

ZAKON

O UTVRĐIVANJU JAVNOG INTERESA I POSEBNIM POSTUPCIMA EKSPROPRIJACIJE I IZDAVANJA GRAĐEVINSKE DOZVOLE RADI REALIZACIJE PROJEKTA IZGRADNJE „BEOGRAD NA VODI”

Član 1.

Ovim zakonom uređuje se utvrđivanje javnog interesa za eksproprijaciju nepokretnosti radi realizacije projekta izgradnje „Beograd na vodi”, kao projekta od posebnog značaja za Republiku Srbiju i Grad Beograd (u daljem tekstu: Projekat), određivanje stranaka u postupku eksproprijacije, određivanje korisnika eksproprijacije, uređuje postupak eksproprijacije i uređuju drugi odnosi koji nastanu u realizaciji Projekta, uređuje se postupak i način izdavanja građevinske dozvole i drugih akata potrebnih u postupku izgradnje objekata na području u obuhvatu važećeg planskog dokumenta.

Ako ovim zakonom nije drukčije određeno, primenjivaće se odredbe Zakona o eksproprijaciji („Službeni glasnik RS”, br. 53/95, 23/01-SUS, 20/09 i 55/13), Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09-ispravka, 64/10-US, 24/11, 121/12, 42/13-US, 50/13-US, 98/13-US, 132/14 i 145/14 - u daljem tekstu: Zakon o planiranju i izgradnji) i Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list SRJ”, br. 33/97 i 31/01 i „Službeni glasnik RS”, broj 30/10).

Član 2.

Utvrđuje se javni interes za eksproprijaciju nepokretnosti u cilju privođenja zemljišta nameni radi izgradnje poslovno-stambenog kompleksa „Beograd na vodi”, sa pratećom infrastrukturom, u skladu sa Prostornim planom područja posebne namene uređenja dela priobalja grada Beograda – područje priobalja reke Save za projekat „Beograd na vodi” („Službeni glasnik RS”, broj 7/15 - u daljem tekstu: planski dokument).

Član 3.

Stranke u postupku eksproprijacije su korisnik eksproprijacije i vlasnik nepokretnosti koja je predmet eksproprijacije.

Kada je predmet eksproprijacije građevinsko zemljište na kome je izgrađen objekat suprotno zakonu, a za predmetni objekat je podnet zahtev za legalizaciju koji do pokretanja postupka eksproprijacije nije pravnosnažno okončan ili je za predmetni objekat podnet zahtev u skladu sa odredbama Zakona o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole („Službeni glasnik RS”, br. 25/13 i 145/14) koji nije pravnosnažno okončan, stranka u postupku eksproprijacije je vlasnik građevinskog zemljišta na kome je objekat izgrađen.

Kada je predmet eksproprijacije građevinsko zemljište na kome je izgrađen objekat na kome je pravo svojine upisano u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje legalizacija ili na osnovu Zakona o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole („Službeni glasnik RS”, br. 25/13 i 145/14), a za koji nije određeno zemljište za redovnu upotrebu u skladu sa zakonom kojim se uređuje građevinsko zemljište, stranke u postupku su vlasnik takvog objekta i vlasnik građevinskog zemljišta na kome je objekat izgrađen.

Kada je predmet eksproprijacije građevinsko zemljište na kome je izgrađen objekat na kome je upisano pravo svojine u korist lica iz člana 102. stav 9. Zakona o planiranju i izgradnji, koje je i korisnik građevinskog zemljišta na katastarskoj parceli

na kojoj je taj objekat izgrađen, stranke u postupku eksproprijacije su vlasnik objekta i vlasnik građevinskog zemljišta.

Kada je predmet eksproprijacije neizgrađeno građevinsko zemljište na kome je upisano pravo javne svojine u korist jedinice lokalne samouprave, stranka u postupku eksproprijacije je vlasnik građevinskog zemljišta.

Kada je predmet eksproprijacije nepokretnost na kojoj je kao vlasnik upisano lice čije je prebivalište, odnosno boravište nepoznato, a koje nema punomoćnika, organ koji vodi postupak eksproprijacije postaviće tom licu privremenog zastupnika, koji ima prava i obaveze utvrđene zakonom kojim se uređuje opšti upravni postupak.

Član 4.

Određuje se Republika Srbija, koju zastupa Državno pravobranilaštvo, za korisnika eksproprijacije.

Određuje se Grad Beograd, koga zastupa javno preduzeće, odnosno drugo lice u skladu sa nadležnostima utvrđenim opštim aktima Grada Beograda, za korisnika eksproprijacije za izgradnju površina javne namene, odnosno za izgradnju objekata javne namene i javnih površina za koje je posebnim zakonima utvrđena nadležnost Grada Beograda za izgradnju.

Republika Srbija i Grad Beograd imaju sva prava, obaveze i odgovornosti korisnika eksproprijacije predviđene zakonom kojim se uređuje eksproprijacija i ovim zakonom.

Član 5.

Predlog za eksproprijaciju podnosi se najkasnije u roku od pet godina od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 6.

Po predlogu za eksproprijaciju rešava organ jedinice lokalne samouprave nadležan za imovinskopravne poslove (u daljem tekstu: nadležni organ).

Član 7.

Uz predlog za eksproprijaciju podnosi se izvod iz javne knjige o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima za nepokretnost koja je predmet eksproprijacije, informacija o lokaciji i dokaz o obezbeđenim sredstvima za eksproprijaciju.

Član 8.

Za ekspropisanu nepokretnost vlasnik ima pravo na naknadu koja ne može biti niža od tržišne vrednosti nepokretnosti.

Kada je predmet eksproprijacije građevinsko zemljište na kome je izgrađen objekat iz člana 3. stav 2. ovog zakona, vlasnik takvog objekta ima pravo na naknadu za izgrađeni objekat u visini procenjene građevinske vrednosti tog objekta.

Kada je predmet eksproprijacije građevinsko zemljište na kome je izgrađen objekat iz člana 3. stav 3. ovog zakona, vlasnik takvog objekta ima pravo na naknadu u visini tržišne vrednosti nepokretnosti.

Licima koja su pravo svojine na građevinskom zemljištu stekla u postupku pretvaranja prava korišćenja u pravo svojine bez naknade, pripada pravo na naknadu tržišne vrednosti tog zemljišta, ako je pravo korišćenja stečeno teretnim pravnim poslom, odnosno ako je pravo korišćenja na građevinskom zemljištu izvedeno iz prava ranijeg sopstvenika.

Kada je na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu kao nosilac prava korišćenja upisano lice iz člana 102. stav 9. Zakona o planiranju i izgradnji,

postupak eksproprijacije se sprovodi u odnosu na titulara prava svojine na tom zemljištu, odnosno vlasnika objekta.

U slučaju iz st. 3. i 5. ovog člana, nadležni organ može jednim rešenjem odlučiti o eksproprijaciji građevinskog zemljišta i objekta.

Član 9.

Kada nadležni organ dobije predlog za eksproprijaciju, utvrđuje da li su uz predlog za eksproprijaciju dostavljeni dokazi propisani članom 7. ovog zakona.

Ako uz predlog za eksproprijaciju nisu dostavljeni dokazi propisani članom 7. ovog zakona, nadležni organ nalaže korisniku eksproprijacije njihovo dostavljanje u roku od tri dana od dana prijema zahteva za dopunu dokumentacije.

Po proteku roka iz stava 2. ovog člana, nadležni organ odbacuje predlog zaključkom protiv koga je dozvoljena žalba u roku od tri dana od dana uručenja.

Po žalbi na zaključak iz stava 3. ovog člana rešava ministarstvo nadležno za poslove finansija.

Kada nadležni organ utvrdi da su uz predlog podneti svi dokazi propisani članom 7. ovog zakona, dužan je da ga u roku od osam dana dostavi vlasniku nepokretnosti na izjašnjenje.

Vlasnik nepokretnosti je dužan da se izjasni u roku od osam dana od dana dobijanja predloga za eksproprijaciju, pisanim putem ili na zapisnik.

Po prijemu izjašnjenja iz stava 6. ovog člana, odnosno proteka tog roka, nadležni organ odmah, a najkasnije u roku od osam dana, uz ispunjenje i drugih uslova propisanih ovim zakonom, donosi rešenje o eksproprijaciji nepokretnosti.

Ako u toku postupka nadležni organ naiđe na činjenicu za koju smatra da je potrebno izvesti dodatne dokaze, može zakazati usmenu raspravu u roku od tri dana od dana dobijanja predloga za eksproprijaciju.

Protiv rešenja iz stava 7. ovog člana može se izjaviti žalba ministarstvu nadležnom za poslove finansija, u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja.

Stranke u postupku mogu odustati od prava na žalbu, što organ koji vodi postupak konstatuje u izvorniku rešenja o eksproprijaciji. Danom odustanka od žalbe, rešenje postaje pravnosnažno.

Član 10.

Ukoliko nadležni organ ne donese rešenje o eksproprijaciji u roku iz člana 9. stav 7. ovog zakona, korisnik eksproprijacije ima pravo na posebnu žalbu zbog „ćutanja administracije”.

Uz žalbu iz stava 1. ovog člana korisnik eksproprijacije podnosi dokumentaciju i dokaze propisane članom 7. ovog zakona.

Žalba zbog „ćutanja administracije” podnosi se neposredno ministarstvu nadležnom za poslove finansija, koje je u obavezi da donese odluku po predlogu za eksproprijaciju, u roku od osam dana od dana podnošenja žalbe.

Rešenje doneto po žalbi iz stava 1. ovog člana je konačno danom dostavljanja strankama u postupku i protiv njega se ne može izjaviti žalba, ali se tužbom može pokrenuti upravni spor.

Član 11.

Po konačnosti, odnosno pravnosnažnosti rešenja o eksproprijaciji, stiču se uslovi za pokretanje postupka za sporazumno određivanje naknade za ekspropriisanu nepokretnost, u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje eksproprijacija.

Od dana podnošenja predloga za eksproprijaciju do donošenja rešenja o eksproprijaciji, stranke se mogu sporazumevati o oblicima i visini naknade i van postupka propisanog ovim zakonom.

Sporazum iz stava 2. ovog člana zaključuje se u pisanoj formi ili pred nadležnim organom na zapisnik, a obavezni deo sporazuma je i klauzula o isplati naknade ili davanju druge nepokretnosti u svojinu ili zakup, po pravnosnažnosti rešenja o eksproprijaciji.

Ako stranke postignu sporazum o naknadi pre donošenja rešenja o eksproprijaciji, rešenje o eksproprijaciji obavezno sadrži i konstataciju da je sporazum zaključen, kao i uslove za izvršenje sporazuma.

Procenu tržišne vrednosti građevinskog zemljišta i objekata vrši organ nadležan za utvrđivanje poreza na prenos apsolutnih prava.

Kada je predmet eksproprijacije zemljište sa biljnim zasadima, procenu vrednosti vrši veštak odgovarajuće struke, sa spiska stalnih sudskih veštaka.

Troškove postupka sporazumnog određivanja naknade za ekspropriisanu nepokretnost snosi korisnik eksproprijacije.

Član 12.

Na zahtev korisnika eksproprijacije, ministarstvo nadležno za poslove finansija može odlučiti da se korisniku eksproprijacije nepokretnost preda pre pravosnažnosti odluke o naknadi za ekspropriisanu nepokretnost, odnosno pre dana zaključenja sporazuma o naknadi za ekspropriisanu nepokretnost, ali ne pre donošenja drugostepenog rešenja povodom žalbe protiv rešenja o eksproprijaciji, ako oceni da je to neophodno zbog hitnosti izgradnje određenog objekta ili izvođenja radova.

Član 13.

U postupku eksproprijacije i određivanja naknade za ekspropriisane nepokretnosti svi podnesci i odluke su oslobođeni plaćanja takse.

Član 14.

Lokacijski uslovi, građevinska dozvola, prijava radova i upotrebna dozvola izdaju se investitoru, u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje izgradnja objekata, ako ovim zakonom nije drukčije propisano.

Građevinska dozvola izdaje se investitoru ili investitoru i finansijeru.

Član 15.

Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta plaća investitor.

Uz zahtev za izdavanje građevinske dozvole investitor dostavlja dokaz o regulisanju obaveze u pogledu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta.

Kao dokaz o regulisanju obaveze u pogledu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, investitor dostavlja ugovor o regulisanju međusobnih prava i obaveza u vezi sa pripremanjem i opremanjem građevinskog zemljišta sredstvima fizičkih ili pravnih lica (u daljem tekstu: ugovor) zaključen sa jedinicom lokalne samouprave, odnosno licem iz člana 94. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji.

Jedinica lokalne samouprave, odnosno lice iz člana 94. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji bliže određuje uslove, postupak, način i sadržinu ugovora iz stava 3. ovog člana.

Jedinica lokalne samouprave svojom odlukom može propisati da se radovi na uređivanju građevinskog zemljišta, uključujući izgradnju površina javne namene, kao

i izgradnju objekata javne namene u javnoj svojini koje realizuje investitor na osnovu ugovora, priznaju kao izmirenje ukupne obaveze na ime doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta.

Konačni obračun između investitora i Grada Beograda biće sačinjen po završetku izgradnje svih objekata u obuhvatu planskog dokumenta.

Član 16.

Po okončanju postupka eksproprijacije i upisu prava svojine na nepokretnostima, Republika Srbija, u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje planiranje, izgradnja i građevinsko zemljište, neizgrađeno građevinsko zemljište može dati u dugoročni zakup, u cilju privođenja zemljišta urbanističkoj nameni.

Zaključenje ugovora o zakupu zemljišta iz obuhvata planskog dokumenta nije preduslov za zaključenje ugovora predviđenog u stavu 3. ovog člana.

Republika Srbija i Grad Beograd mogu, u cilju privođenja zemljišta urbanističkoj nameni, zaključiti i druge ugovore, a naročito ugovore kojima se poverava izgradnja objekata komunalne i ostale infrastrukture, svih drugih površina javne namene, uključujući i izgradnju objekata javne namene u javnoj svojini i njihovo održavanje, kao i vršenje određenih komunalnih i drugih delatnosti u obuhvatu prostornog plana područja posebne namene iz člana 2. ovog zakona.

Troškovi Grada Beograda na uređivanju građevinskog zemljišta na lokaciji obuhvaćenoj planskim dokumentom iz člana 2. ovog zakona, biće regulisani posebnim ugovorom između Grada Beograda i Republike Srbije.

Član 17.

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. Pravni osnov

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u odredbi člana 58. stav 2. i člana 97. tačka 7. Ustava Republike Srbije, kojima je predviđeno da pravo svojine može biti oduzeto ili ograničeno samo u javnom interesu utvrđenom na osnovu zakona, uz naknadu koja ne može biti niža od tržišne kao i da Republika Srbija uređuje i obezbeđuje svojinske i obligacione odnose i zaštitu svih oblika svojine.

II. Razlozi za donošenje

Grad Beograd ima oko 200 kilometara obale, koja je u najvećem delu zapuštena i neuređena. Deo obale koji se prostire od Brankovog mosta do kompleksa Beogradskog sajma - Savsko priobalje (oivičeno i tačno određeno katastarskim parcelama navedenim u planskom dokumentu), po svojoj lokaciji spada u najatraktivnije delove Beograda. Analizom postojećeg stanja utvrđeno je da bi aktiviranjem i uređenjem ove lokacije, grad Beograd i Republika Srbija značajno unapredili i podigli svoje turističke potencijale, sa jedne strane, dok bi sa druge strane ovaj deo grada bio komunalno i saobraćajno uređen, što je u skladu sa razvojnim programima grada Beograda, ali i Republike Srbije, imajući u vidu da se planiranim radovima predviđa, između ostalog i izmeštanje železničke i autobuske stanice, ojačanje obaloutvrda kao preventiva u slučaju poplava i bolja saobraćajna komunikacija sa ostalim delovima grada.

Postojeće stanje u delu Savskog priobalja nameće neminovnost njegovog uređenja kroz izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih sadržaja, odnosno realizacijom ovog projekta biće stvoren novi gradski, ekskluzivni centar sa namenama turističkog, poslovnog, komercijalnog, stambenog, kulturnog, zabavnog i sportsko-rekreativnog karaktera, ali i proizvedeno novo građevinsko zemljište za planirane sadržaje.

Iz svih navedenih razloga, Projekat „Beograd na vodi” je Odlukom Vlade utvrđen kao projekat od značaja za Republiku Srbiju i grad Beograd.

Prepoznajući navedene ciljeve kao zajednički interes, od samog početka uspostavljena je saradnja između predstavnika grada Beograda i Republike Srbije, tako što su formirane zajedničke stručne radne grupe, koje su započele rad na stvaranju zakonskih i ostalih pretpostavki za realizaciju ovog značajnog projekta.

Kao prethodno pitanje koje se postavilo na početku rada stručnih grupa bilo je i pitanje planskog osnova, pitanje upravljanja Projektom, kao i pitanje rešavanja imovinsko pravnih odnosa koji će nastati realizacijom Projekta.

Zakonski osnov za donošenje Odluke o izradi Prostornog plana područja posebne namene uređenja dela priobalja grada Beograda – područje priobalja reke Save za projekat „Beograd na vodi” (u daljem tekstu: Odluka) nalazi se u odredbama člana 21, člana 35. stav 2. i člana 46. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS”, br. 72/09, 81/09 - ispravka, 64/10 - US, 24/11, 121/12, 42/13 - US, 50/13 – US, 98/13 - US, 132/14 i 145/14 - u daljem tekstu: Zakon).

Prostorni plan područja posebne namene uređenja dela priobalja grada Beograda – područje priobalja reke Save za projekat „Beograd na vodi” (u daljem tekstu: PPPPN), je urađen u svemu prema Zakonu, Odluci i Pravilniku o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata („Službeni glasnik RS”, br. 31/10,

16/11 i 24/11). PPPPN sadrži elemente regulacije koji su u svemu urađeni u skladu sa metodologijom kojom se rade urbanistički planovi, odnosno na nivou detaljnosti koja je neophodna za direktno sprovođenje. To podrazumeva da se iz PPPPN izdaju lokacijski uslovi u skladu sa Zakonom. PPPPN je izrađen po postupku utvrđenim Zakonom i podzakonskim aktima, što podrazumeva da je obavljena stručna kontrola, javni uvid, kao i da je PPPPN razmatrala i usvojila Vlada. U tom smislu, Vlada je donela Uredbu o utvrđivanju Prostornog plana područja posebne namene uređenja dela priobalja grada Beograda – područje priobalja reke Save za projekat „Beograd na vodi” („Službeni glasnik RS”, broj 7/15). PPPPN je stupio na snagu dana 31. januara 2015. godine.

Drugo pitanje koje je trebalo rešiti bilo je pitanje nosioca posla, odnosno neophodnost da se ovim projektom upravlja na pravno uređen način, koji podrazumeva, pre svega, formiranje privrednog društva koje bi preuzelo kompletno upravljanje projektom, u ime i za račun Republike Srbije.

Imajući u vidu da Vlada može biti osnivač privrednog društva, Odlukom Vlade broj 05 broj 02-4889/2014-1 od 26. juna 2014. godine osnovano je Društvo sa ograničenom odgovornošću „Beograd na vodi” (Odluka o osnivanju Društva sa ograničenom odgovornošću „Beograd na vodi” – „Službeni glasnik RS”, broj 66/14), kao oblika organizovanja u kome Republika Srbija može da ostvari punu kontrolu nad radom društva i istovremeno prati i utiče na realizaciju projekta.

Stupanje na snagu planskog dokumenta za ovu lokaciju je preduslov za utvrđivanje javnog interesa za eksproprijaciju nepokretnosti, kao i za dobijanje potrebne dokumentacije za izgradnju objekata i uređenje površina u kompleksu.

Utvrđivanje javnog interesa za izgradnju i revitalizaciju kompleksa „Beograd na vodi”, u skladu sa odredbama Zakona o eksproprijaciji je pravno moguće samo za objekte koji su određeni u članu 20. Zakona o eksproprijaciji, odnosno, Vlada može utvrditi javni interes za eksproprijaciju ako je eksproprijacija nepokretnosti neophodna za izgradnju objekata u oblasti: obrazovanja, zdravstva, socijalne zaštite, kulture, vodoprivrede, sporta, saobraćajne, energetske i komunalne infrastrukture, objekata za potrebe državnih organa i organa teritorijalne autonomije i lokalne samouprave, objekata za potrebe odbrane zemlje, kao i za izgradnju stanova kojima se rešavaju stambene potrebe socijalno ugroženih lica. Na osnovu navedenog, predlogom za utvrđivanje javnog interesa ne bi mogli biti obuhvaćeni objekti namenjeni turizmu i ugostiteljstvu, kao ni poslovni i stambeni objekti, a za koje postoji interes da se grade na predmetnoj lokaciji.

Imajući u vidu odredbe Ustava Republike Srbije, pravno je moguće da se ovaj problem prevaziđe donošenjem posebnog zakona kojim bi bio utvrđen javni interes za eksproprijaciju u cilju privođenja zemljišta nameni utvrđenoj prostornim planom područja posebne namene. Napominje se da je ovakvo rešenje već primenjeno u slučaju izgradnje gasovoda „Južni tok”. Sa aspekta ustavnosti, donošenje ovakvog zakona, koji je po svojoj pravnoj prirodi *lex specialis* u odnosu na opšti zakon - Zakon o eksproprijaciji, i to *lex specialis et posterior* je moguće, s obzirom da je Vlada Republike Srbije ovaj projekat utvrdila kao projekat od posebnog značaja za Republiku Srbiju, pritom ne odstupajući od osnovnog ustavnog načela o zaštiti imovine koje je propisano članom 58. Ustava Republike Srbije, s obzirom da je u postupcima predviđenim ovim zakonom propisano da se za eksproprijisanu nepokretnost određuje tržišna vrednost te nepokretnosti.

Analizom vlasničkih odnosa na građevinskom zemljištu, utvrđeno je da je Republika Srbija upisana kao vlasnik na najvećem broju katastarskih parcela, na manjem broju katastarskih parcela upisan je grad Beograd, a najmanji broj katastarskih parcela evidentiran je kao privatno vlasništvo pravnih i fizičkih lica. Analiza i utvrđivanje prava svojine na objektima je sprovedena. Sprovedena analiza

je pokazala da u obuhvatu planskog dokumenta za ovo područje postoji određeni broj bespravno sagrađenih objekata, koji nisu evidentirani u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, kao i da postoje zahtevi ranijih vlasnika za vraćanje imovine, podneti u skladu sa zakonom kojim se uređuje restitucija. Navedene analize korišćene su prilikom rada na izradi nacрта ovog zakona, formulisanjem odredbi koje će uvažiti sve pravne situacije koje mogu nastati prilikom razvlašćivanja, poštujući pritom opšte načelo da se za eksproprisane nepokretnosti mora isplatiti tržišna vrednost nepokretnosti ili u svojину dati druga, adekvatna nepokretnost.

III. Objašnjenje osnovnih pravnih instituta i pojedinačnih rešenja

Članom 1. ovog zakona uređuju se postupak i uslovi za utvrđivanje javnog interesa za realizaciju projekta izgradnje „Beograd na vodi”, kao projekta od posebnog značaja za Republiku Srbiju i grad Beograd, određivanje korisnika eksproprijacije, određivanje stranaka u postupku eksproprijacije, uređuje postupak eksproprijacije i uređuju i drugi odnosi koji nastanu u realizaciji Projekta, postupak i način izdavanja građevinske dozvole i drugih akata potrebnih u postupku izgradnje objekata na području u obuhvatu važećeg planskog dokumenta. Ako ovim zakonom nije drugačije određeno, primenjavaće se odredbe Zakona o eksproprijaciji, Zakona o planiranju i izgradnji i Zakona o opštem upravnom postupku.

Članom 2. ovog zakona utvrđuje se javni interes za eksproprijaciju nepokretnosti u cilju privođenja zemljišta nameni radi izgradnje poslovno-stambenog kompleksa „Beograd na vodi”, sa pratećom infrastrukturom, u skladu sa Prostornim planom područja posebne namene.

Članom 3. utvrđuju se stranke u postupku eksproprijacije i definiše se ko je stranka u postupku kada je predmet eksproprijacije građevinsko zemljište na kome je izgrađen objekat, odnosno kada je predmet eksproprijacije neizgrađeno građevinsko zemljište.

Članom 4. određuje se Republika Srbija, koju zastupa Državno pravobranilaštvo, za korisnika eksproprijacije. Stavom 2. ovog člana određuje se grad Beograd, koga zastupa javno preduzeće, odnosno drugo lice u skladu sa nadležnostima utvrđenim opštim aktima Grada, za korisnika eksproprijacije za izgradnju površina javne namene, odnosno za izgradnju objekata javne namene i javnih površina za koje je posebnim zakonima utvrđena nadležnost Grada za izgradnju. U stavu 3. ovog člana propisano je da Republika i Grad imaju sva prava, obaveze i odgovornosti korisnika eksproprijacije predviđene Zakonom o eksproprijaciji i ovim zakonom.

Članom 5. ovog zakona utvrđen je rok u kome se podnosi predlog za eksproprijaciju.

Članom 6. zakona propisano je da po predlogu za eksproprijaciju rešava organ jedinice lokalne samouprave nadležan za imovinsko pravne poslove.

Članom 7. ovog zakona utvrđuje se da se uz predlog za eksproprijaciju podnosi izvod iz javne knjige o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima za nepokretnost koja je predmet eksproprijacije, informacija o lokaciji i dokaz o obezbeđenim sredstvima za eksproprijaciju.

Članom 8. stav 1. utvrđuje se da za eksproprisanu nepokretnost vlasnik ima pravo na naknadu koja ne može biti niža od tržišne vrednosti nepokretnosti; da kada je predmet eksproprijacije građevinsko zemljište na kome je izgrađen objekat iz člana 3. stav 2. ovog zakona, vlasnik takvog objekta ima pravo na naknadu za izgrađeni objekat u visini procenjene građevinske vrednosti tog objekta; da kada je predmet eksproprijacije građevinsko zemljište na kome je izgrađen objekat iz člana 3. stav 3.

ovog zakona, vlasnik takvog objekta ima pravo na naknadu u visini tržišne vrednosti nepokretnosti.

Čl. 9. i 10. ovog zakona sadrže odredbe kojima je utvrđen dalji postupak eksproprijacije.

Članom 11. zakona definiše se postupak za sporazumno određivanje naknade za eksproprianu nepokretnost.

Čl. 12. i 13. ovog zakona utvrđuje se i definiše predaja nepokretnosti pre pravosnažnosti odluke o naknadi za eksproprianu nepokretnost, te da su u postupku eksproprijacije i određivanja naknade za eksproprijsane nepokretnosti svi podnesci i odluke oslobođeni plaćanja takse.

Čl. 14. i 15. zakona određuju se uslovi i način izdavanja građevinske dozvole.

Članom 16. st. 1. i 3. ovog člana utvrđuje se da po okončanju postupka eksproprijacije i upisu prava svojine na nepokretnostima, Republika, u skladu sa odredbama zakona kojim se uređuje planiranje, izgradnja i građevinsko zemljište, neizgrađeno građevinsko zemljište može dati u dugoročni zakup, u cilju privođenja zemljišta urbanističkoj nameni, te da Republika i Grad mogu, u cilju privođenja zemljišta urbanističkoj nameni, zaključiti i druge ugovore, a naročito ugovore kojima se poverava izgradnja objekata komunalne infrastrukture i drugih površina javne namene, uključujući i izgradnju objekata javne namene i njihovo održavanje, kao i vršenje određenih komunalnih i drugih delatnosti u obuhvatu prostornog plana područja posebne namene iz člana 2. ovog zakona. Dalje, stavom 4. ovog člana utvrđuje se da će troškovi Grada na uređivanju građevinskog zemljišta na lokaciji obuhvaćenoj planskim dokumentom iz člana 2. ovog zakona, biti regulisani posebnim ugovorom između Grada i Republike.

Članom 17. utvrđeno je stupanje zakona na snagu.

IV. Finansijska sredstva potrebna za sprovođenje ovog zakona

Za sprovođenje ovog zakona potrebna su dodatna finansijska sredstva iz budžeta.

V. Razlozi za donošenje zakona po hitnom postupku

Predlaže se donošenje ovog zakona po hitnom postupku saglasno članu 167. Poslovnika Narodne skupštine („Službeni glasnik RS”, broj 20/12 – prečišćen tekst), imajući u vidu rok za završetak Projekta „Beograd na vodi”.

VI. Razlozi zbog kojih se predlaže da zakon stupi na snagu pre osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije”

Razlozi za stupanje na snagu ovog zakona pre osmog dana od dana objavljivanja sadržan je u članu 196. stav 4. Ustava Republike Srbije, kojim je

predviđeno da zakon stupi na snagu ranije samo ako za to postoje naročito opravdani razlozi, utvrđeni prilikom njegovog donošenja.

Predlaže se da ovaj zakon stupi na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srbije” budući da za to postoje naročito opravdani razlozi koji se ogledaju u neophodnosti da zakon što pre stupi na snagu kako bi se izbeglo prekoračenje roka za završetak Projekta „Beograd na vodi”.

VII. Analiza efekata

Pre četrdeset godina, tačnije 1974. godine započete su aktivnosti na preseljenju železničke stanice sa područja Savskog amfiteatra u Beogradu. Slični projekti, pod različitim nazivima, započinjani su u raznim vremenskim periodima, ali bez konkretnih rezultata. Nedostajala su planska dokumenta, finansijska sredstva za raseljavanje i raščišćavanje terena, investitori koji bi ulagali u izgradnju novih stambenih, poslovnih, kulturnih i javnih sadržaja. Površine su u najvećem delu ili izgubile svoju prvobitnu namenu ili se nedovoljno koriste. Lokacija je neuređena i zapuštena uz preovlađujući loš bonitet objekata. Postojeća tehnička infrastruktura je neujednačenog kvaliteta. Prostor je trenutno opterećen mnogobrojnim, prvenstveno saobraćajnim problemima i uslovljenostima, i izložen brojnim negativnim ekološkim uticajima.

U toku 2014. godine usvojen je planski dokument, započete su aktivnosti na raščišćavanju terena i obezbeđen je investitor radova. Sve su ovo preduslovi da se, imajući u vidu odredbe ovog zakona, započne i sa izgradnjom.

Ovim zakonom stvaraju se mogućnosti za rešavanje imovinsko-pravnih odnosa i raseljavanje u obuhvatu planskog dokumenta i realizacija projekta u celini, brže i efikasnije nego što važeća zakonska rešenja to omogućavaju.

Jedan od strateških prioriteta u realizaciji plana razvoja Beograda i Republike Srbije je Beogradski čvor (završetak putničkog sistema i oslobađanje Savskog amfiteatra planiranom izgradnjom: stanice Beograd Centar, postrojenja TPS, RTC u Makišu i drugog koloseka od Pančevačkog mosta do Pančeva). Rešenja predložena ovim zakonom rešice pitanje izmeštanja beogradskog železničkog čvora iz savskog amfiteatra, raseljavanje stanovnika koji decenijama stanuju u starim, trošnim i neuslovnim objektima bez osnovne saobraćajne i komunalne infrastrukture, omogućice izgradnju nove infrastrukture i novih sadržaja u centralnoj zoni grada. Obezbedice se izgradnja obaloutvrde sa propisanim uslovima u cilju obezbeđenja od poplavnih talasa koji ugrožavaju centralnu gradsku zonu.

Prema podacima iz Prostornog plana područja posebne namene na površini plana od oko 177 ha predviđeno je da se ostvari nešto više od 1.000.000 m² stambenog prostora, oko 750.000 m² poslovnog i komercijalnog prostora, više od 62.000 m² javnih sadržaja kao što su vrtići, škole, ustanove kulture, socijalne i zdravstvene zaštite i oko 242.000 m² novih zelenih površina. Ovi kapaciteti omogućavaju da na ovom prostoru bude preko 13.000 zaposlenih i preko 17.000 stanovnika. Navedeno podaci ukazuju da projekat Beograd na vodi predstavlja jedan od najznačajnijih investicionih poduhvata u Republici Srbiji.

Izgradnja ovih sadržaja znatno će doprineti podizanju vrednosti okruženja i Beograda kao celine. Pored izgradnje ova lokacija bi bila i od velike važnosti za promociju turizma, sama za sebe i kao integralni deo ponude Beograda i Srbije.

Ukupni orijentacioni troškovi realizacije javnih površina i objekata u granici PPPN Beograd na vodi, koji podrazumevaju troškove nasipanja terena, izgradnje saobraćajnica i mostovskih konstrukcija, obaloutvrde, infrastrukturne mreže i objekata (elektroenergetske, telekomunikacione, hidrotehničke, toplovodne i

gasovodne), uređenja slobodnih površina i parkova, javnih objekata i raseljavanja iznose oko 33.000.000.000 dinara. Procena troškova rađena je na osnovu planskog dokumenta, raspoloživih baza podataka važećih u trenutku izrade, iskustva, projektantskih procena, ostvarenih troškova na drugim lokacijama. Što se tiče prihoda, samo doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta, saglasno Izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji, po usvojenoj Odluci grada Beograda, za površine i namene utvrđene planskim dokumentom iznosi 33.700.000.000 dinara. Pozitivni efekti ove investicije pokazaće se i u narednom periodu kroz prihode koji će se ostvarivati u toku eksploatacije, kroz razne vidove poraza i prihoda (porez na imovinu, porez na lična primanja zaposlenih, porez na dobit, porez na dodatu vrednost). Ekonomska analiza pokazala je da je predloženi projekat sprovediv i sa aspekta države i lokalne samouprave i sa aspekta investitora.

Direktni efekti vezani su za investiciona ulaganja koja angažuju celokupnu građevinsku industriju i povezane delatnosti, kao i za pokretanje ukupnih privrednih aktivnosti. Koristi su mnogostruke, od poreza na promet nekretnina, такси i doprinosa, preko dohodaka pravnih i fizičkih lica, do naknada za korišćenje javnih dobara i drugih prihoda. Indirektni efekti su povećanje kvaliteta životne i radne sredine, ekonomski i društveno održivi i isplativi.

Projekat Beograd na vodi ima kulturološke i tradicionalne elemente sa jedne strane i tehnološko-ekološka savremena rešenja sa druge strane, bitne za očuvanje postojećih i privlačenje novih ciljnih grupa. Planirana izgradnja poslovnih, stambenih, trgovinskih i hotelskih sadržaja, kulturnih i javnih objekata imaće znatan doprinos razvoja na lokalnom i državnom nivou. Područje Savskog amfiteatra, prvenstveno svojom izuzetnom pozicijom u odnosu na obale i gradsko tkivo, zatim prirodnim prednostima prostora (reljef, prisustvo vode, osunčanost, strujanje svežeg vazduha sa reke), kao i do sada zanemarivim stepenom adekvatne iskorišćenosti, predstavlja najveću prostornu vrednost, a time i jedan od najznačajnijih potencijalnih resursa Beograda. Takođe, Savski amfiteatar jeste optimalna lokacija za formiranje novog gradskog centra, ali i niza drugih komplementarnih, implementiranih sadržaja koji bi doprineli atraktivnosti i višeznačnosti prostora. Lokacijski izuzetno atraktivan, veliki je potencijal razvoja grada. Svojom centralnim položajem i rekom kao osovinom, predstavlja najznačajniju lokaciju za integrisanje dve savske obale, postojećih i planiranih sadržaja. S obzirom na svoju poziciju između starog gradskog centra na teritoriji opština Stari grad i Savski venac, i novog, koji se formira, na teritoriji opštine Novi Beograd, ima sve mogućnosti da postane jedan od značajnih gradskih centara i nova središnja tačka grada.

IZJAVA O USKLAĐENOSTI PROPISA SA PROPISIMA EVROPSKE UNIJE

**1. Organ državne uprave, odnosno drugi ovlašćeni predlagač propisa - VLADA
Obrađivač – MINISTARSTVO FINANSIJA**

2. Naziv propisa

PREDLOG ZAKONA O UTVRĐIVANJU JAVNOG INTERESA I POSEBNIM POSTUPCIMA EKSPROPRIJACIJE I IZDAVANJA GRAĐEVINSKE DOZVOLE RADI REALIZACIJE PROJEKTA IZGRADNJE „BEOGRAD NA VODI”

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 sadržinu propisa.

Ne postoje relevantne odredbe Sporazuma i Prelaznog sporazuma

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

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

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

d) Veza sa Nacionalnim programom za usvajanje pravnih tekovina Evropske unije

4. Usklađenost propisa sa propisima Evropske unije

a) Navođenje odredbi primarnih izvora prava EU i ocene usklađenost sa njima

b) Navođenje sekundarnih izvora prava EU i ocene usklađenost sa njima

v) Navođenje ostalih izvora prava EU i usklađenost sa njima

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 odgovarajuće nadležnosti Evropske unije u materiji koju reguliše propis, i/ili ne postoje odgovarajući sekundarni izvori prava BU sa kojima je potrebno obezbediti usklađenost, treba obrazložiti tu činjenicu. U ovom slučaju nije potrebno popunjavati Tabelu usklađenosti propisa.

Ne postoje propisi EU sa kojima je potrebno obezbediti usklađenost

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

NE

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

NE

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

NE