

ODLUKA

O MERILIMA ZA UTVRĐIVANJE NAKNADE ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

("Sl. list grada Beograda", br. 60/2009, 6/2010, 16/2010, 41/2010, 45/2010, 18/2011, 54/2011, 17/2012, 42/2012 i 65/2012, "Sl. glasnik RS", br. 64/2013 - odluka US i "Sl. list grada Beograda", br. 78/2013, 24/2014, 97/2014 i 2/2015 - dr. odluka)

I - OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom uređuju se merila za utvrđivanje visine naknade za uređivanje građevinskog zemljišta i elementi za ugovaranje, za teritoriju grada Beograda (u daljem tekstu: grad), na osnovu kriterijuma utvrđenih zakonom kojim se uređuju pitanja koja se odnose na uređivanje i korišćenje građevinskog zemljišta.

Član 2

Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta utvrđuje se na osnovu sledećih kriterijuma: stepena komunalne opremljenosti, godišnjih programa za uređivanje građevinskog zemljišta, urbanističke zone, namene i površine objekta.

Član 3

Zone i granice zona utvrđene su posebnom odlukom Skupštine grada.

Član 4

Namena objekta - prostora za koji se utvrđuje naknada za uređivanje građevinskog zemljišta može biti:

- stanovanje: stambeni objekti, stambeni prostor u stambeno-poslovnim objektima, stambeni prostor u okviru ateljea i prateći garažni prostor u stambenim i pripadajući deo garažnog prostora u stambeno-poslovnim objektima;
- komercijalna delatnost: poslovni objekti, hoteli, ugostiteljski objekti, trgovinski objekti - prostori sa pratećim prostorom, poslovno-stambeni apartmani, benzinske pumpe bez i sa nadstrešnicom, ateljei, objekti - prostori sporta, rekreacije i razonode, objekti - prostori uslužnog zanatstva, menjačnice, kancelarije, kladionice, kockarnice, video klubovi i sl. i ostali prostori komercijalnog karaktera u okviru stambeno-poslovnih, privredno-proizvodnih i ostalih objekata, kao i pripadajući garažni prostor u ovim objektima;
- proizvodna delatnost: privredno-proizvodni objekti, skladišta, natkrivena proizvodna postrojenja, stovarišta, magacini, pijace, garaža kao poseban objekat, kao i objekti proizvodnog zanatstva, industrije i građevinarstva, komunalni objekti, poljoprivredni objekti, ekonomski objekti i garažni prostor u ovim objektima;

- objekti ostale namene: objekti javne namene - prostori namenjeni obavljanju delatnosti državnih organa i organizacija, organa i organizacija jedinica teritorijalne autonomije i lokalne samouprave i organizacija koje obavljaju javnu službu, stanovi za socijalno ugrožena lica, objekti - prostori obrazovanja, socijalne i dečije zaštite, zdravstva, kulture, umetnosti i zaštite životne sredine, objekti - prostori tradicionalnih crkava i tradicionalnih verskih zajednica u smislu Zakona o crkvama i verskim zajednicama ("Službeni glasnik RS", broj 36/2006);

Objekti - prostori koji nisu navedeni u stavu 1. ovog člana, upodobiće se najsličnijoj navedenoj nameni.

Član 5

Površina objekta - prostora za koji se utvrđuje naknada za uređivanje građevinskog zemljišta jednaka je neto površini iz glavnog, odnosno idejnog projekta, a prema SRPS U.C2.100: 2002.

Površina objekta - prostora za koji se utvrđuje naknada za uređivanje građevinskog zemljišta u postupcima naknadnog izdavanja građevinske i upotrebne dozvole (u daljem tekstu: u postupcima legalizacije) jednaka je neto površini iz projekta izvedenog objekta, a prema SRPS U.C2.100: 2002.

Član 6

Naknadu za uređivanje građevinskog zemljišta plaća investitor.

Naknadu za uređivanje građevinskog zemljišta u postupcima legalizacije plaća vlasnik objekta izgrađenog bez građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju. Naknadu za uređivanje građevinskog zemljišta u postupcima legalizacije stambenih objekata koji se sastoje od više posebnih delova, stambeno poslovnih objekata ili poslovnih objekata, preko 300 m² bruto razvijene građevinske površine, po pravosnažnosti građevinske dozvole za objekat, plaćaju vlasnici posebnih fizičkih delova tih objekata (stanova, poslovnog prostora, garaža i dr), kroz plaćanje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta koja se odnosi na svaki od posebnih fizičkih delova objekta.

Naknadu za uređivanje građevinskog zemljišta obveznici plaćanja iz st. 1. i 2. ovog člana plaćaju na osnovu ugovora o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: Ugovor) koji zaključuju sa Direkcijom za građevinsko zemljište i izgradnju Beograda JP (u daljem tekstu: Direkcija).

Direkcija izdaje potvrdu o uređenosti odnosa u pogledu plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta po uplati celokupne naknade jednokratno, a u slučaju da je ugovoreno plaćanje u ratama, po uplati prve rate.

II - UTVRĐIVANJE I PLAĆANJE NAKNADE ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 7

Stepen komunalne opremljenosti podrazumeva stepen izgrađenosti mreže infrastrukture (saobraćajnice, vodovod i kanalizacija).

Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta utvrđuje se prema funkcionalnom rangu mreže infrastrukture koja se radi po programu Direkcije i obuhvata:

- naknadu za magistralnu mrežu (objekti infrastrukture koji su od uticaja na ukupan kapacitet odgovarajućeg komunalnog sistema),

- naknadu za primarnu mrežu (objekti infrastrukture koji su od značaja za određeni deo teritorije i koji povezuju više delova grada),

- naknadu za sekundarnu mrežu (objekti infrastrukture koji su od značaja za prostornu celinu, nalaze se u okviru plana detaljne regulacije, a van granice parcele).

Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta ne obuhvata troškove infrastrukture (elektro-distributivni objekti i mreža, TT objekti i mreža, kablovski distributivni sistem, toplifikacija, gasifikacija i drugo), koje investitor posebno ugovara sa nadležnim preduzećima.

Radovi na izgradnji infrastrukture, koji nisu sadržani u planu detaljne regulacije, a nalaze se u granici projekta preparcelacije i parcelacije, odnosno kompleksa investitora i izvode se u cilju povezivanja tih objekata sa odgovarajućim sistemom mreže infrastrukture, izvode se u okviru izgradnje objekata kojima služe. Ove radove izvodi i troškove istih snosi investitor.

Član 8

Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta utvrđuje se u sledećim iznosima u din/m² objekta - prostora za teritoriju grada Beograda:

Redni broj	Namena objekta	Vrsta naknade	I			II	III	IV	V	VI	VII	VIII	Zona specifičnih name na
			Zona zaštite zelenila i vodoizvorišta	Ekstra zona stanovanja i poslovanja	I/1								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Stanovanje	Naknada za magistralnu mrežu	24.325	16.217	10.425	9.034	7.646	5.999	4.449	3.114	1.558	468	5.999
		Naknada za primarnu i sekundarnu mrežu	19.901	13.267	8.529	7.393	6.254	2.987	2.290	1.603	801	240	2.987
		Ukupna naknada	44.226	29.484	18.954	16.427	13.900	8.986	6.739	4.717	2.359	708	8.986
2	Komercijalna delatnost	Naknada za	51.239	34.160	25.347	17.879	13.112	10.947	8.189	5.732	2.867	860	10.947

		magistr alnu mrežu												
		Nakna da za primar nu i sekund arnu mrežu	19.901	13.267	8.5 29	7.3 93	6.2 54	2.9 87	2.2 90	1.6 03	80 1	24 0	2.987	
		Ukupn a naknad a	71.140	47.427	33. 876	25. 272	19. 366	13. 934	10. 479	7.3 35	3.6 68	1.1 00	13.93 4	
3	Proizvodna delatnost	Nakna da za magistr alnu mrežu	51.239		25. 347	17. 879	13. 112	8.8 74	6.3 55	4.4 49	2.2 25	66 8	8.874	
		Nakna da za primar nu i sekund arnu mrežu	19.901		8.5 29	7.3 93	6.2 54	2.9 87	2.2 90	1.6 03	80 1	24 0	2.987	
		Ukupn a naknad a	71.140		33. 876	25. 272	19. 366	11. 861	8.6 45	6.0 52	3.0 26	90 8	11.86 1	
4	Objekti ostale namene	Nakna da za magistr alnu mrežu	24.325		7.0 63	5.2 66	4.7 94	4.9 92	2.4 36	1.7 05	85 3	25 6	4.992	
		Nakna da za primar nu i sekund arnu mrežu	19.901		8.5 29	7.3 93	6.2 54	2.9 87	2.2 90	1.6 03	80 1	24 0	2.987	
		Ukupn a naknad a	44.226		15.5 92	12.6 59	11.0 48	7.97 9	4.72 6	3.3 08	1.6 54	49 6	7.979	

Prilikom ugovaranja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta u 2012. godini, naknada za objekte komercijalne delatnosti u ekstra zoni u okviru I zone, obračunavaće se u visini naknade za objekte komercijalne delatnosti u I/1 zoni, pod uslovom da se plaćanje izvrši do 31. decembra 2012. godine.

Član 9

Prilikom ugovaranja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, Direkcija ugovara i naplaćuje naknadu za magistralnu mrežu. Zajedno sa naknadom za magistralnu mrežu, Direkcija ugovara i naknadu za primarnu i sekundarnu mrežu koju naplaćuje u zavisnosti od stepena uređenosti određene lokacije. U okviru naknade za primarnu i sekundarnu mrežu, učešće naknade za primarnu mrežu iznosi 60%, a naknade za sekundarnu mrežu 40%, u okviru kojih učešće pojedinih elemenata infrastrukture iznosi: saobraćajnice 45%, kanalizacija 35% i vodovod 20%. U slučaju kada se ugovara delimično plaćanje naknade za primarnu i sekundarnu mrežu, plaćanje naknade za nedostajuću infrastrukturu ugovara se tako da će se ona platiti kada se Programom uređivanja građevinskog zemljišta predvidi izvođenje (pripremanje i opremanje) preostalih radova na uređivanju zemljišta, u iznosu valorizovanom rastom potrošačkih cena prema podacima Zavoda za informatiku i statistiku gradske uprave, od dana obračuna iz ugovora do dana plaćanja, o čemu će se zaključiti aneks ugovora.

Prilikom ugovaranja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, Direkcija će umanjivati naknadu za objekte sekundarne komunalne infrastrukture izgrađene sredstvima samodoprinosa. Investitor je dužan da dostavi potvrdu jedinice lokalne samouprave, na čijoj teritoriji je objekat izgrađen, o finansiranju mreže iz sredstava samodoprinosa, kao i dokaz da je objekat primljen na održavanje od nadležnog Javnog komunalnog preduzeća.

Prilikom ugovaranja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta u postupcima legalizacije, Direkcija će umanjivati naknadu za objekte sekundarne komunalne infrastrukture izgrađene sredstvima samodoprinosa ili sopstvenim sredstvima, u skladu sa stavom 1. ovog člana, srazmerno učešću u opremanju. Vlasnik objekta izrađenog bez građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju je dužan da dostavi dokaz o finansiranju mreže iz sredstava samodoprinosa, odnosno sopstvenih sredstava, kao i dokaz da je objekat primljen na održavanje od nadležnog javnog komunalnog preduzeća.

Član 10

Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta, iz člana 8. ove odluke, umanjuje se:

- za objekte - prostore namenjene obavljanju delatnosti državnih organa i organizacija, organa i organizacija jedinica teritorijalne autonomije i lokalne samouprave, izuzev grada Beograda, i organizacija koje obavljaju javnu službu, koje posluju sredstvima u državnoj svojini i koje su direktni ili indirektni korisnici budžetskih sredstava; za stanove za socijalno ugrožena lica; za izgradnju stanova solidarnosti; za objekte - prostore obrazovanja, socijalne i dečije zaštite, zdravstva, kulture i umetnosti, sporta i zaštite životne sredine, a koji se finansiraju iz sredstava budžeta; za objekte - prostore tradicionalnih crkava i tradicionalnih verskih zajednica u smislu Zakona o crkvama i verskim zajednicama ("Službeni glasnik RS", broj 36/2006), za 40%,

- za objekte - prostore namenjene obavljanju delatnosti socijalne i dečje zaštite, kulture i umetnosti i sporta, koji se ne finansiraju iz sredstava budžeta, za 20%,

- za galerije u zatvorenom prostoru, stambene površine u podrumskim etažama i magacine u suterenskim i podrumskim etažama, staklenike i staklene bašte, za 25%,

- za garažna mesta, stanarske ostave u podrumu, suterenu i tavanu, zajedničke prostorije u stambenim objektima, pomoćne zidane objekte uz stambene objekte (šupe, ostave i sl.), otvorene bazene i otvorene sportske terene, nadstrešnice uz objekte komercijalne i proizvodne delatnosti (osim nadstrešnica objekata benzinskih pumpi) i površine otvorenih prostora (balkoni, terase, tremovi i lođe), za 50%,

- za ekonomske objekte i otvorena skladišta, za 75%.

Član 10a

Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta iz člana 8. ove odluke, umanjuje se za 99% u postupcima legalizacije porodičnih stambenih objekata ili stanova, za prvih 100 m² neto stambene površine, bez obzira na ukupnu površinu objekta, odnosno stana (ne računajući površinu legalno izgrađenog objekta, odnosno stana), pod uslovima da je vlasnik bespravno izgrađenog porodičnog stambenog objekta ili stana, izgradnjom ili kupovinom trajno rešavao svoje stambeno pitanje, da ni on, ni članovi njegovog porodičnog domaćinstva nemaju drugu nepokretnost za stanovanje na teritoriji grada i da je invalid ili korisnik socijalne pomoći, u skladu sa propisima kojima se uređuju oblast osiguranja za slučaj invalidnosti, odnosno oblast socijalne zaštite.

Porodičnim domaćinstvom u smislu stava 1. ovog člana smatraju se lica koja sa vlasnikom objekta izgrađenog bez građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju, žive u zajedničkom domaćinstvu (bračni drug ili lice koje sa vlasnikom objekta živi u vanbračnoj zajednici, deca rođena u braku ili van braka, usvojena ili pastorčad i druga lica koja je vlasnik objekta ili njegov bračni drug dužan da po zakonu izdržava, a koja sa njim stanuju u istom stanu, odnosno porodičnoj stambenoj zgradi).

Ispunjenost uslova za umanjenje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta iz stava 1. ovog člana ceni organ nadležan za poslove legalizacije objekata.

Član 11

Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta ne plaća se, o čemu Direkcija izdaje potvrdu, i to:

- za objekte - prostore namenjene obavljanju delatnosti organa grada Beograda;
- za objekte - prostore obrazovanja, socijalne i dečje zaštite, zdravstva, kulture i umetnosti, sporta i zaštite životne sredine, a koji se finansiraju iz sredstava budžeta grada Beograda;
- za stanove i poslovni prostor za raseljavanje, za potrebe Direkcije, koji služe za pripremanje građevinskog zemljišta za izgradnju objekata infrastrukture i pripremanje lokacija,
- za objekte koji su direktno u funkciji obavljanja komunalnih delatnosti i objekata koji su deo infrastrukturne mreže i postrojenja, a koje gradi Direkcija u skladu sa Programom uređivanja građevinskog zemljišta,
- za izgradnju objekata za potrebe javnih komunalnih preduzeća čiji je osnivač grad, odnosno gradska opština, pod uslovom da građevinske isprave glase na grad,
- za adaptaciju i rekonstrukciju u okviru postojećeg gabarita i volumena legalno izgrađenog objekta, bez povećanja ukupne neto površine i bez promene namene,
- za prostore liftova, prostore za smeštaj instalacija vodovoda, kanalizacije, grejanja, hlađenja, elektro, TT i KDS postrojenja, ostave za ogrev, kao i za zajedničke komunikacije u stambenim objektima (između dva i više stanova) i komunikacije u garažama.

Član 12

Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta za objekte diplomatsko-konzularnih predstavništava utvrđuje se u visini naknade za objekte - prostore ostale namene, uz uvažavanje principa reciprociteta, a u skladu sa odredbama Bečke konvencije i drugim međunarodnim pravnim propisima.

Član 13

Investitor koji ruši postojeći legalno izgrađen objekat i gradi novi na istoj lokaciji, u skladu sa planskim aktom, plaća naknadu za uređivanje građevinskog zemljišta za razliku u površini između objekta koji gradi i legalno izgrađenog objekta koji se ruši.

Legalnost i površina objekta iz stava 1. ovog člana dokazuje se: izvodom iz zemljišnih knjiga, odnosno izvodom iz lista nepokretnosti; građevinskom i upotrebnom dozvolom ili aktom nadležne organizacione jedinice gradske, odnosno opštinske uprave da je objekat građen u periodu kada za njegovu izgradnju nije bilo potrebno izdavanje građevinske dozvole. Ukoliko navedene isprave ne sadrže podatke o površini objekta, ista se utvrđuje na osnovu akta nadležne organizacione jedinice gradske, odnosno opštinske uprave, ili tehničke dokumentacije koja je sastavni deo građevinske i upotrebne dozvole i kopije plana.

Za objekte izgrađene u periodu kada nije postojala obaveza pribavljanja građevinske dozvole, umesto nje, dostavlja se uverenje Republičkog geodetskog zavoda o snimanju i površini objekta.

Član 14

Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta se valorizuje mesečno, na osnovu zvanično objavljenog pokazatelja rasta potrošačkih cena Zavoda za informatiku i statistiku gradske uprave, za prethodni mesec.

Član 15

Investitor je dužan da Direkciji podnese zahtev za zaključenje ugovora i uz isti dostavi pravnosnažno rešenje o lokacijskoj dozvoli sa pratećom dokumentacijom, odnosno akt kojim ga nadležni organ upućuje na zaključivanje ugovora sa potrebnom dokumentacijom.

Investitor je dužan da, na zahtev Direkcije, dostavi i dodatnu dokumentaciju potrebnu za utvrđivanje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta i zaključivanje ugovora.

Član 16

Organizaciona jedinica gradske, odnosno opštinske uprave, nadležna za izdavanje lokacijske, građevinske i upotrebne dozvole, obavezna je da ova akta, kao i izmene istih, dostavi Direkciji u roku od 15 dana od dana pravnosnažnosti.

Član 17

Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta plaća se jednokratno ili u ratama, u periodu do 36 meseci, odnosno za svaku fazu na po 12 meseci u slučaju izgradnje objekata čija je ukupna bruto razvijena građevinska površina preko 5.000 m².

Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta u postupcima legalizacije plaća se jednokratno ili u ratama, u periodu do najviše 240 meseci.

U slučaju plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta jednokratno, uplatom u roku od 15 dana od dana obračuna, obveznik plaćanja ima pravo na umanjenje naknade za 50% do 1. marta 2015. godine.

Pravo na umanjenje iz stava 3. ovog člana ima i obveznik plaćanja koji plaćanje vrši u ratama u slučaju jednokratnog plaćanja preostalih nedospelih rata, na iznos tih rata, kao i obveznik koji vrši jednokratno plaćanje naknade za razliku u kvadraturi ili promeni namene između ugovorene i konačno izvedene.

U slučaju plaćanja naknade u ratama, obveznik plaćanja vrši plaćanje tako da plaća prvu ratu u visini od 10% naknade u roku od 15 dana od dana obračuna, a preostali iznos naknade u jednakim mesečnim ili u kvartalnim ratama.

Obveznik plaćanja koji vrši plaćanja naknade za razliku u površini ili promeni namene između ugovorene i konačno izvedene površine, može da plati naknadu u periodu do šest meseci.

Rate će se usklađivati prema zvanično objavljenom pokazatelju rasta potrošačkih cena, Zavoda za informatiku i statistiku gradske uprave, za period od ugovorenog baznog datuma obračuna naknade do poslednjeg dana u mesecu, a uplaćuju se do 15 u narednom mesecu.

Za period kašnjenja u plaćanju, obvezniku plaćanja se obračunava zatezna kamata u skladu sa propisima kojima se uređuju oblast zatezne kamate.

Radi obezbeđivanja plaćanja naknade, kad obveznik plaćanja plaća naknadu u ratama, dužan je da, prilikom zaključenja ugovora, dostavi jedan od instrumenata obezbeđivanja plaćanja: dokaz o pravu svojine na nepokretnosti i založnu izjavu vlasnika nepokretnosti sačinjenu u skladu sa zakonom koji uređuje oblast hipoteke, neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" i naplativu "na prvi poziv", neopozivo ugovorno ovlašćenje, menice ili drugi instrument obezbeđivanja plaćanja koji se odredi pri ugovaranju.

Radi obezbeđivanja plaćanja naknade za objekte čija površina prelazi 5.000 m² bruto razvijene građevinske površine, kada obveznik plaćanja pravno lice plaća naknadu u ratama ili po fazama, dužan je da, prilikom zaključenja ugovora, kao instrument obezbeđivanja plaćanja dostavi neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" i naplativu "na prvi poziv".

Naplata instrumenata obezbeđivanja će se vršiti u korist propisanih uplatnih računa.

Član 18

Ako je urbanističkim planom ili aktom nadležnog organa predviđena fazna izgradnja objekata, kao i u slučaju kada je na istoj lokaciji predviđena izgradnja više objekata, plaćanje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta ugovara se za sve faze, odnosno za sve objekte, u okviru roka za izgradnju objekata, sa jediničnom cenom utvrđenom na dan obračuna za zaključenje ugovora, koja podleže usklađivanju prema pokazatelju rasta potrošačkih cena prema podacima Zavoda za informatiku i statistiku gradske uprave, do dana dospeća.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, obveznik ima pravo na umanjenje naknade za 50% do 1. marta 2015. godine, ukoliko ugovori i izvrši jednokratno plaćanje u roku od 15 dana od dana obračuna za svaku fazu kao celinu, odnosno za svaki objekat.

Član 19

Promena namene objekta koji se gradi, posle donošenja akta o davanju građevinskog zemljišta u zakup ili otuđenja radi izgradnje, ne utiče na ugovoreni iznos naknade za uređivanje građevinskog zemljišta u slučaju kada je za novu namenu objekta ovom odlukom predviđen niži iznos naknade.

Na ugovoreni iznos naknade za uređivanje građevinskog zemljišta ne utiče smanjenje površine objekta, ukoliko do iste dođe posle donošenja akta o davanju građevinskog zemljišta u zakup radi izgradnje.

Ukoliko je lokacijskom ili građevinskom dozvolom odobrena veća površina objekta nego što je bilo predviđeno javnim oglasom za davanje građevinskog zemljišta u zakup ili otuđenja, investitor je u obavezi da za razliku u kvadraturi plati uvećanu naknadu za uređivanje građevinskog zemljišta i to tako što će se iznos naknade za uređivanje građevinskog zemljišta po metru kvadratnom obračunske površine objekta, utvrđenog u skladu sa odredbama ove odluke, množiti sa ostvarenim koeficijentom uvećanja početnog iznosa (koeficijent se utvrđuje deljenjem ostvarenog iznosa postignutog na javnom nadmetanju, odnosno prikupljanjem ponuda i početnim iznosom).

III - UTVRĐIVANJE I PLAĆANJE NAKNADE ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA ZA OBJEKTE KOJI SU PREDMET LEGALIZACIJE

(Brisano)

Čl. 20 i 20a*

(Prestali da važe odlukom US)

Član 21*

(Brisan)

Član 22*

(Prestao da važi odlukom US)

Čl. 23 i 24

(Brisani)

Čl. 25 i 26*

(Prestali da važe odlukom US)

IV - OSTALE ODREDBE

Član 27

U slučaju kada investitor, koji je izvršio uplatu sredstava na ime naknade za uređivanje građevinskog zemljišta ostvari pravo na povraćaj uplaćenih sredstava na ime naknade za

uređivanje građevinskog zemljišta, povraćaj će se, uz saglasnost investitora, izvršiti na sledeći način:

- za uplate izvršene pre 24. januara 1994. godine (do stupanja na snagu novog dinara) povraćaj će se izvršiti u iznosu koji će se utvrditi tako što će se nominalno uplaćeni iznos preračunati metodom revalorizacije prema pokazatelju stopa rasta cena na malo prema podacima Saveznog zavoda za statistiku do dana 24. januara 1994. godine i uvećati za 50% od obračunate valorizacije prema pokazatelju stopa rasta cena na malo koje objavljuje Zavod za informatiku i statistiku gradske uprave za period 25. januara 1994. godine do 13. maja 2003. godine,

- za uplate izvršene u periodu posle 24. januara 1994. godine povraćaj će se izvršiti u nominalno uplaćenom iznosu uvećanom za 50% od obračunate valorizacije prema pokazatelju stopa rasta cena na malo koje objavljuje Zavod za informatiku i statistiku gradske uprave za period od dana uplate do 13. maja 2003. godine,

- za uplate izvršene nakon 13. maja 2003. godine povraćaj uplaćenih sredstava na ime naknade za uređivanje građevinskog zemljišta će se izvršiti u visini nominalno uplaćenih sredstava.

Izuzetno od odredbi stava 1. ovog člana, investitoru koji ne može da ostvari pravo gradnje na dodeljenoj lokaciji, a iz razloga što je planskim dokumentom promenjena prvobitna namena u javnu namenu zemljišta, povraćaj uplaćenih sredstava na ime naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, izvršiće se na sledeći način:

- za uplate izvršene pre 24. januara 1994. godine (do stupanja na snagu novog dinara) povraćaj će se izvršiti u iznosu koji će se utvrditi tako što će se nominalno uplaćeni iznos preračunati metodom revalorizacije prema pokazatelju stopa rasta cena na malo prema podacima Saveznog zavoda za statistiku do dana 24. januara 1994. godine i uvećati za ukupan iznos obračunate valorizacije prema pokazatelju stopa rasta cena na malo koje objavljuje Zavod za informatiku i statistiku gradske uprave za period 25. januara 1994. godine do dana obračuna,

- za uplate izvršene u periodu posle 24. januara 1994. godine povraćaj će se izvršiti u nominalno uplaćenom iznosu uvećanom za ukupan iznos obračunate valorizacije prema pokazatelju stopa rasta cena na malo koje objavljuje Zavod za informatiku i statistiku gradske uprave za period od dana uplate do dana obračuna,

Povraćaj uplaćenih sredstava će se izvršiti sa uplatnog računa naknade za uređivanje građevinskog zemljišta.

Ukoliko investitor, iz stava 2. ovog člana, koji ne može da ostvari pravo gradnje na dodeljenoj lokaciji, a iz razloga što je planskim dokumentom promenjena prvobitna namena u javnu namenu zemljišta, a ima obavezu plaćanja naknade na drugoj lokaciji, obračun će se vršiti tako što će se uplaćena sredstva na dan uplate preračunati u plaćenu površinu na lokaciji na kojoj investitor ima obavezu plaćanja naknade.

Investitoru koji ostvari pravo na povraćaj uplaćenih sredstava na ime naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, a koji je zemljište dobio posle 13. maja 2003. godine javnim nadmetanjem ili prikupljanjem ponuda javnim oglasom, povraćaj sredstava će se izvršiti u skladu sa stavovima 1, 2. i 3. ovog člana, uz njegovu saglasnost, nakon otuđenja ili dodele zemljišta drugom investitoru, a najkasnije u roku od 18 meseci od dana zaključenja ugovora kojim se reguliše pravo investitora na povraćaj uplaćenih sredstava.

Investitoru koji ostvari pravo na povraćaj uplaćenih sredstava na ime naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, na iznos veći od 5.000.000,00 dinara, po bilo kom osnovu, a da nije obuhvaćen odredbama stava 5. ovog člana, povraćaj sredstava će se izvršiti u skladu sa stavovima 1, 2. i 3. ovog člana, a najkasnije u roku od 120 dana od dana zaključenja ugovora kojim se reguliše pravo investitora na povraćaj uplaćenih sredstava.

Član 28

Investitori koji su zaključili ugovore o regulisanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta za izgradnju objekata prema odredbama Zakona o posebnim uslovima za izdavanje građevinske odnosno upotrebne dozvole za određene objekte ("Službeni glasnik RS", broj 16/97), a kroz postupak legalizacije nisu ispunili uslove za dobijanje trajnog odobrenja za izgradnju i upotrebnu dozvolu, kao i investitori koji su zaključili ugovor za izgradnju objekata privremenog karaktera, nemaju pravo na povraćaj uplaćenih sredstava.

Član 28a

Investitor koji je izvršio ugovaranje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, na osnovu rešenja o odobrenju za izgradnju, odnosno lokacijske dozvole, ima pravo na raskid ugovora i povraćaj uplaćenih sredstava, ukoliko od nadležnog organa za građevinske poslove dostavi dokaz da nije izdata potvrda o prijemu dokumentacije, odnosno građevinska dozvola i od nadležnog inspekcijuskog organa dokaz da nije započeto građenje objekta, odnosno izvođenje radova odobrenih rešenjem o odobrenju za izgradnju, odnosno lokacijskom dozvolom.

Investitor koji je izvršio ugovaranje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, na osnovu rešenja o odobrenju za izgradnju, odnosno na osnovu građevinske dozvole, ima pravo na raskid ugovora i povraćaj uplaćenih sredstava ukoliko dostavi pravnosnažno rešenje nadležnog organa za građevinske poslove kojim se utvrđuje prestanak važenja rešenja o odobrenju, odnosno prestanak važenja građevinske dozvole i od nadležnog inspekcijuskog organa dostavi dokaz da nije započeo sa građenjem objekta, odnosno da je izveo samo pripremne radove koji se odnose: na rušenje postojećih objekata na parceli, izmeštanje postojeće infrastrukture na parceli, raščišćavanje terena na parceli, zemljane radove, radove kojima se obezbeđuje sigurnost susednih objekata, odnosno sigurnost i stabilnost terena (šipovi, potporni zidovi i sl.) ili radove na obezbeđivanju nesmetanog odvijanja saobraćaja i korišćenja okolnog prostora.

Investitor kome posle zaključenja ugovora o regulisanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, prestane pravni osnov na osnovu koga je ugovor zaključen, ima pravo na raskid ugovora i povraćaj uplaćenih sredstava, ukoliko od nadležnog organa za inspekcijske poslove dostavi dokaz da je izgrađeni objekat, odnosno deo objekta uklonjen.

Investitor koji je izvršio ugovaranje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta i obavezao se na predaju određene stambene, odnosno površine poslovnog prostora, i pored ispunjenja uslova iz prethodnih stavova ovog člana, nema pravo na raskid ugovora, ukoliko ne izvrši svoju ugovorenu obavezu predaje stambenog, odnosno poslovnog prostora.

Član 28b

Ukoliko je na osnovu zaključenog ugovora o regulisanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta naknada za uređivanje građevinskog zemljišta u celini, ili delimično plaćena, pa po zahtevu za legalizaciju vlasnika posebnih fizičkih delova nadležni organ izda građevinsku dozvolu za objekat, nema osnova za raskid ugovora i povraćaj uplaćenih sredstava po zaključenom ugovoru, već će se uplaćena sredstva priznati svakom vlasniku posebnog

fizičkog dela, kao deo izmirene obaveze, procentualno, srazmerno površini njegovog fizičkog dela, dok za preostalu površinu posebnog fizičkog dela vlasnik istog ima pravo na umanjeње naknade u skladu sa odredbama ove odluke.

Sudski i izvršni postupci koji su pokrenuti od strane Direkcije protiv investitora koji nisu izmirili, odnosno ispunili obaveze iz zaključenih ugovora o regulisanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, nisu smetnja za zaključenje pojedinačnih ugovora sa vlasnicima posebnih fizičkih delova u skladu sa stavom 1. ovog člana.

Član 28c

Investitor kome je dato zemljište u zakup posle sprovedenog postupka javnog nadmetanja ili prikupljanja ponuda, koji nakon zaključenog ugovora o davanju zemljišta u zakup, u skladu sa Odlukom o kriterijumima i merilima za utvrđivanje zakupnine i naknade za uređivanje građevinskog zemljišta ("Službeni list list grada Beograda", br. 16/03, 22/03, 24/03, 2/04, 12/04, 19/05, "Službeni glasnik RS", br. 68/05 - odluka USRS i "Službeni list grada Beograda", br. 3/06 i 2/08), na osnovu akta nadležnog organa ostvari pravo na izgradnju veće površine od ugovorene, za nju, kao i za površinu po konačnom obračunu, plaća jedinični iznos zakupnine i naknade utvrđene ugovorom koje podležu usklađivanju prema pokazatelju rasta potrošačkih cena organizacione jedinice Gradske uprave grada Beograda nadležnoj za poslove informatike i statistike, od dana zaključenja ugovora o davanju zemljišta u zakup do dana plaćanja, bez uzimanja u obzir uvećanog koeficijenta ostvarenog u postupku davanja zemljišta u zakup.

V - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 29

Investitor koji je Direkciji podneo uredan zahtev za obračun naknade za uređivanje građevinskog zemljišta pre stupanja na snagu ove odluke može regulisati svoje obaveze prema odredbama odluka koje su važile u vreme podnošenja urednog zahteva.

Član 30

Investitor koji je ostvario pravo gradnje na ostalom neizgrađenom građevinskom zemljištu po Zakonu o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 47/03 i 34/06), a podnese zahtev Direkciji za ugovaranje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, posle stupanja na snagu ove odluke i uz isti dostavi pravosnažno rešenje o odobrenju za izgradnju, idejni i glavni projekat, zaključuje ugovor sa Direkcijom po odredbama ove odluke, a pre podnošenja zahteva za prijavu početka izvođenja radova.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, ukoliko investitor nije zakupac zemljišta, niti korisnik u svojstvu ranijeg sopstvenika, odnosno lice na koje je raniji sopstvenik preneo pravo korišćenja građevinskog zemljišta u skladu sa zakonom, dužan je da za sve katastarske parcele za koje nema dokaz da je sopstvenim sredstvima rešio imovinsko pravne odnose, pored naknade za magistralnu, primarnu i sekundarnu mrežu plati i troškove pripremanja građevinskog zemljišta, po metru kvadratnom građevinskog zemljišta u visini početnog iznosa zakupnine.

Član 31

Investitor koji podnese zahtev za obračun naknade za uređivanje građevinskog zemljišta po izmenjenom rešenju o odobrenju za izgradnju, a ima zaključen ugovor sa Direkcijom po

odredbama prethodnih odluka, dužan je da naknadu za uređivanje građevinskog zemljišta za razliku u površini plati po odredbama zaključenih ugovora.

Član 32

Investitor koji je do dana stupanja na snagu ove odluke zaključio ugovor sa Direkcijom sa obavezom plaćanja naknade na rate, odnosno faze, ima pravo na umanjeње naknade za 50% do 1. marta 2015. godine, ukoliko ugovori i izvrši jednokratno plaćanje preostalih nedospelih rata, odnosno faza, u roku od 15 dana od dana obračuna.

Investitor koji je ugovorio plaćanje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta na rate ili faze, može da ostvari pravo iz stava 1. ovog člana pod uslovom da plati sve dospele obaveze, odnosno da nema dospelih rata ili neplaćenih obaveza na ime naknade za ugovorene rate, odnosno faze.

Pravo na umanjeње od 50%, odnosno 30%, za nedospеле rate ili faze, obračunava se na iznos naknade bez ugovorenog umanjeња.

Član 32a

Investitorima kojima je zemljište dato u zakup po Odluci o kriterijumima i merilima za utvrđivanje zakupnine i naknade za uređivanje građevinskog zemljišta ("Službeni list grada Beograda", br. 16/03, 22/03, 24/03, 2/04, 19/05, 3/06 i 2/08) može se odrediti zastoј (moratorijum) u naplati potraživanja zakupnine i naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, ukoliko isti nisu uvedeni u posed, radi izgradnje objekata, od strane grada Beograda i vode se upravni ili sudski postupci vezano za zemljište koje je predmet zakupa.

Odluku o određivanju zastoја (moratorijuma) u svakom pojedinačnom slučaju, na predlog Direkcije, a po pribavljenom mišljenju Gradskog javnog pravobranilaštva, donosi Gradsko veće grada Beograda.

Član 33

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o kriterijumima i merilima za utvrđivanje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta ("Službeni list grada Beograda", br. 2/09, 33/09 i 48/09).

Član 34

Ova odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu grada Beograda", a primenjuje se od 1. januara 2010. godine.

Samostalni član Odluke o izmenama i dopunama Odluke o merilima za utvrđivanje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta

("Sl. list grada Beograda", br. 6/2010)

Član 9

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu grada Beograda".

***Samostalni član Odluke o izmenama i dopuni
Odluke o merilima za utvrđivanje naknade za uređivanje građevinskog
zemljišta***

("Sl. list grada Beograda", br. 45/2010)

Član 5

Ova odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu grada Beograda".

***Samostalni članovi Odluke o izmenama i dopunama
Odluke o merilima za utvrđivanje naknade za uređivanje građevinskog
zemljišta***

("Sl. list grada Beograda", br. 18/2011)

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 14

Investitor, odnosno vlasnik objekta, odnosno dela objekta izgrađenog, odnosno rekonstruisanog bez građevinske dozvole, koji je Direkciji podneo zahtev za obračun naknade za uređivanje građevinskog zemljišta pre stupanja na snagu ove odluke, može regulisati svoje obaveze prema odredbama ove odluke.

Član 15

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu grada Beograda".

***Samostalni član Odluke o izmeni
Odluke o merilima za utvrđivanje naknade za uređivanje građevinskog
zemljišta***

("Sl. list grada Beograda", br. 54/2011)

Član 5

Ova odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu grada Beograda".

**Samostalni član Odluke o izmenama
Odluke o merilima za utvrđivanje naknade za uređivanje građevinskog
zemljišta**

("Sl. list grada Beograda", br. 17/2012)

Član 3

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu grada Beograda".

**Samostalni članovi Odluke o izmenama i dopunama
Odluke o merilima za utvrđivanje naknade za uređivanje građevinskog
zemljišta**

("Sl. list grada Beograda", br. 78/2013)

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 12

Investitor koji je Direkciji podneo uredan zahtev za obračun naknade za uređivanje građevinskog zemljišta pre stupanja na snagu ove odluke može regulisati svoje obaveze prema odredbama odluke koja je važila u vreme podnošenja urednog zahteva.

Vlasnik objekta izgrađenog bez građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju, koji je pre stupanja na snagu ove odluke podneo Direkciji zahtev za obračun naknade za uređivanje građevinskog zemljišta za potrebe postupka legalizacije, svoje obaveze reguliše prema odredbama ove odluke.

Član 13

Lica koja su legalizovala svoje objekte po ranijim propisima i zaključila ugovor o regulisanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta u postupku legalizacije, ne ostvaruju pravo na umanjenje naknade iz člana 6. ove odluke.

Član 14

Ova odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu grada Beograda".

**Samostalni član Odluke o izmenama i dopunama
Odluke o merilima za utvrđivanje naknade za uređivanje građevinskog
zemljišta**

("Sl. list grada Beograda", br. 97/2014)

Član 8

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu grada Beograda".