

2.	ПРЕПОРУКА	Прописати правне последице прекорачења – истека рока важења грађевинске дозволе
	регулаторно тело (надлежно за спровођење)	Министарство животне средине и просторног планирања
	пропис који треба изменити	Закон о планирању и зградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09)
	начин спровођења	Подношење Влади нацрта закона којим ће се предложити допуна члана 140. Закона о планирању и зградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09) којом ће се прописати правне последице прекорачења – истека рока важења грађевинске дозволе.
	рок за спровођење	15.03.2010. године
	нацрт прописа чије усвајање треба да предложи регулаторно тело	<p>ЗАКОН О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ</p> <p>Члан 1.</p> <p>У Закон о планирању и зградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09) у члану 141. после става 1. додаје се нови став 2, који гласи:</p> <p>„Грађевинска дозвола престаје да важи ако у року од пет година, од дана правоснажности решења којим је издата грађевинска дозвола, није издата употребна дозвола.</p> <p>На захтев инвеститора грађевинска дозвола може бити обновљена на додатни рок од две године, ако инвеститор пружи доказ да је степен завршености објеката преко 90%.</p> <p>Доказом из предходног става овог члана сматра се процена овлашћеног процењивача.</p> <p>Након истека рока из става 2. овог члана, инвеститор плаћа на рачун Пореске управе пенале на годишњем нивоу, у висини пореза на имовину, који би се плаћао у складу са законом који регулише порез на имовину за цео објекат, да је исти изграђен у складу са грађевинском дозволом, све док се за ту локацију не изда нова грађевинска дозвола.</p> <p>Након истека рока важења грађевинске дозволе, нова грађевинска дозвола за исту локацију се може издати искључиво на име другог инвеститора, који у односу на инвеститора или његовог контролног члана, ако је инвеститор привредно друштво, не спада у круг повезаних лица у смислу закона који регулише привредна друштва.</p> <p>Изузетно од претходног става овог члана, нова грађевинска дозвола ће се издати на лица које су током изградње од инвеститора под тржишним условима купила објекат, односно посебне делове објекта, ако та лица поднесу захтев за издавање грађевинске дозволе на њихово име.“</p> <p>Члан 2.</p> <p>Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије“.</p>

подносилац иницијативе

анонимни предлагач

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПРЕПОРУКЕ

КРАТАК ОПИС ПРОБЛЕМА

Члан 140. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09) прописује да грађевинска дозвола престаје да важи ако инвеститор не отпочне са извођењем радова у року од две године од дана правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола.

Међутим, Закон не прописује шта се дешава ако инвеститор у том року отпочне са извођењем грађевинских радова али их не завршава. У пракси има много оваквих случајева, а последица ове правне празнине је што су многе грађевинске парцеле у центрима највећих градова у Србији „замрзнуте“ и по пар деценија, што такве парцеле на дају порески приход и коче инвестиције и што несолидни инвеститори не сnose консеквенце за проблеме које су узроковали, већ имају могућност да исте недовршене објекте - станове продају и по више пута савесним трећим лицима.

ПОЗИТИВНИ ЕФЕКТИ - УШТЕДЕ

Усвајањем предложене препоруке би се повећала правна сигурност на тржишту непокретности, а несолидни инвеститори би се дестимулисали да отпочињу инвестицију без обезбеђених средстава за њено спровођење. Такође, омогућило би се окончање нереализованих инвестиција и остварење пореског прихода или наплата пенала у висини пореских прихода који се не остварују јер инвестиција није реализована у складу са грађевинском дозволом.

ДЕТАЉНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Савет за регулаторну реформу је у свом мишљењу од 01.07.2009. године на нацрт Закона скренуо пажњу на то да у тексту Нацрта закона нису уочена решења за тзв. „мртве грађевинске локације“ које читаве квартове, често и у центру града, чине неупотребљивим и нарушавају изглед и функционалност окружења. Ово је изузетно значајан проблем јер такве парцеле на дају порески приход и коче инвестиције.

Савет је сугерисао да је потребно прописати рок, у коме инвеститор мора окончати радове, а да је у супротном, неопходно регулисати питања рушења неизграђеног објекта, имовинског статуса већ изграђеног дела објекта на локацији и евентуалног „принудног“ увођења суинвеститора на локацију.

Савет је подсетио обрађивача прописа да се током израде ранијег Закона одустало од решења, које је дуго опстајало у Нацрту закона, по коме су власници грађевинских парцела, који локацију у одређеном периоду не изграде у складу са урбанистичким планом, а одбију инвеститора кога им пронађе локална самоуправа - општина, дужни да плаћају порез на имовину као да на тој локацији поседују објекте који су у складу са урбанистичким планом (П+2+П или П+4+П...) Сугерисано је да се поново размотри ово решење, којим се у упоредном праву решава проблем „мртвих

локација“. Обрађивач прописа је тада дао усмени коментар да ће ово питање бити решено приватизацијом градског грађевинског земљишта и изменама закона који регулише порез на имовину. Међутим, Савет је тада скренуо пажњу на то да вредност земљишта, макар и тржишна, никад не може бити идентична збирној вредности земљишта и објекта, и да се приватизацијом грађевинског земљишта и изменама пореског закона овај проблем само парцијално решава.

ПРЕГЛЕД ОДРЕДБИ ЧИЈА СЕ ИЗМЕНА ПРЕДЛАЖЕ

Закон о планирању и зградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09)

Члан 140.

Грађевинска дозвола престаје да важи ако се не отпочне са грађењем објекта, односно извођењем радова, у року од две године од дана правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола.

ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА ПРЕСТАЈЕ ДА ВАЖИ АКО У РОКУ ОД ПЕТ ГОДИНА, ОД ДАНА ПРАВОСНАЖНОСТИ РЕШЕЊА КОЈИМ ЈЕ ИЗДАТА ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА, НИЈЕ ИЗДАТА УПОТРЕБНА ДОЗВОЛА.

НА ЗАХТЕВ ИНВЕСТИТОРА ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА МОЖЕ БИТИ ОБНОВЉЕНА НА ДОДАТНИ РОК ОД ДВЕ ГОДИНЕ, АКО ИНВЕСТИТОР ПРУЖИ ДОКАЗ ДА ЈЕ СТЕПЕН ЗАВРШЕНОСТИ ОБЈЕКТА ПРЕКО 90%.

ДОКАЗОМ ИЗ ПРЕДХОДНОГ СТАВА ОВОГ ЧЛАНА СМАТРА СЕ ПРОЦЕНА ОВЛАШЋЕНОГ ПРОЦЕЊИВАЧА.

НАКОН ИСТЕКА РОКА ИЗ СТАВА 2. ОВОГ ЧЛАНА, ИНВЕСТИТОР ПЛАЋА НА РАЧУН ПОРЕСКЕ УПРАВЕ ПЕНАЛЕ НА ГОДИШЊЕМ НИВОУ, У ВИСИНИ ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ, КОЈИ БИ СЕ ПЛАЋАО У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ КОЈИ РЕГУЛИШЕ ПОРЕЗ НА ИМОВИНУ ЗА ЦЕО ОБЈЕКАТ, ДА ЈЕ ИСТИ ИЗГРАЂЕН У СКЛАДУ СА ГРАЂЕВИНСКОМ ДОЗВОЛОМ, СВЕ ДОК СЕ ЗА ТУ ЛОКАЦИЈУ НЕ ИЗДА НОВА ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА.

НАКОН ИСТЕКА РОКА ВАЖЕЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ, НОВА ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА ЗА ИСТУ ЛОКАЦИЈУ СЕ МОЖЕ ИЗДАТИ ИСКЉУЧИВО НА ИМЕ ДРУГОГ ИНВЕСТИТОРА, КОЈИ У ОДНОСУ НА ИНВЕСТИТОРА ИЛИ ЊЕГОВОГ КОНТРОЛНОГ ЧЛАНА, АКО ЈЕ ИНВЕСТИТОР ПРИВРЕДНО ДРУШТВО, НЕ СПАДА У КРУГ ПОВЕЗАНИХ ЛИЦА У СМISЛУ ЗАКОНА КОЈИ РЕГУЛИШЕ ПРИВРЕДНА ДРУШТВА.

ИЗУЗЕТНО ОД ПРЕТХОДНОГ СТАВА ОВОГ ЧЛАНА, НОВА ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА ЋЕ СЕ ИЗДАТИ НА ЛИЦА КОЈЕ СУ ТОКОМ ИЗГРАДЊЕ ОД ИНВЕСТИТОРА ПОД ТРЖИШНИМ УСЛОВИМА КУПИЛА ОБЈЕКАТ, ОДНОСНО ПОСЕБНЕ ДЕЛОВЕ ОБЈЕКТА, АКО ТА ЛИЦА ПОДНЕСУ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ НА НЈИХОВО ИМЕ.