

ZAKON

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

Član 1.

Ovim zakonom uređuje se utvrđivanje javnog interesa za eksproprijaciju nepokretnosti radi realizacije projekta „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.

Zahtevi za formiranje katastarskih parcela, na osnovu projekta preparcelacije koji je izrađen za potrebe eksproprijacije ili na osnovu plana parcelacije za građevinske parcele javne namene sadržanog u planskom dokumentu iz člana 2. ovog zakona, a koji su u skladu sa članom 67. Zakona o planiranju i izgradnji podneti Republičkom geodetskom zavodu - Službi za katastar nepokretnosti, imaju prvenstvo u rešavanju i nije potrebna saglasnost prethodnih podnosioca zahteva za prekidno rešavanje.

Član 4.

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 5.

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 6.

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

Član 7.

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

Član 8.

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.

Dokazom o obezbeđenim sredstvima za eksproprijaciju smatra se potvrda o obezbeđenim sredstvima u budžetu korisnika eksproprijacije, odnosno ovlašćenje ili drugi instrument obezbeđenja plaćanja naknade, u skladu sa propisima kojima se uređuje platni promet.

Član 9.

Za eksproprišanu 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 4. 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 4. 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 10.

Kada nadležni organ dobije predlog za eksproprijaciju, utvrđuje da li su uz predlog za eksproprijaciju dostavljeni dokazi propisani članom 8. ovog zakona.

Ako uz predlog za eksproprijaciju nisu dostavljeni dokazi propisani članom 8. 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 8. 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 pravosnažno.

Član 11.

Ukoliko nadležni organ ne donese rešenje o eksproprijaciji u roku iz člana 10. stav 7. ovog zakona, korisnik eksproprijacije ima pravo na posebnu žalbu zbog „čutanja administracije”.

Uz žalbu iz stava 1. ovog člana korisnik eksproprijacije podnosi dokumentaciju i dokaze propisane članom 8. 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.

Ćlan 12.

Po konačnosti, odnosno pravnosnažnosti rešenja o eksproprijaciji, stiću se uslovi za pokretanje postupka za sporazumno određivanje naknade za eksproprišanu 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 zakljućen, 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 eksproprišanu nepokretnost snosi korisnik eksproprijacije.

Ćlan 13.

Na zahtev korisnika eksproprijacije, ministarstvo nadležno za poslove finansija može odlučiti da se korisniku eksproprijacije nepokretnost preda pre pravosnažnosti odluke o naknadi za eksproprišanu nepokretnost, odnosno pre dana zakljućenja sporazuma o naknadi za eksproprišanu 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.

Ćlan 14.

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

Ćlan 15.

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.

Ćlan 16.

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.

U slučaju raskida ugovora pre sačinjavanja konačnog obračuna iz stava 6. ovog člana iz razloga predviđenim ugovorom između investitora i Grada Beograda, sačinjava se konačni obračun na dan raskida ugovora.

Član 17.

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.

Republika Srbija i Grad Beograd mogu, u cilju privođenja zemljišta urbanističkoj nameni, zaključiti i druge ugovore, a naročito ugovore kojima se poverava izgradnja, rehabilitacija, sanacija ili rekonstrukcija 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 prostomog plana područja posebne namene iz člana 2. ovog zakona.

Zaključenje ugovora iz stava 1. ovog člana ne predstavlja uslov za zaključenje ugovora predviđenog u stavu 2. ovog člana.

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 18.

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