

Z A K O N

O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

I. OSNOVNE ODREDBE

Clan 1.

Gradevinsko zemljište jeste zemljište na kome su izgrađeni objekti i zemljište koje služi redovnom korišćenju tih objekata, kao i zemljište koje je, u skladu sa zakonom, namenjeno za izgradnju i korišćenje objekata.

Clan 2.

Gradevinsko zemljište koristi se prema njegovoj nameni i na način kojim se obezbeđuje njegovo racionalno korišćenje, u skladu sa zakonom.

Clan 3.

Gradevinsko zemljište može biti:

- 1) gradsko gradevinsko zemljište;
- 2) gradevinsko zemljište u gradevinskom području;
- 3) gradevinsko zemljište izvan gradevinskog područja.

Clan 4.

Gradsko gradevinsko zemljište može se odrediti u gradovima i drugim naseljenim mestima za koja se, prema zakonu kojim se uređuje planiranje prostora, donosi generalni plan.

Gradsko gradevinsko zemljište opštim aktom određuje opština, odnosno grad Beograd, odnosno grad (u daljem tekstu: opština), kao funkcionalnu i urbanističku celinu, u skladu sa zakonom i prostornim, odnosno urbanističkim planom koji sadrži detaljnu razradu.

Aktom o određivanju gradskog gradevinskog zemljišta ne menja se oblik svojine na zemljištu koje se određuje za gradsko gradevinsko zemljište.

Akt o određivanju gradskog gradevinskog zemljišta naročito sadrži opis granica zemljišta koje se određuje za gradsko gradevinsko zemljište, naziv katastarske opštine i spisak brojeva katastarskih parcela.

Clan 5.

Gradevinsko zemljište u gradevinskom području određuje se prostornim, odnosno urbanističkim planom ili drugim opštim aktom opštine.

Plan, odnosno akt iz stava 1. ovog člana sadrži naziv katastarske opštine i opis granica zemljišta koje se određuje za gradevinsko zemljište u gradevinskom području.

Clan 6.

Gradevinsko zemljište izvan gradevinskog podrucja je izgradeno zemljište, kao i zemljište namenjeno za izgradnju objekata u skladu sa propisima o planiranju i uredenju prostora i izgradnji objekata, a nije određeno za gradsko gradevinsko zemljište, odnosno gradevinsko zemljište u gradevinskom podrucju.

Clan 7.

Gradevinsko zemljište je u prometu, ako zakonom nije drukcije određeno.

Gradsko gradevinsko zemljište u državnoj svojini ne može se otuditi iz državne svojine.

Ne može se vršiti promet neizgrađenog gradskog gradevinskog zemljišta u podrucju obuhvacenom odlukom o pripremanju prostornog, odnosno urbanistickog plana sa planom parcelacije, dok se taj plan ne donese, a najduže za dve godine od dana stupanja na snagu te odluke.

Clan 8.

Za uređivanje gradevinskog zemljišta placa se naknada, u skladu sa zakonom.

Za korišćenje gradevinskog zemljišta placa se naknada, u skladu sa zakonom.

Sredstva od naknada za uređivanje i korišćenje gradevinskog zemljišta koriste se za uređivanje gradevinskog zemljišta i za izgradnju i održavanje objekata komunalne infrastrukture.

Clan 9.

Gradevinsko zemljište privodi se nameni izgradnjom objekata, odnosno izvodenjem drugih radova, u skladu sa propisima o planiranju i uredenju prostora.

Pre privodenja nameni gradevinskog zemljišta obrazuju se gradevinske parcele na osnovu plana parcelacije, odnosno drugog akta, u skladu sa propisima o planiranju i uredenju prostora.

Clan 10.

Opština uređuje i obezbeduje korišćenje gradevinskog zemljišta i stara se o njegovom uređivanju, u skladu sa zakonom.

Clan 11.

Radi obezbedenja uslova za uređivanje, korišćenje, unapređivanje i zaštitu gradevinskog zemljišta, opština može da osnuje preduzeće, odnosno drugu organizaciju ili da vršenje ovih poslova obezbedi na drugi način, u skladu sa statutom opštine.

Obezbedenje uslova, u smislu stava 1. ovog clana, obuhvata narocito:

- 1) pripremu srednjorocnih i godišnjih programa uređivanja gradevinskog zemljišta;
-

-
- 2) uređivanje građevinskog zemljišta;
 - 3) staranje o zaštiti i racionalnom korišćenju građevinskog zemljišta;
 - 4) obavljanje drugih poslova, u skladu sa propisom opštine.

II. UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Clan 12.

Uređivanje građevinskog zemljišta obuhvata:

- 1) pripremanje zemljišta za izgradnju;
- 2) komunalno opremanje zemljišta.

Clan 13.

Uređivanje građevinskog zemljišta vrši se prema srednjorocnim i godišnjim programima uređivanja koje donosi opština.

Ministar za urbanizam donosi bliže propise o sadržini programa uređivanja građevinskog zemljišta.

Clan 14.

Uređivanje građevinskog zemljišta obezbeđuje se uređivanjem javnih površina, raščišćavanjem i sanacijom terena, izgradnjom komunalnih objekata i instalacija do priključka građevinske parcele na te instalacije.

Sanacija terena u okviru građevinske parcele i izgradnja komunalnih objekata i instalacija do priključka na instalacije izgrađene u okviru uređivanja građevinskog zemljišta, obaveza je investitora izgradnje objekta.

Clan 15.

Naknadu za uređivanje građevinskog zemljišta plaća investitor izgradnje objekta.

Visina naknade za uređivanje građevinskog zemljišta utvrđuje se u zavisnosti od stepena uredenosti zemljišta i programa uređivanja građevinskog zemljišta.

Na osnovu kriterijuma iz stava 2. ovog clana, opština uređuje merila za ugovaranje visine naknade za uređivanje građevinskog zemljišta.

Clan 16.

Opština, odnosno preduzeće ili druga organizacija iz clana 11. stav 1. ovog zakona i investitor izgradnje objekta ugovorom uređuju međusobne odnose u pogledu uređivanja građevinskog zemljišta i plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta.

Ugovorom iz stava 1. ovog clana utvrđuje se naročito: iznos naknade za uređivanje građevinskog zemljišta i dinamika plaćanja; obim, struktura i rokovi izvođenja radova na uređivanju do mesta priključenja građevinske parcele na komunalne objekte; postupak i uslovi izmene ugovora (u slučaju

promene namene i kapaciteta objekata i dr).

III. GRADSKO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Clan 17.

Gradsko građevinsko zemljište jeste zemljište koje je do dana stupanja na snagu ovog zakona određeno kao gradsko građevinsko zemljište:

- 1) zakonom;
- 2) na osnovu akta nadležnog organa donetog na osnovu zakona, a koje je privedeno nameni saglasno odredbama ovog zakona.

Gradsko građevinsko zemljište je i zemljište koje se, u skladu sa ovim zakonom, odredi kao gradsko građevinsko zemljište.

Clan 18.

Gradsko građevinsko zemljište koristi se po osnovu svojine na tom zemljištu, svojine na objektu, odnosno korišćenja objekta izgrađenog na tom zemljištu, ili na osnovu akta o davanju na korišćenje gradskog građevinskog zemljišta.

Gradsko građevinsko zemljište koristi se kao izgrađeno ili kao neizgrađeno građevinsko zemljište.

Izgrađenim gradskim građevinskim zemljištem smatraju se građevinske parcele, odnosno kompleksi zemljišta na kojima su izgrađeni objekti namenjeni za trajnu upotrebu.

Neizgrađenim gradskim građevinskim zemljištem smatraju se građevinske parcele, odnosno kompleksi zemljišta na kojima nisu izgrađeni objekti ili su podignuti samo privremeni, odnosno pomoćni objekti.

Opština, u skladu sa odredbama st. 3. i 4. ovog clana, utvrđuje koje se zemljište smatra izgrađenim, odnosno neizgrađenim gradskim građevinskim zemljištem.

Clan 19.

Prenosom prava na objektu na izgrađenom gradskom građevinskom zemljištu prenose se i prava na zemljištu pod objektom i zemljištu koje služi za redovnu upotrebu objekta.

Clan 20.

Korisnik gradskog građevinskog zemljišta u državnoj svojini dužan je da trpi promene granica građevinske parcele, prema planu parcelacije, odnosno drugom aktu iz clana 9. stav 2. ovog zakona.

Clan 21.

Gradsko građevinsko zemljište u državnoj svojini daje na korišćenje opština.

Gradsko građevinsko zemljište u državnoj svojini daje se na korišćenje kao neizgrađeno i uređeno, ako ovim zakonom nije drukcije određeno.

Uredeno gradsko građevinsko zemljište, u smislu ovog zakona, jeste zemljište koje je komunalno opremljeno, zemljište čije je uređivanje predviđeno godišnjim programom uređivanja građevinskog zemljišta, kao i neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište na kome je izvršena parcelacija, izgrađen pristupni put, elektro-mreža i rešeno snabdevanje vodom prema mesnim prilikama.

Može se dati na korišćenje i gradsko građevinsko zemljište koje nije uređeno, pod uslovom da lice kome se to zemljište daje na korišćenje ugovorom preuzme obavezu da o svom trošku izvrši određene radove na uređivanju građevinskog zemljišta.

Član 22.

Gradsko građevinsko zemljište, u državnoj svojini daje se na korišćenje na osnovu javnog nadmetanja ili prikupljanja ponuda javnim oglasom, na način i po postupku koji propiše opština, osim u slučaju:

- 1) davanja zemljišta radi izgradnje objekata za potrebe državnih organa i organizacija, organa i organizacija jedinica teritorijalne autonomije i lokalne samouprave i organizacija koje obavljaju javnu službu koje posluju sredstvima u državnoj svojini, kao i drugih objekata u državnoj svojini;
- 2) sporazumnog davanja zemljišta ranijem sopstveniku po propisima o eksproprijaciji;
- 3) izgradnje objekata u cilju bržeg povratka iseljenih lica, sprecavanja iseljavanja i dolaska drugih lica koja žele da žive i rade na teritoriji AP Kosova i Metohije.

U slučaju iz stava 1. tač. 1. do 3. ovog člana zemljište se daje na korišćenje uz prethodnu saglasnost Vlade Republike Srbije. Zahtev za davanje saglasnosti podnosi se preko Republičke direkcije za imovinu Republike Srbije (u daljem tekstu: Direkcija).

Ako se Vlada ne izjasni po zahtevu iz stava 2. ovog člana u roku od 30 dana od dana prijema zahteva kod Direkcije, smatraće se da je saglasnost data.

Protiv akta Vlade donetog po zahtevu iz stava 2. ovog člana ne može se voditi upravni spor.

U slučaju iz stava 1. tač. 1. i 3. ovog člana, zemljište se daje na korišćenje na zahtev investitora izgradnje objekta.

Aktom opštine iz stava 1. ovog člana uređuje se naročito: način i postupak sprovođenja javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja ponuda; rok podnošenja prijave na oglas; najniži iznos naknade za zemljište; rok za plaćanje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta; organ koji sprovodi postupak davanja zemljišta na korišćenje; način i rokovi obaveštavanja učesnika o rezultatima postupka; rok za podnošenje prigovora, nadležnost za odlučivanje po prigovoru i pravno dejstvo akta donetog po prigovoru.

Član 23.

Kad se gradsko građevinsko zemljište u državnoj svojini daje na korišćenje putem javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja ponuda, zemljište se daje na korišćenje licu koje ponudi da plati najveći iznos za to zemljište.

Član 24.

O davanju na korišćenje gradskog građevinskog zemljišta u državnoj svojini zaključuje se ugovor između opštine, odnosno preduzeća ili druge organizacije iz člana 11. stav 1. ovog zakona i lica kome se zemljište daje na korišćenje, u roku od 30 dana od donošenja odluke o dodeli zemljišta.

Ugovor iz stava 1. ovog člana sadrži naročito podatke o građevinskoj parceli, o nameni i veličini objekta, visinu naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, rok i način plaćanja te naknade.

Ugovorom iz stava 1. ovog člana uvrđuje se i rok u kome lice kome se zemljište daje na korišćenje treba da privede zemljište nameni, kao i prava i obaveze ugovornih strana u slučaju neizvršenja ove obaveze.

Ako se zemljište da na korišćenje suprotno odredbama ovog zakona, učesnik javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja ponuda, koji smatra da mu je time povredeno pravo, može da podnese tužbu za poništaj ugovora nadležnom sudu u roku od osam dana od dana saznanja za zaključenje ugovora, a najdavnije u roku od 60 dana od dana zaključenja ugovora.

Član 24a

Ugovor o davanju na korišćenje gradskog građevinskog zemljišta u državnoj svojini na osnovu javnog nadmetanja ili prikupljanja ponuda javnim oglasom poništice se po tužbi republičkog javnog pravobranioca, ako je zemljište dato na korišćenje suprotno odredbama ovog zakona.

Tužba iz stava 1. ovog člana može se podneti nadležnom sudu u roku od 15 dana od dana saznanja za zaključenje ugovora a najdavnije u roku od 90 dana od dana zaključenja ugovora.

Tužbu iz stava 1. ovog člana republički javni pravobranilac podnosi na inicijativu Direkcije ili po spostvenoj inicijativi.

Član 25.

Opština može dati na privremeno korišćenje neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište u državnoj svojini i izgrađeno gradsko građevinsko zemljište u državnoj svojini koje je u opštoj upotrebi.

Ostali korisnici neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta u državnoj svojini mogu to zemljište davati na privremeno korišćenje drugim licima u slučajevima utvrđenim aktom opštine.

Izgrađeno gradsko građevinsko zemljište može se dati na privremeno korišćenje u smislu stava 1. ovog člana pod uslovom da je to predviđeno programom privremenog korišćenja gradskog građevinskog zemljišta koji donosi opština.

Postupak, uslove i način davanja na privremeno korišćenje gradskog građevinskog zemljišta uređuje opština.

IV. NAKNADA ZA KORIŠĆENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 26. *)

Za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta plaća se naknada.

Naknadu za korišćenje neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta plaća korisnik zemljišta.

Naknadu za korišćenje izgrađenog gradskog građevinskog zemljišta placa vlasnik objekta, odnosno nosilac prava raspolaganja na objektu.

Izuzetno od stava 2. ovog člana, naknadu za korišćenje izgrađenog gradskog građevinskog zemljišta placa nosilac prava korišćenja na objektu, odnosno posebnom delu objekta, a kad je objekat, odnosno poseban deo objekta, dat u zakup na neodređeno vreme - zakupac objekta, odnosno dela objekta. Kod stanova na kojima postoji stanarsko pravo naknadu placa nosilac stanarskog prava.

*) Državni organ i organizacije ne placaju naknadu za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta u državnoj svojini na kome su izgrađeni objekti u svojini Republike Srbije.

*) Pažnja: Odredba člana 26. stav 5. nije saglasna sa Ustavom SRJ - videti 2. napomenu Intermexa

Član 27.

Visina naknade za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje se u zavisnosti od obima i stepena uredenosti zemljišta, njegovog položaja u naselju, opremljenosti zemljišta objektima društvenog standarda, saobraćajne povezanosti zemljišta sa lokalnim, odnosno gradskim centrom, radnim zonama i drugim sadržajima u naselju i drugih pogodnosti koje zemljište ima za korisnike.

Merila, visinu, način i rokove plaćanja naknade za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta utvrđuje opština.

Aktom iz stava 2. ovog člana može se to zemljište razlicito kategorisati, prema pogodnostima koje ono pruža, s obzirom na položaj u naseljenom mestu i nameni korišćenja (za stanovanje, za proizvodnju ili drugu delatnost).

Prinudna naplata naknade za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta vrši se po propisima o naplati poreza na dohodak građana.

Član 28.

Naknada za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta placa se po kvadratnom metru građevinske parcele ili po kvadratnom metru izgrađenog prostora, odnosno po drugoj mernoj jedinici, za sve vreme korišćenja tog zemljišta.

Naknada za korišćenje izgrađenog gradskog građevinskog zemljišta placa se u većim iznosima od iznosa naknade za korišćenje neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta.

Za neizgrađene parcele gradskog građevinskog zemljišta placa se naknada kao za izgrađeno zemljište koje je privedeno planiranoj nameni, ako je proteklo najmanje pet godina od dana kada je to zemljište dato na korišćenje radi izgradnje.

Član 29.

Za korišćenje građevinskog zemljišta u građevinskom području placa se naknada, ako je to zemljište sredstvima opštine, odnosno drugim sredstvima u državnoj svojini, opremljeno osnovnim objektima komunalne infrastrukture (električna mreža, vodovod, pristupni put).

U pogledu uvrđivanja merila, visine, načina i rokova plaćanja i prinudne

naplate naknade iz stava 1. ovog clana shodno se primenjuju odredbe cl. 26, 27. i 28. ovog zakona.

V. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Clan 30.

Opština ce urediti i obezbediti korišćenje gradevinskog zemljišta u skladu sa ovim zakonom u roku od šest meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Do donošenja propisa, odnosno opštih akata iz stava 1. ovog clana, uređivanje i korišćenje gradevinskog zemljišta obavljace se po propisima i opštim aktima koji su važili do dana stupanja na snagu ovog zakona.

Clan 31.

Deo zemljišta koje je kao gradsko gradevinsko zemljište određeno odlukom skupštine opštine, odnosno grada Beograda, odnosno grada, koje do dana stupanja na snagu ovog zakona nije privedeno nameni u celini ili vecim delom, a ne cini urbanisticu i funkcionalnu celinu sa gradskim gradevinskim zemljištem, ako je od dana njegovog određivanja kao gradskog gradevinskog zemljišta do dana stupanja na snagu ovog zakona proteklo više od pet godina, ne smatra se gradskim gradevinskim zemljištem.

Skupština opštine, u roku od šest meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona, donece opšti akt o utvrđivanju granica zemljišta koje se ne smatra gradskim gradevinskim zemljištem, u smislu stava 1. ovog clana.

Ako skupština opštine ne donese opšti akt u roku iz stava 2. ovog clana, opšti akt o određivanju granica zemljišta koje se ne smatra gradskim gradevinskim zemljištem donece Vlada Republike Srbije.

Clan 32.

Na zemljištu obuhvacenom opštim aktom iz clana 31. st. 2. i 3. ovog zakona, na zahtev ranijeg sopstvenika, odnosno njegovog pravnog sledbenika (u daljem tekstu: raniji sopstvenik), uspostavlja se režim svojine koji je bio pre stupanja na snagu odluke o određivanju tog zemljišta kao gradskog gradevinskog, pod uslovima i po postupku utvrđenim ovim zakonom.

Uspostavljanje režima svojine u smislu stava 1. ovog clana izvršice se u slucaju ako do dana stupanja na snagu ovog zakona nije zaključen sporazum, odnosno doneta pravosnažna odluka o naknadi za zemljište.

Zahtev za donošenje rešenja o uspostavljanju režima svojine u smislu st. 1. i 2. ovog clana raniji sopstvenik podnosi nadležnom opštinskom organu, najdocnije u roku od šest meseci od dana stupanja na snagu opšteg akta iz clana 31. st. 2. i 3. ovog zakona.

Pravosnažno rešenje iz stava 3. ovog clana kojim je usvojen zahtev ranijeg sopstvenika predstavlja izvršni naslov za upis odgovarajuće promene u javnim knjigama o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima.

Clan 33.

Zemljište koje je do dana stupanja na snagu ovog zakona određeno kao gradsko gradevinsko zemljište u državnoj je svojini, osim zemljišta na kome se, u smislu clana 32. ovog zakona, uspostavi raniji režim svojine.

Zemljištem iz člana 31. stav 1. ovog zakona na kome se, u smislu čl. 32. ovog zakona, ne uspostavi raniji režim svojine, upravlja i raspolaže opština.

Otudenje zemljišta iz stava 2. ovog člana vrši se uz saglasnost Vlade Republike Srbije.

Član 34.

Raniji sopstvenik neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta koje je u državnoj svojini u smislu člana 33. stav 1. ovog zakona, ima pravo da koristi to zemljište do privodenja nameni, u skladu sa Zakonom o građevinskom zemljištu ("Službeni glasnik SRS", broj 23/90 i "Službeni glasnik RS", br. 3/90, 53/93, 67/93 i 48/94).

U slučaju privodenja planiranoj nameni gradskog građevinskog zemljišta iz stava 1. ovog člana, oduzimanje zemljišta sprovede se po odredbama Zakona o građevinskom zemljištu ("Službeni glasnik SRS", broj 23/90 i "Službeni glasnik RS", br. 3/90, 53/93, 67/93 i 48/94), a naknada za oduzeto zemljište utvrđuje se i plaća po zakonu kojim se uređuje eksproprijacija.

Prece pravo gradnje na gradskom građevinskom zemljištu u državnoj svojini iz člana 33. stav 1. ovog zakona, ostvaruje se u skladu sa Zakonom o građevinskom zemljištu ("Službeni glasnik SRS", broj 23/90 i "Službeni glasnik RS", br. 3/90, 53/93, 67/93 i 48/94).

Prava iz st. 1. i 3. ovog člana mogu se prenositi u skladu sa Zakonom o građevinskom zemljištu ("Službeni glasnik SRS", broj 23/90 i "Službeni glasnik RS", br. 3/90, 53/93, 67/93 i 48/94).

Lice koje, u smislu st. 3. i 4. ovog člana, ostvari prece pravo gradnje, zaključuje ugovor o korišćenju zemljišta, u skladu sa ovim zakonom.

Član 35.

Korisnici gradskog građevinskog zemljišta koje je u smislu člana 33. stav 1. ovog zakona u državnoj svojini, nastavice sa korišćenjem tog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom.

Korisnikom gradskog građevinskog zemljišta, u smislu stava 1. ovog člana, ne smatra se raniji sopstvenik iz člana 34. stav 1. ovog zakona.

Član 36.

Do donošenja podzakonskih akata na osnovu ovog zakona primenjivace se podzakonski akti koji su bili na snazi do dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 37.

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o građevinskom zemljištu ("Službeni glasnik SRS", broj 23/90 i "Službeni glasnik RS", br. 3/90, 53/93, 67/93 i 48/94), osim odredaba kojima je uređeno ostvarivanje prava iz člana 34. ovog zakona.

Član 38.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije".
