

# **ЗАКОН**

## **О ИЗМЕНАМА ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ**

### **Члан 1.**

У Закону о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС и 98/13 - одлука УС и 132/14) у члану 97. став 3. мења се и гласи:

"Коефицијент зоне из става 2. овог члана не може бити већи од 0,1, а коефицијент намене не може бити већи од 1,5. "

Став 4. брише се.

Став 9. мења се и гласи:

"Допринос за уређивање грађевинског земљишта не обрачунава се за објекте јавне намене у јавној својини, објекте комуналне и друге инфраструктуре, производне и складишне објекте, подземне етажне објекта високоградње (простор намењен за гаражирање возила, подстанице, трафостанице, оставе, вешернице и сл.), осим за делове подземне етажне које се користе за комерцијалне делатности, отворена дечја игралишта, отворене спортске терене и атлетске стазе."

### **Члан 2.**

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

## О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

### I. УСТАВНИ ОСНОВ

Уставни основ за доношење Закона о изменама Закона о планирању и изградњи садржан је у члану 97. тачка 12. Устава Републике Србије („Службени гласник РС”, број 89/06), којим се утврђује да Република Србија између осталог, уређује и организацију и коришћење простора.

### II. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ

Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС и 98/13 - одлука УС и 132/14) прописано је, у члану 97. у ставу 9. Закона да се допринос за уређивање грађевинског земљишта не обрачунава се за објекте јавне намене у јавној својини, инфраструктурне објекте, отворена дечја игралишта, отворене спортске терене, атлетске стазе, комуналне и инфраструктурне линијске објекте.

Приликом усвајања амандмана на овај члан закона, поткрала се грешка, тако да су два пута наведени инфраструктурни објекти, а испуштени су објекти за које је Влада у Предлогу закона утврдила да је потребно да се ослободе плаћања доприноса, а то су производни и складишни објекти и подземне етажне објекта које се користе у некомерцијалне сврхе. Поред тога, израз "зоне које се налазе изван централних градских зона" у нашем правном систему није довољно дефинисан, тако да може довести до немогућности примене Закона, имајући у виду одредбу према којој ван тих зона не важе општа ограничења висине доприноса предвиђена чланом 97. став 3. Закона о планирању и изградњи.

Предлагач сматра да је изузимање, пре свега производних објеката, од великог значаја за подстицање економског развоја, а посебно у контексту одређења за реиндустријализацију земље. При томе сматрамо да изузимање ових објеката од обавезе плаћања доприноса неће негативно утицати на приходе јединица локалне самоуправе којима овај приход припада. Наиме, подаци показују да приходи од производних објеката по основу досадашње накнаде за уређивање грађевинског земљишта око 0,06% укупних прихода јединице локалне самоуправе.

Треба имати у виду и да већи број јединица локалне самоуправе располаже индустријским зонама, односно индустријским парковима. Укидање обавезе плаћања доприноса у овим зонама ће последично довести до капитализације накнаде кроз цену коју ће јединица локалне самоуправе добијати за продају, односно давање тог земљишта у закуп. Наиме, инвеститори сада, када процењују колико им се исплати да лицитирају за земљиште, од износа који су спремни да плате увек одузму очекивани износ

накнаде за уређивање грађевинског земљишта. Другим речима, умањење прихода по основу укидања доприноса за уређивање грађевинског земљишта за производне објекте ће градовима и општинама на подручјима индустријских зона и паркова бити надокнађено повећањем прихода од продаје, односно давања у закуп тог земљишта.

Указује се и на честу праксу да су инвеститори за изградњу производних објеката у индустријским зонама и парковима, а у неким случајевима и на целој територији јединице локалне самоуправе, ослобођени обавезе плаћања ове накнаде, у целини или делимично, али на начин који нити је довољно транспарентан, нити је предвидљив са становишта инвеститора. Предлагач истиче да укидање обавезе плаћања доприноса за производне објекте неће спречити да се локације појединачних инвеститора опреме недостајућом инфраструктуром, због немогућности поврата уложених средстава кроз допринос. Наиме, чланом 92. Закона о планирању и изградњи предвиђена је могућност да се недостајућа инфраструктура обезбеди кроз уговорни однос између јединице локалне самоуправе и инвеститора. У том случају, допринос за уређивање грађевинског земљиште није неопходан инструмент, нарочито имајући у виду да се ради о земљишту које није одговарајуће припремљено, односно опремљено, у смислу Закона о планирању и изградњи.

На крају, није неважно навести да би се овим изменама створили услови за значајан напредак Србије на међународним ранг листама конкурентности, што може да доведе до ефекта повратне спреге и додатно подстакне конкурентност наше економије и отварање нових радних места.

Предлог за изузимање подземних етажа објеката високоградње је заснован на искуствима најбоље међународне праксе која сугеришу смештање одређених садржаја, у којима није предвиђен живот људи, на подземне нивое, чиме се унапређују интереси очувања животне средине, а нарочито енергетске ефикасности.

Став је предлагача, у циљу побољшања инвестиционе климе у Србији, да би доприноса требало ослободити производне и складишне објекте због подстицаја изградње ових објеката, којима се ствара нова вредност и отварају нова радна места.

### III. ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА И ПОЈЕДИНАЧНИХ РЕШЕЊА

Чланом 1. Предлога закона мења се члан 97. Закона о планирању и изградњи којим се дешинише Доринос за уређивање грађевинског земљишта.

Изменом става 3. редефинише се коефицијент зоне из става 2. Као што је објашњено у разлозима за доношење закона.

Брисањем става 4. усклађује се члан 97. са измењеним ставом 3.

Изменом става 9. шире и прецизније се дефинише на шта се не обрачунава допринос за уређивање грађевинског земљишта.

Чланом 2. Закона одређује се ступање закона на снагу , односно да закон ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у "Службеном гласнику Републике Србије"

#### IV. ФИНАНСИЈСКА СРЕДСТВА ПОТРЕБНА ЗА ПРИМЕНУ ЗАКОНА

За спровођење овог закона није потребно обезбедити додатна финансијска средства у буџету Републике Србије.

#### V. РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА ПО ХИТНОМ ПОСТУПКУ

Предлаже се доношење овог закона по хитном поступку у складу са чланом 167. Пословника Народне скупштине („Службени гласник РС”, број 20/12-пречишћен текст), с обзиром на то да скупштине јединица локалне самоуправе имају рок до 17. јануара 2015. године да донесу своје опште акте којима се утврђују износи коефицијената из члана 97. став 2. Закона о планирању и изградњи као зоне и врсте намена објеката, критеријуми и поступак за умањивање доприноса и сл. Нарочито указујемо да недовољна дефинисаност израза "зоне које се налазе изван централних градских зона" може довести до немогућности примене у овом делу закона, имајући у виду одредбу према којој ван тих зона не важе општа ограничења висине доприноса предвиђена чланом 97. став 3. Закона о планирању и изградњи и до одлагања, односно отежане реализације, инвестиција, као и до ненадокнадивих губитака или за јединице локалне самоуправе, или за инвеститоре.

Наглашавамо да је неопходна што хитнија примена овог закона, нових института и поступака који су предвиђени овим законом, да би се створили услови за убрзано доношење свих подзаконских аката које овај закон предвиђа, као и да би се обезбедио период потребан за унутрашњу организацију надлежних органа и обуку запослених, односно обезбедио њихов законит рад и правилна примена овог закона у пракси.

#### VI. РАЗЛОЗИ ЗБОГ КОЈИХ СЕ ПРЕДЛАЖЕ ДА ЗАКОН СТУПИ НА СНАГУ ПРЕ ОСМОГ ДАНА ОД ДАНА ОБЈАВЉИВАЊА У „СЛУЖБЕНОМ ГЛАСНИКУ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ“

Одредбом члана 196. став 4. Устава Републике Србије прописано је да закони и други општи акти могу да ступе на снагу и пре осмог дана од дана објављивања само ако за то постоје нарочито оправдани разлози утврђени приликом њиховог доношења.

У случају Закона о изменама Закона о планирању и изградњи објеката постоје нарочито оправдани разлози да закон ступи на снагу наредног дана од дана објављивања у "Службеном гласнику Републике Србије", с обзиром на то да скупштине јединица локалне самоуправе имају рок до 17. јануара 2015. године да донесу своје опште акте.

## VII. ПРЕГЛЕД ОДРЕДАБА ЗАКОНА КОЈЕ СЕ МЕЊАЈУ

## Члан 97.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор.

Износ доприноса се утврђује решењем о издавању грађевинске дозволе тако што се основица коју чини просечна цена квадратног метра станова новоградње у јединици локалне самоуправе, односно градској општини, према последњим објављеним подацима органа надлежног за послове статистике, помножи са укупном нето површином објекта који је предмет градње, израженом у метрима квадратним, и са коефицијентом зоне и коефицијентом намене објекта које утврђује јединица локалне самоуправе.

~~Коефицијент зоне из става 2. овог члана не може бити већи од 0,1, а коефицијент намене не може бити већи од 1,5. водећи рачуна да јединични износ доприноса за најскупљу намену у најскупљој зони унутар јединице локалне самоуправе, односно градске општине буде највише десет пута већи од износа доприноса за најјефтинију намену у најјефтинијој зони.~~

~~Изузетно од одредбе става 3. овог члана јединица локалне самоуправе својом одлуком може утврдити другачији коефицијент зоне, односно намене који ће се примењивати у зонама које се налазе изван централних градских зона те јединице локалне самоуправе.~~

Износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта се умањује за трошкове инфраструктурног опремања грађевинског земљишта средствима инвеститора, на основу уговора закљученог у складу са чланом 92. овог закона, као и за вредност земљишта које инвеститор уступа јединици локалне самоуправе за изградњу инфраструктурних објеката.

Јединица локалне самоуправе најкасније до 30. новембра текуће године утврђује коефицијенте из става 2. овог члана.

Инвеститор који достави одговарајуће средство обезбеђења плаћања има право да износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта исплати у најмање 36 месечних рата, а онај који плаћа накнаду једнократно, пре подношења пријаве радова, има право на умањење у износу од најмање 30%, у складу са одлуком јединице локалне самоуправе.

Скупштина јединице локалне самоуправе општим актом утврђује зоне и врсте намена објекта из става 2. овог члана, износе коефицијената зоне и коефицијената намене, критеријуме, износ и поступак умањивања доприноса за уређивање грађевинског земљишта посебна умањења износа доприноса за недостајућу инфраструктуру као и услове и начин обрачуна умањења из става 5. овог члана, и друге погодности за инвеститоре, метод валоризације у случају плаћања у ратама као и друга питања од значаја за обрачун и наплату

доприноса за уређивање грађевинског земљишта, у складу са овим законом, а својим појединачним актом може предвидети додатне погодности за плаћање доприноса за објекте од посебног значаја за развој јединице локалне самоуправе. Не могу се предвидети умањења износа доприноса за објекте станоградње, осим по основу прописаном у ставу 5. овог члана, као и за објекте социјалног становања код којих је инвеститор Република Србија, аутономна покрајина или јединица локалне самоуправе.

~~Допринос за уређивање грађевинског земљишта не обрачунава се за објекте јавне намене у јавној својини, инфраструктурне објекте, отворена дечја игралишта, отворене спортске терене, атлетске стазе, комуналне и инфраструктурне линијске објекте.~~

”ДОПРИНОС ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НЕ ОБРАЧУНАВА СЕ ЗА ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ, ОБЈЕКТЕ КОМУНАЛНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ, ПРОИЗВОДНЕ И СКЛАДИШНЕ ОБЈЕКТЕ, ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ ОБЈЕКТА ВИСОКОГРАДЊЕ (ПРОСТОР НАМЕЊЕН ЗА ГАРАЖИРАЊЕ ВОЗИЛА, ПОДСТАНИЦЕ, ТРАФОСТАНИЦЕ, ОСТАВЕ, ВЕШЕРНИЦЕ И СЛ.), ОСИМ ЗА ДЕЛОВЕ ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ КОЈЕ СЕ КОРИСТЕ ЗА КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ, ОТВОРЕНА ДЕЧЈА ИГРАЛИШТА, ОТВОРЕНЕ СПОРТСКЕ ТЕРЕНЕ И АТЛЕТСКЕ СТАЗЕ.”

Допринос за уређивање грађевинског земљишта се плаћа када се намена објекта, односно дела објекта, мења из једне намене у другу намену за коју је прописан већи износ доприноса.

Инвеститор који уклања постојећи објекат који је изграђен у складу са законом, у циљу изградње новог објекта на истој локацији, плаћа допринос за уређивање грађевинског земљишта само за разлику у броју квадрата корисне површине између објекта који планира да изгради и објекта који се уклања.

Ако за јединицу локалне самоуправе нису објављени подаци о просечној цени квадратног метра станова новоградње, допринос из става 1. биће утврђен на основу просека износа просечних цена квадратног метра станова новоградње у свим јединицама локалне самоуправе истог степена развијености у складу са законом којим се уређује регионални развој, за које су ти подаци објављени.

По захтеву јединице локалне самоуправе, у циљу реализације пројекта од значаја за локални економски развој, Влада Републике Србије може одобрити висину накнаде у другачијем износу од износа предвиђеног ставом 2. овог члана.

<b>ОБРАЗАЦ ИЗЈАВЕ О УСКЛАЂЕНОСТИ ПРОПИСА СА ПРОПИСИМА ЕВРОПСКЕ УНИЈЕ</b>
--

**1. Орган државне управе, односно други овлашћени предлагач прописа**  
Народни посланик Катарина Ракић

**2. Назив прописа**

Предлог закона о изменама Закона о планирању и изградњи  
Draft Law on amendments to the Law on Planning and Construction

**3. Усклађеност прописа са одредбама Споразума о стабилизацији и придруживању између Европских заједница и њихових држава чланица, са једне стране, и Републике Србије са друге стране („Службени гласник РС”, број 83/08) (у даљем тексту: Споразум), односно са одредбама Прелазног споразума о трговини и трговинским питањима између Европске заједнице, са једне стране, и Републике Србије, са друге стране („Службени гласник РС”, број 83/08) (у даљем тексту: Прелазни споразум)**

**а) Одредба Споразума и Прелазног споразума која се односе на нормативну саржину прописа**

- Члан 73. Споразума о стабилизацији и придруживању између Европских заједница и њихових држава чланица

**б) Прелазни рок за усклађивање законодавства према одредбама Споразума и Прелазног споразума**

- Нема

**в) Оцена испуњености обавезе које произлазе из наведене одредбе Споразума и Прелазног споразума**

- Нема

**г) Разлози за делимично испуњавање, односно неиспуњавање обавеза које произлазе из наведене одредбе Споразума и Прелазног споразума**

- Нема

**д) Веза са Националним програмом за интеграцију Републике Србије у Европску унију**

- Нема

**4. Усклађеност прописа са прописима Европске уније**

**а) Навођење примарних извора права ЕУ и усклађеност са њима**

- Нема

**б) Навођење секундарних извора права ЕУ и усклађеност са њима**

- Нема

**в) Навођење осталих извора права ЕУ и усклађеност са њима**

- Нема

**г) Разлози за делимичну усклађеност, односно неусклађеност**

/

**д) Рок у којем је предвиђено постизање потпуне усклађености прописа са прописима Европске уније**

/

**5. Уколико не постоје одговарајући прописи Европске уније са којима је потребно обезбедити усклађеност треба констатовати ту чињеницу. У овом случају није потребно попуњавати Табелу усклађености прописа.**

Не постоје одговарајући прописи Европске уније са којима је потребно обезбедити усклађеност Предлога закона о изменама Закона о планирању и изградњи.

**6. Да ли су претходно наведени извори права ЕУ преведени на српски језик?**

-

**7. Да ли је пропис преведен на неки службени језик ЕУ?**

Не

**8. Учешће консултаната у изради прописа и њихово мишљење о усклађености**

/

**Потпис руководиоца органа органа државне управе, односно другог овлашћеног предлагача прописа, датум и печат**

Београд, 23. децембар 2014. године