne strane, i Republike Srbije, sa druge strane („Službeni glasnik RS”, broj 83/08) (u daljem tekstu: Prelazni sporazum)

a) Odredba Sporazuma i Prelaznog sporazuma koja se odnose na normativnu saržinu propisa

- Član 73. Sporazuma o stabilizaciji i pridruživanju između Evropskih zajednica i njihovih država članica

b) Prelazni rok za usklađivanje zakonodavstva prema odredbama Sporazuma i Prelaznog sporazuma

- Nema

v) Ocena ispunjenosti obaveze koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma

- Nema

g) Razlozi za delimično ispunjavanje, odnosno neispunjavanje obaveza koje proizlaze iz navedene odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma

- Nema

d) Veza sa Nacionalnim programom za integraciju Republike Srbije u Evropsku uniju

- Nema

4. Usklađenost propisa sa propisima Evropske unije

a) Navođenje primarnih izvora prava EU i usklađenost sa njima

- Nema

b) Navođenje sekundarnih izvora prava EU i usklađenost sa njima

- Nema

v) Navođenje ostalih izvora prava EU i usklađenost sa njima

- Nema

g) Razlozi za delimičnu usklađenost, odnosno neusklađenost

/

d) Rok u kojem je predviđeno postizanje potpune usklađenosti propisa sa propisima Evropske unije

/

5. Ukoliko ne postoje odgovarajući propisi Evropske unije sa kojima je potrebno obezbediti usklađenost treba konstatovati tu činjenicu. U ovom slučaju nije potrebno popunjavati Tabelu usklađenosti propisa.

Ne postoje odgovarajući propisi Evropske unije sa kojima je potrebno obezbediti usklađenost Predloga zakona o izmenama Zakona o planiranju i izgradnji.

6. Da li su prethodno navedeni izvori prava EU prevedeni na srpski jezik?

-

7. Da li je propis preveden na neki službeni jezik EU?

Ne

8. Učešće konsultanata u izradi propisa i njihovo mišljenje o usklađenosti

/

Potpis rukovodioca organa organa državne uprave, odnosno drugog ovlašćenog predlagača propisa, datum i pečat

Beograd, 23. decembar 2014. godine