

Цекос Ин Експерт

Скупштина града Београда на седници одржаној 28. децембра 2009. године, на основу члана 93. став 4. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09 и 81/09) и чл. 25. и 31. Статута града Београда ("Службени лист града Београда", број 39/08), донела је

ОДЛУКУ О МЕРИЛИМА ЗА УТВРЂИВАЊЕ НАКНАДЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

(Сл. лист града Београда бр. 60/09 , 6/10 , 16/10 , 41/10 , 45/10 , 18/11 ,
54/11 , 17/12 , 42/12 , 65/12 , Сл. гласник РС бр. 64/13 - УС, Сл. лист
града Београда бр. 78/13 , 24/14)

Пречишћен текст закључно са изменама из Сл. лист града Београда бр.
24/14 које су у примени од 25/03/2014
(измене у чл.: 17 , 18 , 32).

I - ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом одлуком уређују се мерила за утврђивање висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта и елементи за уговарање, за територију града Београда (у даљем тексту: град), на основу критеријума утврђених законом којим се уређују питања која се односе на уређивање и коришћење грађевинског земљишта.

Члан 2.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта утврђује се на основу следећих критеријума: степена комуналне опремљености, годишњих програма за уређивање грађевинског земљишта, урбанистичке зоне, намене и површине објекта.

Члан 3.

Зоне и границе зона утврђене су посебном одлуком Скупштине града.

Члан 4.

(1) Намена објекта - простора за који се утврђује накнада за уређивање грађевинског земљишта може бити:

- становање: стамбени објекти, стамбени простор у стамбено-пословним објектима, стамбени простор у оквиру атељеа и пратећи гаражни простор у стамбеним и припадајући део гаражног простора у стамбено-пословним објектима;

- комерцијална делатност: пословни објекти, хотели, угоститељски објекти, трговински објекти-простори са пратећим простором, пословно-стамбени апартмани, бензинске пумпе без и са надстрешницом, атељеи, објекти-простори спорта, рекреације и разоноде, објекти-простори услужног занатства, мењачнице, канцеларије, кладионице, коцкарнице, видео клубови и сл. и остали простори комерцијалног карактера у оквиру стамбено-пословних, привредно-производних и осталих објеката, као и припадајући гаражни простор у овим објектима;

- производна делатност: привредно-производни објекти, складишта, наткривена производна постројења, стоваришта, магацини, пијаце, гаража као посебан објекат, као и објекти производног занатства, индустрије и грађевинарства, комунални објекти, пољопривредни објекти, економски објекти и гаражни простор у овим објектима;

- објекти остале намене: објекти јавне намене - простори намењени обављању делатности државних органа и организација, органа и организација јединица територијалне аутономије и локалне самоуправе и организација које обављају јавну службу, станови за социјално угрожена лица, објекти - простори образовања, социјалне и дечије заштите, здравства, културе, уметности и заштите животне средине, објекти - простори традиционалних цркава и традиционалних верских заједница у смислу Закона о црквама и верским заједницама ("Службени гласник РС", број 36/2006).

(2) Објекти - простори који нису наведени у ставу 1. овог члана, уподобиће се најсличнијој наведеној намени.

Члан 5.

(1) Површина објекта - простора за који се утврђује накнада за уређивање грађевинског земљишта једнака је нето површини из главног, односно идејног пројекта, а према СРПС У.Ц2.100: 2002.

(2) Површина објекта - простора за који се утврђује накнада за уређивање грађевинског земљишта у поступцима накнадног издавања грађевинске и употребне дозволе (у даљем тексту: у поступцима легализације) једнака је нето површини из пројекта изведеног објекта, а према СРПС У.Ц2.100: 2002.

Члан 6.

(1) Накнаду за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор.

(2) Накнаду за уређивање грађевинског земљишта у поступцима легализације плаћа власник објекта изграђеног без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу. Накнаду за уређивање грађевинског земљишта у поступцима легализације стамбених објеката који се састоје од више посебних делова, стамбено пословних објеката или пословних објеката, преко 300 м² бруто развијене грађевинске површине, по правоснажности грађевинске дозволе за објекат, плаћају власници посебних физичких делова тих објеката (станова, пословног простора, гаража и др), кроз плаћање накнаде

за уређивање грађевинског земљишта која се односи на сваки од посебних физичких делова објекта.

(3) Накнаду за уређивање грађевинског земљишта обвезници плаћања из ст. 1. и 2. овог члана плаћају на основу уговора о накнади за уређивање грађевинског земљишта (у даљем тексту: Уговор) који закључују са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП (у даљем тексту: Дирекција).

(4) Дирекција издаје потврду о уређености односа у погледу плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта по уплати целокупне накнаде једнократно, а у случају да је уговорено плаћање у ратама, по уплати прве рате.

II - УТВРЂИВАЊЕ И ПЛАЋАЊЕ НАКНАДЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 7.

(1) Степен комуналне опремљености подразумева степен изграђености мреже инфраструктуре (саобраћајнице, водовод и канализација).

(2) Накнада за уређивање грађевинског земљишта утврђује се према функционалном рангу мреже инфраструктуре која се ради по програму Дирекције и обухвата:

- накнаду за магистралну мрежу (објекти инфраструктуре који су од утицаја на укупан капацитет одговарајућег комуналног система),

- накнаду за примарну мрежу (објекти инфраструктуре који су од значаја за одређени део територије и који повезују више делова града),

- накнаду за секундарну мрежу (објекти инфраструктуре који су од значаја за просторну целину, налазе се у оквиру плана детаљне регулације, а ван границе парцеле).

(3) Накнада за уређивање грађевинског земљишта не обухвата трошкове инфраструктуре (електродистрибутивни објекти и мрежа, ТТ објекти и мрежа, кабловски дистрибутивни систем, топлификација, гасификација и друго), које инвеститор посебно уговара са надлежним предузећима.

(4) Радови на изградњи инфраструктуре, који нису садржани у плану детаљне регулације, а налазе се у граници пројекта препарцелације и парцелације, односно комплекса инвеститора и изводе се у циљу повезивања тих објеката са одговарајућим системом мреже инфраструктуре, изводе се у оквиру изградње објеката којима служе. Ове радове изводи и трошкове истих сноси инвеститор.

Члан 8.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта утврђује се у следећим износима у дин/
м² објекта - простора за територију града Београда:

Редни број	Намена објекта	Врста накнаде	I			II	III	IV	V	VI	VII	VIII	Зона специфичних намена
			Зону заштите зеленила и водоизворишта	Екстра зона становања и пословања	I/1								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1.	Становање	Накнада за магистралну мрежу	24.325	16.217	10.425	9.034	7.646	5.999	4.449	3.114	1.558	468	5.999
		Накнада за примарну и секундарну мрежу	19.901	13.267	8.529	7.393	6.254	2.987	2.290	1.603	801	240	2.987
		Укупна накнада	44.226	29.484	18.954	16.427	13.900	8.986	6.739	4.717	2.359	708	8.986

2.	Комерцијална делатност	Накнада за магистралну мрежу	51.239	34.160	25.347	17.879	13.112	10.947	8.189	5.732	2.867	860	10.947
		Накнада за примарну и секундарну мрежу	19.901	13.267	8.529	7.393	6.254	2.987	2.290	1.603	801	240	2.987
		Укупна накнада	71.140	47.427	33.876	25.272	19.366	13.934	10.479	7.335	3.668	1.100	13.934
3.	Производна делатност	Накнада за магистралну мрежу	51.239		25.347	17.879	13.112	8.874	6.355	4.449	2.225	668	8.874
		Накнада за примарну и секундарну мрежу	19.901		8.529	7.393	6.254	2.987	2.290	1.603	801	240	2.987
		Укупна накнада	71.140		33.876	25.272	19.366	11.861	8.645	6.052	3.026	908	11.861

4.	Објекти остале намене	Накнада за магистралну мрежу	24.325		7.063	5.266	4.794	4.992	2.436	1.705	853	256	4.992
		Накнада за примарну и секундарну мрежу	19.901		8.529	7.393	6.254	2.987	2.290	1.603	801	240	2.987
		Укупна накнада	44.226		15.592	12.659	11.048	7.979	4.726	3.308	1.654	496	7.979

(2) Приликом уговарања накнаде за уређивање грађевинског земљишта у 2012. години, накнада за објекте комерцијалне делатности у екстра зони у оквиру И зоне, обрачунаваће се у висини накнаде за објекте комерцијалне делатности у И/1 зони, под условом да се плаћање изврши до 31. децембра 2012. године.

Члан 9.

(1) Приликом уговарања накнаде за уређивање грађевинског земљишта, Дирекција уговара и наплаћује накнаду за магистралну мрежу. Заједно са накнадом за магистралну мрежу, Дирекција уговара и накнаду за примарну и секундарну мрежу коју наплаћује у зависности од степена уређености одређене локације. У оквиру накнаде за примарну и секундарну мрежу, учешће накнаде за примарну мрежу износи 60%, а накнаде за секундарну мрежу 40%, у оквиру којих учешће појединих елемената инфраструктуре износи: саобраћајнице 45%, канализација 35% и водовод 20%. У случају када се уговара делимично плаћање накнаде за примарну и секундарну мрежу, плаћање накнаде за недостајућу инфраструктуру уговара се тако да ће се она платити када се Програмом уређивања грађевинског земљишта предвиди извођење (припремање и опремање) преосталих радова на уређивању земљишта, у износу валоризованом растом потрошачких цена према подацима Завода за информатику и статистику градске управе, од дана обрачуна из уговора до дана плаћања, о чему ће се закључити анекс уговора.

(2) Приликом уговарања накнаде за уређивање грађевинског земљишта, Дирекција ће умањивати накнаду за објекте секундарне комуналне инфраструктуре изграђене средствима самодоприноса. Инвеститор је дужан да достави потврду јединице локалне самоуправе, на чијој територији је објекат изграђен, о финансирању мреже из средстава самодоприноса, као и доказ да је објекат примљен на одржавање од надлежног Јавног комуналног предузећа.

(3) Приликом уговарања накнаде за уређивање грађевинског земљишта у поступцима легализације, Дирекција ће умањивати накнаду за објекте секундарне комуналне инфраструктуре изграђене средствима самодоприноса или сопственим средствима, у складу са ставом 1. овог члана, сразмерно учешћу у опремању. Власник објекта израђеног без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу је дужан да достави доказ о финансирању мреже из средстава самодоприноса, односно сопствених средстава, као и доказ да је објекат примљен на одржавање од надлежног јавног комуналног предузећа.

Члан 10.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта, из члана 8. ове одлуке, умањује се:

- за објекте - просторе намењене обављању делатности државних органа и организација, органа и организација јединица територијалне аутономије и локалне самоуправе, изузев града Београда, и организација које обављају јавну службу, које послују средствима у државној својини и које су директни или индиректни корисници буџетских средстава; за станове за социјално угрожена лица; за изградњу станова солидарности; за објекте - просторе образовања, социјалне и дечије заштите, здравства, културе и уметности, спорта и заштите животне средине, а који се

финансирају из средстава буџета; за објекте -просторе традиционалних цркава и традиционалних верских заједница у смислу Закона о црквама и верским заједницама ("Службени гласник РС", број 36/2006), за 40%,

- за објекте - просторе намењене обављању делатности социјалне и дечје заштите, културе и уметности и спорта, који се не финансирају из средстава буџета, за 20%,

- за галерије у затвореном простору, стамбене површине у подрумским етажама и магацине у сутеренским и подрумским етажама, стакленике и стаклене баште, за 25%,

- за гаражна места, станарске оставе у подруму, сутерену и тавану, заједничке просторије у стамбеним објектима, помоћне зидане објекте уз стамбене објекте (шупе, оставе и сл.), отворене базене и отворене спортске терене, надстрешнице уз објекте комерцијалне и производне делатности (осим надстрешница објеката бензинских пумпи) и површине отворених простора (балкони, терасе, тремови и лође), за 50%,

- за економске објекте и отворена складишта, за 75%.

Члан 10а

(1) Накнада за уређивање грађевинског земљишта из члана 8. ове одлуке, умањује се за 99% у поступцима легализације породичних стамбених објеката или станова, за првих 100 м² нето стамбене површине, без обзира на укупну површину објекта, односно стана (не рачунајући површину легално изграђеног објекта, односно стана), под условима да је власник бесправно изграђеног породичног стамбеног објекта или стана, изградњом или куповином трајно решавао своје стамбено питање, да ни он, ни чланови његовог породичног домаћинства немају другу непокретност за становање на територији града и да је инвалид или корисник социјалне помоћи, у складу са прописима којима се уређују област осигурања за случај инвалидности, односно област социјалне заштите.

(2) Породичним домаћинством у смислу става 1. овог члана сматрају се лица која са власником објекта изграђеног без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу, живе у заједничком домаћинству (брачни друг или лице које са власником објекта живи у ванбрачној заједници, деца рођена у браку или ван брака, усвојена или пасторчад и друга лица која је власник објекта или његов брачни друг дужан да по закону издржава, а која са њим станују у истом стану, односно породичној стамбеној згради).

(3) Испуњеност услова за умањење накнаде за уређивање грађевинског земљишта из става 1. овог члана цени орган надлежан за послове легализације објеката.

Члан 11.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта не плаћа се, о чему Дирекција издаје потврду, и то:

- за објекте - просторе намењене обављању делатности органа града Београда,

- за објекте - просторе образовања, социјалне и дечје заштите, здравства, културе и уметности, спорта и заштите животне средине, а који се финансирају из средстава буџета града Београда,

- за станове и пословни простор за расељавање, за потребе Дирекције, који служе за припремање грађевинског земљишта за изградњу објеката инфраструктуре и припремање локација,
- за објекте који су директно у функцији обављања комуналних делатности и објеката који су део инфраструктурне мреже и постројења, а које гради Дирекција у складу са Програмом уређивања грађевинског земљишта,
- за изградњу објеката за потребе јавних комуналних предузећа чији је оснивач град, односно градска општина, под условом да грађевинске исправе гласе на град,
- за адаптацију и реконструкцију у оквиру постојећег габарита и волумена легално изграђеног објекта, без повећања укупне нето површине и без промене намене,
- за просторе лифтова, просторе за смештај инсталација водовода, канализације, грејања, хлађења, електро, ТТ и КДС постројења, оставе за огрев, као и за заједничке комуникације у стамбеним објектима (између два и више станова) и комуникације у гаражама.

Члан 12.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта за објекте дипломатско-конзуларних представништава утврђује се у висини накнаде за објекте - просторе остале намене, уз уважавање принципа реципроцитета, а у складу са одредбама Бечке конвенције и другим међународним правним прописима.

Члан 13.

(1) Инвеститор који руши постојећи легално изграђен објекат и гради нови на истој локацији, у складу са планским актом, плаћа накнаду за уређивање грађевинског земљишта за разлику у површини између објекта који гради и легално изграђеног објекта који се руши.

(2) Легалност и површина објекта из става 1. овог члана доказује се: изводом из земљишних књига, односно изводом из листа непокретности; грађевинском и употребном дозволом или актом надлежне организационе јединице градске, односно општинске управе да је објекат грађен у периоду када за његову изградњу није било потребно издавање грађевинске дозволе. Уколико наведене исправе не садрже податке о површини објекта, иста се утврђује на основу акта надлежне организационе јединице градске, односно општинске управе, или техничке документације која је саставни део грађевинске и употребне дозволе и копије плана.

(3) За објекте изграђене у периоду када није постојала обавеза прибављања грађевинске дозволе, уместо ње, доставља се уверење Републичког геодетског завода о снимању и површини објекта.

Члан 14.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта се валоризује месечно, на основу званично објављеног показатеља раста потрошачких цена Завода за информатику и статистику градске управе, за претходни месец.

Члан 15.

- (1) Инвеститор је дужан да Дирекцији поднесе захтев за закључење уговора и уз исти достави правноснажно решење о локацијској дозволи са пратећом документацијом, односно акт којим га надлежни орган упућује на закључивање уговора са потребном документацијом.
- (2) Инвеститор је дужан да, на захтев Дирекције, достави и додатну документацију потребну за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта и закључивање уговора.

Члан 16.

Организациона јединица градске, односно општинске управе, надлежна за издавање локацијске, грађевинске и употребне дозволе, обавезна је да ова акта, као и измене истих, достави Дирекцији у року од 15 дана од дана правноснажности.

Члан 17.

- (1) Накнада за уређивање грађевинског земљишта плаћа се једнократно или у ратама, у периоду до 36 месеци, односно за сваку фазу на по 12 месеци у случају изградње објеката чија је укупна бруто развијена грађевинска површина преко 5.000 м².
- (2) Накнада за уређивање грађевинског земљишта у поступцима легализације плаћа се једнократно или у ратама, у периоду до највише 240 месеци.
- (3) У случају плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта једнократно, уплатом у року од 15 дана од дана обрачуна, обвезник плаћања има право на умањење накнаде за 50% до **31. децембра 2014. године**, а после **31. децембра 2014. године**, за 30%.
- (4) Право на умањење из става 3. овог члана има и обвезник плаћања који плаћање врши у ратама у случају једнократног плаћања преосталих недоспелих рата, на износ тих рата, као и обвезник који врши једнократно плаћање накнаде за разлику у квадратури или промени намене између уговорене и коначно изведене.
- (5) У случају плаћања накнаде у ратама, обвезник плаћања врши плаћање тако да плаћа прву рату у висини од 10% накнаде у року од 15 дана од дана обрачуна, а преостали износ накнаде у једнаким месечним или у кварталним ратама.
- (6) Обвезник плаћања који врши плаћања накнаде за разлику у површини или промени намене између уговорене и коначно изведене површине, може да плати накнаду у периоду до шест месеци.
- (7) Рате ће се усклађивати према званично објављеном показатељу раста потрошачких цена, Завода за информатику и статистику градске управе, за период од уговореног базног датума обрачуна накнаде до последњег дана у месецу, а уплаћују се до 15. у наредном месецу.
- (8) За период кашњења у плаћању, обвезнику плаћања се обрачунава затезна камата у складу са прописима којима се уређују област затезне камате.

(9) Ради обезбеђивања плаћања накнаде, кад обвезник плаћања плаћа накнаду у ратама, дужан је да, приликом закључења уговора, достави један од инструмената обезбеђивања плаћања: доказ о праву својине на непокретности и заложну изјаву власника непокретности сачињену у складу са законом који уређује област хипотеке, неопозиву банкарску гаранцију "без приговора" и наплативу "на први позив", неопозиво уговорно овлашћење, менице или други инструмент обезбеђивања плаћања који се одреди при уговарању.

(10) Ради обезбеђивања плаћања накнаде за објекте чија површина прелази 5.000 м² бруто развијене грађевинске површине, када обвезник плаћања правно лице плаћа накнаду у ратама или по фазама, дужан је да, приликом закључења уговора, као инструмент обезбеђивања плаћања достави неопозиву банкарску гаранцију "без приговора" и наплативу "на први позив".

(10) Наплата инструмената обезбеђивања ће се вршити у корист прописаних уплатних рачуна.

Члан 18.

(1) Ако је урбанистичким планом или актом надлежног органа предвиђена фазна изградња објеката, као и у случају када је на истој локацији предвиђена изградња више објеката, плаћање накнаде за уређивање грађевинског земљишта уговара се за све фазе, односно за све објекте, у оквиру рока за изградњу објеката, са јединичном ценом утврђеном на дан обрачуна за закључење уговора, која подлеже усклађивању према показатељу раста потрошачких цена према подацима Завода за информатику и статистику градске управе, до дана доспећа.

(2) У случају из става 1. овог члана, обвезник има право на умањење накнаде за 50% до **31. децембра 2014. године**, односно за 30% од **31. децембра 2014. године**, уколико уговори и изврши једнократно плаћање у року од 15 дана од дана обрачуна за сваку фазу као целину, односно за сваки објекат.

Члан 19.

(1) Промена намене објекта који се гради, после доношења акта о давању грађевинског земљишта у закуп или отуђења ради изградње, не утиче на уговорени износ накнаде за уређивање грађевинског земљишта у случају када је за нову намену објекта овом одлуком предвиђен нижи износ накнаде.

(2) На уговорени износ накнаде за уређивање грађевинског земљишта не утиче смањење површине објекта, уколико до исте дође после доношења акта о давању грађевинског земљишта у закуп ради изградње.

(3) Уколико је локацијском или грађевинском дозволом одобрена већа површина објекта него што је било предвиђено јавним огласом за давање грађевинског земљишта у закуп или отуђења, инвеститор је у обавези да за разлику у квадратури плати увећану накнаду за уређивање грађевинског земљишта и то тако што ће се износ накнаде за уређивање грађевинског земљишта по метру квадратном обрачунске површине објекта, утврђеног у складу са одредбама ове одлуке, множити са оствареним коефицијентом увећања почетног износа (коефицијент се утврђује

дељењем оствареног износа постигнутог на јавном надметању, односно прикупљањем понуда и почетним износом).

Члан 20.

(1) Накнада за уређивање грађевинског земљишта и поступцима легализације за породичне стамбене објекте и станове у стамбеним зградама чија је нето корисна површина до 100 м², односно 200 м², без обзира на укупну површину објекта, умањује се за 99% за сваких 25 м² по члану породичног домаћинства до 100 м², а ако је предметни објекат, односно стан површине веће од 100 м², накнада се умањује за 60% за следећих 100 м², у односу на висину накнаде утврђене у чл. 8. и 10. ове одлуке. Ако породично домаћинство има мање од четири члана, умањење од 99% се примењује по члану домаћинства, а накнада за остатак површине до 100 м² умањује за 60% у односу на прописану висину накнаде.

(2) Умањење из става 1. овог члана може остварити лице које је поднело захтев за легализацију објекта који је изграђен до 11. септембра 2009. године, као и лице које је на том објекту стекло право својине до 5. априла 2011. године и које је трајно решавало своје стамбено питање, под условом да он или чланови његовог породичног домаћинства (брачни друг, деца рођена у браку или ван брака, усвојена или пасторчад, који живе са подносиоцем захтева у заједничком домаћинству) немају другу непокретност на територији града. Испуњеност услова за умањење накнаде из става 1. овог члана, утврђује се на основу приложених доказа (исправе, искази сведока, изјаве странака и др.).

(3) Накнада за уређивање грађевинског земљишта у поступцима легализације за породичне стамбене објекте и станове у стамбеним зградама, умањује се за 60% у односу на висину накнаде утврђене у чл. 8. и 10. ове одлуке, за првих 100 м² стана, односно за првих 100 м² у објекту, без обзира на укупну површину објекта, односно стана не рачунајући површину легално изграђеног објекта, односно стана и без испуњења услова прописаних у ставу 2. овог члана.

(4) Накнада из ст. 1. и 3. овог члана умањује се лицу које са Дирекцијом закључи уговор о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта до 30. јуна 2013. године.

(5) Умањење накнаде из ст. 1. и 3. овог члана не примењује се на породичне стамбене објекте и станове, који су изграђени у првој зони у складу са одлуком Скупштине града Београда, којом су одређене зоне и границе истих.

(6) Приликом обрачуна површина за умањење накнаде из ст. 1. и 3. овог члана, за станове у стамбеним зградама, обрачунава се нето корисна површина стана, без обзира на укупну површину стамбене зграде у којој се стан налази.

(7) Право на умањење накнаде из става 3. овог члана, може остварити власник бесправно изграђеног породичног стамбеног објекта, односно једног или више станова чија укупна површина не прелази 100 м².

(8) Лица која су легализовала своје објекте по ранијим прописима и закључила уговор о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта у поступку легализације немају право на умањење накнаде из ст. 1. и 3. овог члана.

Одлуком Уставног суда ИУо-941/2010 ("Сл. гласник РС", бр. 64/13) утврђено је да одредбе члана 20. Одлуке о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист града Београда", бр. 60/09, 6/10, 16/10, 41/10, 45/10, 18/11, 54/11, 17/12 и 42/12) нису у сагласности са Уставом и да престају да важе даном објављивања те одлуке у "Службеном гласнику РС", тј. 24. јула 2013. године.

Члан 20а

(1) Лица која су за потребе легализације својих објеката, односно станова, закључила уговор о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта на основу Одлуке о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта, која је ступила на снагу 1. јануара 2010. године, и остварила право на умањење накнаде за 60%, односно 50%, у односу на висину накнаде утврђене у чл. 8. и 10. ове одлуке, имају право да преуговоре висину накнаде у складу са чланом 20. став 1. ове одлуке, под условом да испуне услове из члана 20. став 2. ове одлуке.

(2) Испуњеност услова из члана 20. став 2. ове одлуке, за потребе предуговарања висине накнаде из става 1. овог члана, цени орган који је издао грађевинску дозволу у поступку легализације, односно орган који је надлежан за издавање грађевинске дозволе у поступку легализације уколико је уговор о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта закључен, а није донета грађевинска дозвола.

(3) Испуњеност услова из члана 20. став 2. ове одлуке, надлежни орган цени на основу пријаве пребивалишта подносиоца захтева и свих чланова његовог породичног домаћинства, уверења надлежног пореског органа да подносилац захтева и чланови његовог породичног домаћинства немају другу непокретност на територији града, доказа да није извршен промет објекта, односно стана за који је закључен уговор о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта у поступку легализације (уверење надлежног основног суда, односно друге исправе) и других доказа.

(4) На основу акта надлежног органа којим је утврђено да подносилац захтева испуњава услове за преуговарање накнаде за уређивање грађевинског земљишта у складу са ставом 1. овог члана, Дирекција и лице које тражи преуговарање закључују анекс уговора, којим се накнада за уређивање грађевинског земљишта умањује у складу са чланом 20. став 1. ове одлуке, а разлика између износа накнаде који је плаћен по основу закљученог уговора и преуговореног износа накнаде се враћа подносиоцу захтева у номиналном износу.

(5) Преуговарање накнаде у складу са овим чланом, врши се под условом да лице из става 1. овог члана, захтев за преуговарање накнаде поднесе до 31. децембра 2011. године.

Одлуком Уставног суда ИУо-941/2010 ("Сл. гласник РС", бр. 64/13) утврђено је да одредбе члана 20а Одлуке о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист града Београда", бр. 60/09, 6/10, 16/10, 41/10, 45/10, 18/11, 54/11, 17/12 и 42/12) нису у сагласности са Уставом и да престају да важе даном објављивања те одлуке у "Службеном гласнику РС", тј. 24. јула 2013. године.

Члан 21. ^[1]

Брисан (Сл. лист града Београда бр. 6/10)

Члан 22.

За све остале објекте, који по намени и површини не спадају у објекте из члана 20. ове одлуке, накнада за уређивање грађевинског земљишта се обрачунава у висини укупне накнаде из члана 8. и члана 10. ове одлуке.

Одлуком Уставног суда ИУо-941/2010 ("Сл. гласник РС", бр. 64/13) утврђено је да одредбе члана 22. Одлуке о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист града Београда", бр. 60/09, 6/10, 16/10, 41/10, 45/10, 18/11, 54/11, 17/12 и 42/12) нису у сагласности са Уставом и да престају да важе даном објављивања те одлуке у "Службеном гласнику РС", тј. 24. јула 2013. године.

Члан 23.

Брисан (Сл. лист града Београда бр. 18/11)

Члан 24.

Брисан (Сл. лист града Београда бр. 18/11)

Члан 25.

(1) Накнада за уређивање грађевинског земљишта плаћа се једнократно или у ратама, у периоду до 60 месеци, односно у периоду до 240 месеци за стамбени простор без обзира на површину и пословни простор чија укупна нето корисна површина није већа од 100 м².

(2) У случају плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта једнократно, уплатом у року од 15 дана од дана обрачуна, обвезник има право на умањење накнаде за 50% до 31. децембра 2013. године, а после 31. децембра 2013. године за 30%.

(3) Право на умањење из става 2. овог члана има и обвезник који плаћање врши у ратама у случају једнократног плаћања преосталих недоспелих рата, на износ тих рата.

(4) У случају плаћања накнаде у ратама, обвезник врши плаћање на следећи начин:

- прву рату у висини од 10% накнаде у року од 15 дана од дана обрачуна, а преостали износ накнаде у једнаким месечним или у кварталним ратама.

(5) Рате ће се усклађивати према званично објављеном показатељу раста потрошачких цена Завода за информатику и статистику градске управе, за период од уговореног базног датума обрачуна накнаде до последњег дана у месецу, а уплаћују се до 15. у наредном месецу.

(6) За период кашњења у плаћању, обвезнику се обрачунава затезна камата у складу са Законом о висини стопе затезне камате .

(7) Ради обезбеђивања плаћања накнаде, кад обвезник плаћа накнаду у ратама, дужан је да, приликом закључења уговора, достави један од инструмената обезбеђивања плаћања: доказ о праву својине на некој непокретности и сагласност за стављање хипотеке на исту, неопозиву банкарску гаранцију "без приговора" и наплативу "на први позив", неопозиво уговорно овлашћење, менице или други инструмент обезбеђивања плаћања који се одреди при уговарању. Наплата инструмената обезбеђивања ће се вршити у корист прописаних уплатних рачуна.

(8) Ради обезбеђивања плаћања накнаде у ратама, обвезник потписује и заложну изјаву у складу са законом о хипотеци.

Одлуком Уставног суда ИУо-941/2010 ("Сл. гласник РС", бр. 64/13) утврђено је да одредбе члана 25. Одлуке о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист града Београда", бр. 60/09, 6/10, 16/10, 41/10, 45/10, 18/11, 54/11, 17/12 и 42/12) нису у сагласности са Уставом и да престају да важе даном објављивања те одлуке у "Службеном гласнику РС", тј. 24. јула 2013. године.

Члан 26.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта не плаћа се у поступку легализације за помоћне објекте и то: шупе, амбаре, кошеве, сенике, пушнице, гараже за пољопривредне машине, стаје за стоку, живинарнике и бунаре, изграђене у оквиру и за потребе пољопривредног домаћинства у ВИИ и ВИИИ зони.

Одлуком Уставног суда ИУо-941/2010 ("Сл. гласник РС", бр. 64/13) утврђено је да одредбе члана 26. Одлуке о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист града Београда", бр. 60/09, 6/10, 16/10, 41/10, 45/10, 18/11, 54/11, 17/12 и 42/12) нису у сагласности са Уставом и да престају да важе даном објављивања те одлуке у "Службеном гласнику РС", тј. 24. јула 2013. године.

IV - ОСТАЛЕ ОДРЕДБЕ

Члан 27.

(1) У случају када инвеститор, који је извршио уплату средстава на име накнаде за уређивање грађевинског земљишта оствари право на повраћај уплаћених средстава на име накнаде за уређивање грађевинског земљишта, повраћај ће се, уз сагласност инвеститора, извршити на следећи начин:

- за уплате извршене пре 24. јануара 1994. године (до ступања на снагу новог динара) повраћај ће се извршити у износу који ће се утврдити тако што ће се номинално уплаћени износ прерачунати методом ревалоризације према показатељу стопа раста цена на мало према подацима Савезног завода за статистику до дана 24. јануара 1994. године и увећати за 50% од обрачунате валоризације према показатељу стопа раста цена на мало које објављује Завод за информатику и статистику градске управе за период од 25. јануара 1994. године до 13. маја 2003. године,

- за уплате извршене у периоду после 24. јануара 1994. године повраћај ће се извршити у номинално уплаћеном износу увећаном за 50% од обрачунате валоризације према

показатељу стопа раста цена на мало које објављује Завод за информатику и статистику градске управе за период од дана уплате до 13. маја 2003. године,

- за уплате извршене након 13. маја 2003. године повраћај уплаћених средстава на име накнаде за уређивање грађевинског земљишта ће се извршити у висини номинално уплаћених средстава.

(2) Изузетно од одредби става 1. овог члана, инвеститору који не може да оствари право градње на додељеној локацији, а из разлога што је планским документом промењена првобитна намена у јавну намену земљишта, повраћај уплаћених средстава на име накнаде за уређивање грађевинског земљишта, извршиће се на следећи начин:

- за уплате извршене пре 24. јануара 1994. године (до ступања на снагу новог динара) повраћај ће се извршити у износу који ће се утврдити тако што ће се номинално уплаћени износ прерачунати методом ревалоризације према показатељу стопа раста цена на мало према подацима Савезног завода за статистику до дана 24. јануара 1994. године и увећати за укупан износ обрачунате валоризације према показатељу стопа раста цена на мало које објављује Завод за информатику и статистику градске управе за период од 25. јануара 1994. године до дана обрачуна,

- за уплате извршене у периоду после 24. јануара 1994. године повраћај ће се извршити у номинално уплаћеном износу увећаном за укупан износ обрачунате валоризације према показатељу стопа раста цена на мало које објављује Завод за информатику и статистику градске управе за период од дана уплате до дана обрачуна.

(3) Повраћај уплаћених средстава ће се извршити са уплатног рачуна накнаде за уређивање грађевинског земљишта.

(4) Уколико инвеститор, из става 2. овог члана, који не може да оствари право градње на додељеној локацији, а из разлога што је планским документом промењена првобитна намена у јавну намену земљишта, а има обавезу плаћања накнаде на другој локацији, обрачун ће се вршити тако што ће се уплаћена средства на дан уплате прерачунати у плаћену површину на локацији на којој инвеститор има обавезу плаћања накнаде.

Члан 28.

Инвеститори који су закључили уговоре о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта за изградњу објеката према одредбама Закона о посебним условима за издавање грађевинске, односно употребне дозволе за одређене објекте ("Службени гласник РС", број 16/97), а кроз поступак легализације нису испунили услове за добијање трајног одобрења за изградњу и употребну дозволу, као и инвеститори који су закључили уговор за изградњу објеката привременог карактера, немају право на повраћај уплаћених средстава.

Члан 28а

(1) Инвеститор који је извршио уговарање накнаде за уређивање грађевинског земљишта, на основу решења о одобрењу за изградњу, односно локацијске дозволе, има право на раскид уговора и повраћај уплаћених средстава, уколико од надлежног органа за грађевинске послове достави доказ да није издата потврда о пријему

документације, односно грађевинска дозвола и од надлежног инспекцијског органа доказ да није започето грађење објекта, односно извођење радова одобрених решењем о одобрењу за изградњу, односно локацијском дозволом.

(2) Инвеститор коме после закључења уговора о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта, престане правни основ на основу кога је уговор закључен, има право на раскид уговора и повраћај уплаћених средстава, уколико од надлежног органа за инспекцијске послове достави доказ да је изграђени објекат, односно део објекта уклоњен.

Члан 28б

(1) Уколико је на основу закљученог уговора о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта накнада за уређивање грађевинског земљишта у целини, или делимично плаћена, па по захтеву за легализацију власника посебних физичких делова надлежни орган изда грађевинску дозволу за објекат, нема основа за раскид уговора и повраћај уплаћених средстава по закљученом уговору, већ ће се уплаћена средства признати сваком власнику посебног физичког дела, као део измирене обавезе, процентуално, сразмерно површини његовог физичког дела, док за преосталу површину посебног физичког дела власник истог има право на умањење накнаде у складу са одредбама ове одлуке.

(2) Судски и извршни поступци који су покренути од стране Дирекције против инвеститора који нису измирили, односно испунили обавезе из закључених уговора о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта, нису сметња за закључење појединачних уговора са власницима посебних физичких делова у складу са ставом 1. овог члана.

V - ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 29.

Инвеститор који је Дирекцији поднео уредан захтев за обрачун накнаде за уређивање грађевинског земљишта пре ступања на снагу ове одлуке може регулисати своје обавезе према одредбама одлука које су важиле у време подношења уредног захтева.

Члан 30.

(1) Инвеститор који је остварио право градње на осталом неизграђеном грађевинском земљишту по Закону о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/03 и 34/06), а поднесе захтев Дирекцији за уговарање накнаде за уређивање грађевинског земљишта, после ступања на снагу ове одлуке и уз исти достави правноснажно решење о одобрењу за изградњу, идејни и главни пројекат, закључује уговор са Дирекцијом по одредбама ове одлуке, а пре подношења захтева за пријаву почетка извођења радова.

(2) У случају из става 1. овог члана, уколико инвеститор није закупац земљишта, нити корисник у својству ранијег сопственика, односно лице на које је ранији сопственик пренео право коришћења грађевинског земљишта у складу са законом, дужан је да за

све катастарске парцеле за које нема доказ да је сопственим средствима решио имовинско-правне односе, поред накнаде за магистралну, примарну и секундарну мрежу плати и трошкове припремања грађевинског земљишта, по метру квадратном грађевинског земљишта у висини почетног износа закупнине.

Члан 31.

Инвеститор који поднесе захтев за обрачун накнаде за уређивање грађевинског земљишта по Измењеном решењу о одобрењу за изградњу, а има закључен уговор са Дирекцијом по одредбама претходних одлука, дужан је да накнаду за уређивање грађевинског земљишта за разлику у површини плати по одредбама закључених уговора.

Члан 32.

(1) Инвеститор који је до дана ступања на снагу ове одлуке закључио уговор са Дирекцијом са обавезом плаћања накнаде на рате, односно фазе, има право на умањење накнаде за 50% до **31. децембра 2014. године**, односно за 30% од **31. децембра 2014. године**, уколико уговори и изврши једнократно плаћање преосталих недоспелих рата, односно фаза, у року од 15 дана од дана обрачуна.

(2) Инвеститор који је уговорио плаћање накнаде за уређивање грађевинског земљишта на рате или фазе, може да оствари право из става 1. овог члана под условом да плати све доспеле обавезе, односно да нема доспелих рата или неплаћених обавеза на име накнаде за уговорене рате, односно фазе.

(3) Право на умањење од 50%, односно 30%, за недоспеле рате или фазе, обрачунава се на износ накнаде без уговореног умањења.

Члан 32а

(1) Инвеститорима којима је земљиште дато у закуп по Одлуци о критеријумима и мерилима за утврђивање закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист града Београда", бр. 16/03, 22/03, 24/03, 2/04, 19/05, 3/06 и 2/08) може се одредити застој (мораторијум) у наплати потраживања закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта, уколико исти нису уведени у посед, ради изградње објеката, од стране града Београда и воде се управни или судски поступци везано за земљиште које је предмет закупа.

(2) Одлуку о одређивању застоја (мораторијума) у сваком појединачном случају, на предлог Дирекције, а по прибављеном мишљењу Градског јавног правобранилаштва, доноси Градско веће града Београда.

Члан 33.

Даном ступања на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о критеријумима и мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист града Београда", бр. 2/09, 33/09 и 48/09).

Члан 34.

Ова одлука ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у "Службеном листу града Београда", а примењује се од 1. јануара 2010. године.

ОДРЕДБЕ КОЈЕ НИСУ УШЛЕ У ПРЕЧИШЋЕН ТЕКСТ

Одлука о изменама и допунама Одлуке о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта ("Сл. лист града Београда", бр. 18/11)

Члан 14.

Инвеститор, односно власник објекта, односно дела објекта изграђеног, односно реконструисаног без грађевинске дозволе, који је Дирекцији поднео захтев за обрачун накнаде за уређивање грађевинског земљишта пре ступања на снагу ове одлуке, може регулисати своје обавезе према одредбама ове одлуке.

Одлука о изменама и допунама Одлуке о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта ("Сл. лист града Београда", бр. 78/13)

Члан 12.

(1) Инвеститор који је Дирекцији поднео уредан захтев за обрачун накнаде за уређивање грађевинског земљишта пре ступања на снагу ове одлуке може регулисати своје обавезе према одредбама одлуке која је важила у време подношења уредног захтева.

(2) Власник објекта изграђеног без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу, који је пре ступања на снагу ове одлуке поднео Дирекцији захтев за обрачун накнаде за уређивање грађевинског земљишта за потребе поступка легализације, своје обавезе регулише према одредбама ове одлуке.

Члан 13.

Лица која су легализовала своје објекте по ранијим прописима и закључила уговор о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта у поступку легализације, не остварују право на умањење накнаде из члана 6. ове одлуке.

НАПОМЕНА ЕКСПЕРТ-а:

^[1] У "Сл. гласнику РС", бр. 64/13 од 24. јуна 2013. године објављена је Одлука Уставног суда ИУо-941/2010 којом је утврђено да одредба члана 21. Одлуке о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист града Београда", бр. 60/09 и 6/10), у време важења, није била у сагласности са Уставом.