

NEWSLETTER

Zakon o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji



Autor: Marta Luković, diplomirani pravnik

Skupština Srbije usvojila je Zakon o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji.

Najznačajnija izmena tiče se ukidanja konverzije prava korišćenja u pravo svojine uz naknadu. Stupanjem na snagu ovih izmena i dopuna prestaće da važi Zakon o konverziji prava korišćenja

u pravo svojine uz naknadu. U prethodnih 19 godina, koliko je ovaj zakon bio na snazi, vrednost prihoda ostvarenih po osnovu naknade za pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine iznosi la je oko 30 miliona evra. I pored primene ovog zakona, više od 98% konverzija obavljeno je bez naknade. Postupci konverzije vođeni u skladu sa ovim zakonom su trajali su i po 10 godina, a sve to je odložilo je ulaganja, kako se procenjuje, na oko 5.000 lokacija (15.000.000 m²) i rezultiralo je propuštenim prihodima koji se ostvaruju po osnovu investiranja, prihoda od doprinosa za građevinsko zemljište, PDV-a, ili poreza na imovinu. Ukidanjem ovog Zakona očekuje se da će se osloboditi značajne površine građevinskog zemljišta za izgradnju i omogućiti nove investicije, čime će višedecenijsko pitanje konverzije zemljišta u društvenom vlasništvu biti u najvećoj meri rešeno.

Usvojenim promenama predviđeno je da se pravo svojine na katastarskoj parceli upisuje u korist lica koje je upisano kao vlasnik objekta koji se nalazi na toj parceli, odnosno lica koje je upisano kao nosilac prava korišćenja na katastarskoj parceli na neizgrađenom građevinskom zemljištu, nezvano za prethodni status određenog lica (da li je privatizovano ili ne), odnosno iz kog razloga je steklo pravo korišćenja na zemljištu. Izuzeci od ovog pravila tiču se lica čiji je položaj određen zakonom kojim se uređuje sport, kao i udruženja, zemljoradničkih i stambenih zadruga i društvenih preduzeća. Upis prava svojine vršiče organ nadležan za poslove državnog premera i katastra, po službenoj dužnosti.

Predviđeno je rasterećenje državnih organa formiranjem Agencije za prostorno planiranje i urbanizam Republike Srbije, radi obezbeđivanja uslova za efikasno sprovođenje i unapređivanje politike planiranja i uređenja prostora, dok će uvođenju reda u oblasti prostornog planiranja i urbanizma doprineti instituti glavnog državnog i pokrajinskog urbaniste.

Osim toga, proširen je kruga lica koja će izdavati informacije o lokaciji. Informacije o lokaciji sada će moći da se pribave i od javnih beležnika, pravnih lica ili preduzetnika registrovanih za izradu dokumenata prostornog i urbanističkog planiranja i Agencije za prostorno planiranje i urbanizam, tako da će proces pribavljanja potrebnih akata za izgradnju biti znatno efikasniji.

Uvedena su nova pravila u vezi sa sertifikatima o energetske svojstvima zgrade. Sertifikati će od sada važiti 10 godina od dana izdavanja, a biće obavezno njihovo prilaganje prilikom overe ugovora o kupoprodaji nepokretnosti ili zaključenja ugovora o zakupu i činiće njihov sastavni deo. Prilikom overe navedenih ugovora neće biti moguće priložiti sertifikat stariji od 10 godina. Ukoliko je predmet ugovora o kupoprodaji objekat ili deo objekta u izgradnji, sertifikat o energetske svojstvima zgrade nije uslov za overu ugovora, već se isti prilaže po izdavanju upotrebne dozvole i upisu nepokretnosti ili dela nepokretnosti u evidenciju katastra nepokretnosti. Sve nove zgrade moraće da poseduju sertifikat o energetske svojstvima zgrade, dok će vlasnici postojećih zgrada biti dužni da ih pribave u roku od 3 do 10 godina, u zavisnosti da li se radi o stambenim, poslovnim ili zgradama javne namene. Za nepoštovanje ovih odredbi predviđene su novčane kazne u iznosu od 50.000 do 100.000 dinara. Na ovaj način izvršeno je usklađivanje Zakona sa Direktivama EU.

Od sertifikata o energetske svojstvima zgrade razlikuju se sertifikati zelene gradnje. Sertifikat o energetske svojstvima zgrada je dokument koji prikazuje energetska svojstva zgrade, ima propisani sadržaj, izgled, uslove i način izdavanja i izdat je kroz Centralni registar energetske pasoša (CREP). Sertifikat zelene gradnje je potvrda izdata od strane međunarodnog sistema za sertifikaciju zelenih zgrada, kojim se verifikuje

da je objekat ispunio zadate kriterijume i služi za ocenjivanje kvaliteta i stepena ispunjenosti kriterijuma zelene gradnje. Novina je i to da će investitori objekata sa sertifikatom zelene gradnje imati pravo na umanjenje obračunatog doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta u visini od 10% u odnosu na ukupno određeni iznos doprinosa. Sertifikate zelene gradnje izdavaće Agencija za prostorno planiranje i urbanizam.

Uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole od sada je neophodno podneti i dokument o kretanju otpada, a uz prijavu radova investitor će morati da podnese i polisu osiguranja od štete prema trećim licima koja može nastati izvođenjem radova i saglasnost na studiju o proceni uticaja na životnu sredinu, ukoliko objekat podleže takvoj proceni.

Ostale novine tiču se uslova i načina postavljanja spoljnih jedinica za hlađenje i grejanje na zgradama, privremene građevinske dozvole, uvođenja e-prostora u postupku donošenja planskih dokumenata, unapređenja CEOP-a.

Zakon je usvojen dana 26. 07. 2023. godine, a stupa na snagu 05. 08. 2023. godine.