

З А К О Н

О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ (Пречишћени текст)

І ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овим законом уређују се својинско-правни и други стварно правни односи на грађевинском земљишту и утврђују начела о увођењу и коришћењу грађевинског земљишта, осим основа својинско-правних и других стварно-правних односа који су Законом о грађевинском земљишту јединствено уређени за целу територију Републике.

Члан 2.

Грађевинско земљиште, као добро од општег интереса, служи потребама друштвене заједнице и радних људи и грађана и користи се према њего-

вој намени, у складу с одредбама овог закона, под условима и на начин којим се обезбеђују његово рационално искоришћавање и други општи интереси утврђени законом или другим прописом донетим на основу закона.

Члан 3.

Општина обезбеђује рационално коришћење грађевинског земљишта у друштвеној својини, као и остваривање других општих интереса у погледу уређивања и искоришћавања грађевинског земљишта у складу с начелима утврђеним законом.

Члан 4.

У погледу промета грађевинским земљиштем, експропријације грађевинског земљишта на коме постоји право својине, као и преноса права коришћења грађевинског земљишта у друштвеној својини, примењују се прописи о промету непокретности, односно прописи о експропријацији, ако овим законом није другачије одређено.

II ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Члан 5.

Градско грађевинско земљиште може се одредити у постојећим градовима и насељима градског карактера као и у насељеним местима која се прогласе градом, односно насељем градског карактера, сагласно одредбама овог закона.

Градом, односно насељем градског карактера, може се прогласити насељено место за које је донесен генерални урбанистички план и које по изграђености, делатностима, структури становништва и другим својствима има или добија градски карактер.

Одлуку из ст. 1. и 2. овог члана доноси скупштина општине.

Члан 6.

Као градско грађевинско земљиште може се одредити:

1. земљиште које чини већу или гушћу изградњу урбанистичку целину у саставу града, односно насеља градског карактера (урбанистички већ изграђено земљиште) и

2. неизграђено грађевинско земљиште у границама генералног урбанистичког плана града, односно насеља градског карактера, које је предвиђено за дугорочнији развој или проширење града, односно насеља градског карактера, ако је за такво земљиште утврђен програм према коме ће се изградња и уређивање обухваћеног земљишта у целини или већим делом извршити најдоцније у року од 10 година од дана доношења програма.

Члан 7.

Изграђено градско грађевинско земљиште, сходно намени и другим условима искоришћавања, чине грађевинске парцеле, односно грађевински комплекси на којима су изграђени објекти намењени за трајну употребу.

Неизграђено градско грађевинско земљиште, сходно намени и другим условима искоришћавања, чине грађевинске парцеле, односно грађевински комплекси на којима нису изграђени објекти или су подигнути приземени и помоћни објекти.

Грађевинском парцелом, у смислу овог закона, сматра се просторно одређено грађевинско земљиште чија је површина потребна за изградњу зграде и обезбеђивање услова за њену редовну употребу.

Грађевинским комплексом, у смислу овог закона, сматра се збир просторно повезаних грађевинских парцела чије површине представљају просторну целину у односу на изграђене објекте или просторним планом предвиђене за изградњу.

Површина грађевинске парцеле за индивидуалну стамбену изградњу у урбаним подручјима града и насеља градског карактера не може бити мања од 300 м² ни већа од 1.000 м², а на осталим урбаним подручјима не може бити већа од 1.500 м².

Члан 8.

Одлука о одређивању границе градског грађевинског земљишта доноси се по прибављеном мишљењу организација за заштиту споменика културе и других самоуправних организација и заједница, сагласно статуту општине.

Одлука из става 1. овог члана садржи: опис граница обухваћеног грађевинског земљишта, бројеве и податке катастарских парцела које улазе у његов састав и њихову намену, одредбе које обезбеђују обавештеност свих заинтересованих лица и могућност да свако лице оствари увид у донету одлуку и прилоге који чине њен саставни део, као и начин обавештења заинтересованих лица о престанку права својине.

Даном ступања на снагу Одлуке о одређивању границе грађевинског земљишта, то земљиште постаје друштвена својина.

Одлука донета супротно одредбама из става 1. и 2. овог члана је ништавна.

Члан 9.

Доношењем Одлуке о утврђивању програма о изградњи и унапређивању земљишта из тачке 2. члана 6. овог закона, обуставља се промет, односно преношење права коришћења на неизграђеном земљишту које ће бити обухваћено тим програмом за време док се тај програм не утврди, а најдуже за две године.

Скупштина општине је дужна да у року од 5 година од дана утврђивања програма о изградњи и уређивању земљишта донесе детаљан урбанистички план земљишта обухваћеног тим програмом.

Утврђивањем програма из става 2. члана 6. овог закона, забрањује се даља репарцелација земљишта, сем ако се докаже право власништва правоснажним правним актом, који је донет пре утврђивања програма.

Члан 10.

Општина управља и располаже градским грађевинским земљиштем ако тим земљиштем не управљају радници или други радни људи у другом друштвено-правном лицу, или правном лицу одређеном законом.

Радници у удруженом раду, радни људи и грађани у месној заједници имају право и обавезу да градско грађевинско земљиште користе у складу с наменом тог земљишта и другим условима одређеним законом, односно одлуком скупштине општине заснованом на закону.

Права, обавезе и одговорности у погледу коришћења градског грађевинског земљишта уређују се у општини на начин којим се обезбеђују потребе изградње и уређења простора за живот и рад људи, очување и развој природе и животне средине и други општи интереси.

Члан 11.

Право коришћења на изграђеном градском грађевинском земљишту подразумева право коришћења грађевинске парцеле која обухвата земљиште под зградом и земљиште које служи за редовну употребу зграде, на које постоји право коришћења односно право својине у границама одређеним законом, док зграда постоји.

У случају промене урбанистичког плана, односно парцелације, носилац права коришћења на изграђеном градском грађевинском земљишту дужан је да трпи измене граница грађевинске парцеле из става 1. овог члана.

Носиоци права коришћења на изграђеном грађевинском земљишту могу то право преносити у границама грађевинске парцеле само заједно с преносом права коришћења, односно права својине на зграду која може бити у промету, под промењеним условима коришћења тог земљишта.

Члан 12.

На градском грађевинском земљишту могу се установљавати стварне службености, ако то није у супротности с прописаним општим условима коришћења тог земљишта или другим општим интересом утврђеним сагласно закону.

Члан 13.

Право коришћења на неизграђеном градском грађевинском земљишту друштвена правна лица могу преносити само на општину, а док се тај пренос не изврши, односно не измени намена тог земљишта, носиоци права коришћења земљишта могу га употребљавати за дозвољене сврхе и делатности само као неизграђено грађевинско земљиште.

Члан 14.

Општина може неизграђено градско грађевинско земљиште на коме има право располагања, као и изграђено земљиште у општој употреби, давати на привремено коришћење за привремене потребе.

Изузетно од одредбе става 1. овог члана, општина може поједине грађевинске парцеле неизграђеног и делимично изграђеног градског грађевинског земљишта, које по свом положају и другим својствима имају посебне предности давати на привремено коришћење правним лицима на одређено или неодређено време, ради изградње инвестиционих и других објеката сходно прописаним општим условима о коришћењу таквих парцела.

Остали носиоци права коришћења на неизграђеном градском грађевинском земљишту могу то земљиште давати на привремено коришћење само ако га привремено употребљавају за пољопривредне сврхе и издају у закуп са истом наменом.

Члан 15.

Организација удруженог рада или друга самоуправна организација, као носилац права коришћења на неизграђеном градском грађевинском земљишту, дужна је под условима под којима се врши пренос права коришћења предати то земљиште или његов део, општини.

Члан 16.

У случају самовласног заузимања градског грађевинског земљишта или неовлашћеног мењања његове намене извођењем радова, смештајем материјала или другим сличним радњама, које се могу предузимати само на основу одобрења, надлежни општински орган управе или овлашћена организација решењем ће наложити одговорном лицу да, без одлагања, о свом трошку врати непокретност у пређашње стање.

Жалба против решења из става 1. овог члана не одлаже извршење решења.

Члан 17.

Ранији сопственик неизграђеног градског грађевинског земљишта има право да задржи у поседу то земљиште и да га употребљава за дозвољене сврхе, на начин којим се не мења облик и својство земљишне парцеле до дана када га је на основу одлуке надлежног органа дужан предати општини односно одређеном кориснику ради привођења тог земљишта предвиђеној намени.

Ранији сопственик може и пре тог дана предати земљиште општини, а општина је дужна то земљиште примити од ранијег сопственика.

Члан 18.

Ранији сопственик неизграђеног градског грађевинског земљишта има првенствено право коришћења тог земљишта ради изградње зграде на коју, по закону, може стећи право својине, у границама једне грађевинске парцеле чија је површина потребна за редовну употребу зграде, ако се на основу детаљног урбанистичког плана на том земљишту може подићи таква зграда (право прече градње).

Члан 19.

Право из чл. 17. и 18. овог закона ранији сопственик може пренети (само) на брачног друга, потомке, с усвојенике, усвојилце и родитеље, који ова права не могу пренети правним послом на друга лица.

Права из става 1. овог члана могу наследити законски наследници ранијег сопственика, као и законски наследници брачног друга, потомка, усвојеника, родитеља и усвојиоца на које је ранији сопственик пренео та права.

Правни послоа закључен противно одредби става 1. овог члана је ништаван.

Члан 20.

Лица која имају право прече градње (чл. 18. и 19.), могу поднети захтев надлежном органу за добијање на коришћење одговарајуће грађевинске парцеле од тог земљишта у року који пропише скупштина општине, а који не може бити краћи од 6. месеци од дана када се стекну услови за остваривање пречег права градње.

Ако лице које има право прече градње не поднесе захтев у прописаном року губи то право.

Лице које добије на коришћење грађевинску парцелу, дужно је да у року од три године од дана уручења решења изгради зграду односно изврши знатније радове (стављање зграде под кров, или извршење већег дела радова с обзиром на величину и вредност објекта).

Лице које у року одређеном у ставу 3. овог члана не изгради зграду, односно не изврши знатније радове, може изгубити прече право градње под условима и на начин прописаним одлуком скупштине општине.

Лице коме је признато право прече градње на неизграђеном градском грађевинском земљишту, има у погледу тог земљишта иста права и обавезе као и лице коме се такво земљиште даје на коришћење, под општим условима које одређује скупштина општине.

Члан 21.

Ако је неизграђено градско грађевинско земљиште било у својини више лица и обухвата онолико грађевинских парцела колико има сувласника, прече право коришћења има сваки сувласник ако се на основу урбанистичког плана на тој парцели може подићи таква зграда.

Члан 22.

Ранијем сопственику чија земљишна парцела по величини или облику незнатно одступа од грађевинске парцеле образоване на том земљишту, може се признати право прече градње ако у складу с извршеном парцелацијом постоји могућност да добије на коришћење целу грађевинску парцелу и ако испуњава друге прописане услове.

Члан 23.

Лице које оствари право прече градње, као и лице које добија на коришћење грађевинску парцелу непосредно и на основу конкурса, не може

правним послом да отуђи недовршену зграду, као ни довршену зграду у року од пет година од дана издавања одобрења за употребу зграде.

Уговор закључен супротно одредби из става 1. овог члана је ништав.

Члан 24.

Сопственик зграде на изграђеном градском грађевинском земљишту има право да користи земљиште под зградом и земљиште које је потребно за њену редовну употребу, у границама одређене грађевинске парцеле.

Право коришћења земљишта из става 1. овог члана траје док постоји зграда на том земљишту.

Ако је зграда из става 1. овог члана неподобна за коришћење, ако дотраје или буде уништена услед више силе, сопственику зграде признаје се право прече градње на истој грађевинској парцели, под условима из члана 18. овог закона.

Право коришћења земљишта из става 1. овог члана не може се посебно преносити.

Члан 25.

Ранијем сопственику градског грађевинског земљишта, односно лицу из члана 19. овог закона, висина накнаде за одузето земљиште утврђује се и поступак спроводи по одредбама Закона о експропријацији.

Споразумом између општине и ранијег сопственика, приликом утврђивања накнаде за одузето неизграђено градско грађевинско земљиште, може се накнада одредити и обрачунати у другом облику. Лицу које је то земљиште користило у пољопривредне сврхе, а које представља искључиви извор прихода њега и његове породице, узмеће се у обзир његово социјално и друго материјално стање, као и нерешено стамбено питање услед тога што нема прече право градње на том земљишту.

Члан 26.

Помоћни и привремени објекти који се налазе на неизграђеном градском грађевинском земљишту, које се одузима из поседа, могу се, у споразуму с ранијим сопствеником, преносити на земљиште које остаје на коришћење ранијем сопственику. Трошкове премештања и изградње објеката сноси општина.

Одредбе из става 1. овог члана не односе се на објекте који су по одлуци скупштине општине изричито означени као привремени. У том случају сопственик објекта је дужан да исти уклони о свом трошку, у роковима и на начин прописан уговором о коришћењу земљишта, као и на основу решења надлежног општинског органа управе.

III ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

Члан 27.

Земљиште у грађевинском подручју одређује се одлуком скупштине општине.

Одлука из става 1. овог члана заснива се на: просторном плану општине, који садржи урбанистичке основе за изградњу и уређење појединих сеоских и других насеља или одређене заштитне зоне; просторном плану за подручје или делове подручја за посебне намене; генералном урбанистичком плану који обухвата околна градска насеља, односно села заштитни зелени појас или заштитне зоне; урбанистичком плану, односно урбанистичкој (уређеној) основи за село или друга насељена места и другим одговарајућим плановима или програмима изградње, уређивања и очувања одређеног простора.

Члан 28.

У погледу грађевинског земљишта у друштвеној својини које се налазе у границама одређеног грађевинског подручја, сходно се примењују одредбе чл. 11, 12, 15. и 16. овог закона.

Носиоци права коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту из става 1. овог члана могу тако земљиште давати на привремено коришћење за привремене потребе, док се не приведе предвиђеној намени, ако је то у складу с прописаним општим условима о коришћењу тог земљишта.

Члан 29.

Изграђено и неизграђено земљиште у грађевинском подручју на које постоји право својине, сопственик је дужан да користи за намене, на начин и под условима утврђеним прописима које скупштина општине доноси када је на то овлашћена посебним законом.

На неизграђеном земљишту у грађевинском подручју сопственик и друга лица могу остварити право градње само под условима одређеним законом и прописима које, у оквиру својих права и дужности, доноси скупштина општине.

Члан 30.

Ако се приступи изради програма за грађевинско подручје, доношењем одлуке о изради тог програма обуставља се промет на неизграђеном земљишту у том подручју на које постоји право својине за време док се тај програм не доноси, а најдуже за две године од дана ступања на снагу те одлуке.

Члан 31.

Ако, се на грађевинском земљишту у грађевинском подручју на које постоји право својине проводи деоба катастарских парцела по основу наслеђивања или преноса права својине правним послом, таква деоба не може бити правни основ за образовање грађевинских парцела на том земљишту, уколико парцелација није проведена сагласно прописима о планирању и уређивању простора.

IV УПРАВЉАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИМ ЗЕМЉИШТЕМ

Члан 32.

Управљање грађевинским земљиштем у друштвеној својини уређује се у општини на самоуправној основи, у складу с начелима утврђеним овим законом.

Грађевинским земљиштем се управља сагласно општим условима коришћења и располагања тим земљиштем које се уређују у општини.

Члан 33.

Ради организованог задовољавања појединачних, заједничких и општих потреба у располагању грађевинским земљиштем и његовом коришћењу, радни људи и грађани, преко самоуправних организација и заједница, могу основати самоуправну интересну заједницу за управљање грађевинским земљиштем (даље: интересна заједница).

Скупштина општине може утврдити обавезу оснивања интересне заједнице, утврдити начела за њену организацију и међусобне односе у њој, као и прописати обавезу плаћања доприноса тој заједници.

Члан 34.

Скупштина општине поверава интересној заједници, у оквиру права и дужности општине, одређене послове управљања и располагања грађевинским земљиштем, а ако интересна заједница није основана, грађевинским земљиштем управља и располаже непосредно општина, преко општинских органа.

Члан 45.

Под припремањем градског грађевинског земљишта, у смислу претходног члана, сматрају се:

— припремни радови: инжењерско-техничка испитивања земљишта, израда геодетских подлога, детаљних и других одговарајућих урбанистичких планова, урбанистичких пројеката и слично,

— прибављање земљишта и решавање свих имовинско-правних односа, подразумевајући и смештај станара који се иселавају,

— уклањање постојећих објеката, уређаја и пољопривредних и шумских култура,

— асанациони радови, одводњавање, насипање и равњање земљишта, разишћивање земљишта, осигурање клизишта, као и припремни радови који се предузимају ради заштите животне средине и културних добара.

Под изградњом комуналних објеката и инсталација за заједничко коришћење сматрају се: булевари, улице, путеви, мостови, шеталишта, приступни путеви, паркинг површина, јавно осветљење, зелене површине у насељу (паркови, насади, дрвореди, травњаци, површине за дечја игралишта и рекреацију и сл.), рекреациони објекти, гробља, јавна склоништа.

Под изградњом комуналних објеката и инсталација за индивидуалне потребе сматрају се: објекти и инсталације водова и канализације, електричне, топлотне и пливне инсталације и ПТТ инсталације.

Члан 46.

Обим и степен уређивања, као и прорачун трошкова припремања и комуналног опремања грађевинског земљишта утврђује се програмом уређивања грађевинског земљишта, у складу с прописаним општим условима о коришћењу тог земљишта.

Програмом, односно прописима из става 1. овог члана утврђује се минимални степен уређивања одређених комплекса грађевинског земљишта, односно подручја обухваћеног програмом.

Као уређено грађевинско земљиште сматра се и неуређено земљиште које је обухваћено програмом уређивања грађевинског земљишта, ако је тим програмом у одређеном року обезбеђено његово уређивање.

Члан 47.

Поред средстава која се остварују из накнаде за уступање и накнаде за коришћење грађевинског земљишта, у финансирању уређивања грађевинског земљишта удружују се, односно учествују средства комуналних и других заинтересованих организација удруженог рада, самоуправних интересних заједница, других организација и заједница које користе грађевинско земљиште, средства грађана и кредитна средства, као и средства инвеститора ако споразумно кредитира одређене радове који се не плаћају у облику накнаде за уступање грађевинског земљишта, сагласно програму уређивања грађевинског земљишта и другим условима утврђеним у општини.

Програмом уређивања градског грађевинског земљишта утврђује се који трошкови уређивања тог земљишта и у којим износима могу теретити цену стана, сагласно друштвеном договору о основним елементима, условима и мерилима за образовање цене стана, који се закључује у смислу прописа о финансирању стамбене изградње.

Члан 48.

Грађевинско земљиште се искоришћава у складу с његовом наменом и другим прописаним општим условима, као и посебним условима који се утврђују у поступку давања земљишта на коришћење.

Односи који настају из услова искоришћавања грађевинског земљишта уређују се на уговорној основи.

Члан 49.

Висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта одређује се уговором, сагласно начелима овог закона.

Сагласно програму уређивања грађевинског земљишта, износ накнаде из претходног става утврђује се за поједине грађевинске парцеле или објекте сразмерно укупним трошковима уређивања већих комплекса грађевинског земљишта, узимајући у обзир и њихову намену, положај и друга посебна својства.

Ако се грађевинско земљиште даје на коришћење на основу конкурса, износ накнаде за уређивање тог земљишта утврђује се према условима конкурса.

Уговором из става 1. овог члана утврђују се и друга права и обавезе у вези с уређивањем одређене грађевинске парцеле, односно комплекса грађевинског земљишта.

Члан 50.

Друштвеним правним лицима која имају право коришћења на грађевинском земљишту и ранијим сопственицима неизграђеног градског грађевинског земљишта који имају право прече градње, то земљиште се даје на коришћење ради изградње непосредно.

Лица којима се уређено грађевинско земљиште даје на коришћење по одредби из става 1. овог члана, дужна су да учествују у трошковима припремања и комуналног опремања грађевинске парцеле, сразмерно укупним трошковима уређивања већих комплекса земљишта у којима се та парцела налази, ако општим условима о коришћењу грађевинског земљишта није друкчије одређено.

Члан 51.

За коришћење грађевинског земљишта које је у одређеном обиму и степену опремљено комуналним објектима и уређајима заједничке комуналне потрошње (путеви, односно улице, зелене и друге јавне површине, јавна расвета и други пратећи објекти), непосредни корисници плаћају накнаду за коришћење грађевинског земљишта.

Непосредним корисником грађевинског земљишта у смислу става 1. овог члана сматра се носилац права коришћења и сопственик, односно закупац непокретности и носилац станарског права.

Члан 52.

Накнада за коришћење градског грађевинског земљишта плаћа се према јединици површине земљишта, односно према површини изграђеног копненог простора за стамбене зграде, пословне зграде и просторије и производног простора.

При утврђивању висине накнаде, нарочито се узима у обзир положај земљишта у насељеном месту, виши степен опремљености земљишта комуналним објектима и инсталацијама, боља саобраћајна повезаност, већа фреквенција потрошача, повољнији положај простора према улици или згради у насељеном месту (диференцирано утврђивање висине накнаде).

Начин и поступак за утврђивање висине накнаде за коришћење грађевинског земљишта врши се на основу методе директне процене вредности локације, зонирања (I, II, III, IV и V), бодовања и ревалоризације.

Општина, односно надлежни општински орган води поступак, доноси решење о накнади и одређује начин и рокове плаћања накнаде за коришћење грађевинског земљишта.

Члан 53.

Накнала за коришћење грађевинског земљишта не може се угодити ако се то земљиште користи:

1. за потребе народне одбране,

2. за зграде које се користе за потребе по основу међународних споразума,

3. за земљиште које користе организације удруженог рада у области здравства, социјалне и деције заштите, образовања, културе и физичке културе,

4. за зграде и просторије које служе верским заједницама за вршење њихове верске делатности,

5. за објекте у којима станују лица која примају сталну социјалну помоћ и лица која станују у привременим објектима.

Скупштина општине може одредити да се и у другим случајевима не плаћа накнада за коришћење грађевинског земљишта.

Члан 54.

Основи и мерила за одређивање висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта и накнаде за коришћење грађевинског земљишта морају бити разграничени и међусобно усклађени.

Члан 55.

Средства која се остварују наплаћивањем накнаде за уређивање грађевинског земљишта и накнаде за коришћење грађевинског земљишта могу се употребити само за уређивање грађевинског земљишта обухваћеног програмом из члана 43. става 1. овог закона.

VI КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 56.

Новчаном казном до 100.000 динара казниће се за привредни преступ организација удруженог рада или друго правно лице:

1. ако као носилац права коришћења на изграђеном градском грађевинском земљишту преноси то право супротно одредби члана 11. став 3. овог закона,

2. ако као носилац права коришћења на неизграђеном градском грађевинском земљишту преноси то право или искоришћава такоо земљиште супротно одредби члана 13. овог закона.

За радње из става 1. овог члана казниће се новчаном казном до 10.000 динара и одговорно лице у организацији удруженог рада или друго правно лице.

Члан 57.

Новчаном казном до 50.000 динара казниће се за прекршај организација удруженог рада или друго правно лице:

1. ако као носилац права коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту у друштвеној својини које се налази у границама одређеног грађевинског подручја преноси то право или искоришћава такво земљиште супротно одредби члана 28. става 1. овог закона,

2. ако као носилац права коришћења на неизграђеном градском грађевинском земљишту издаје у закуп то земљиште супротно одредби члана 14. става 3. овог закона и

3. ако самовласно заузме градско грађевинско земљиште, односно неовлашћено промени његову намену (члана 16. став 1.).

За радње из става 1. овог члана казниће се новчаном казном до 8.000 динара и одговорно лице у организацији удруженог рада или другом правном лицу.

Члан 58.

Новчаном казном до 10.000 динара казниће се за прекршај грађанин:

1. за радње из члана 56. став 1. алинеје 1. и члана 57. став 1. алинеје 3. и 4. овог закона,

2. ако као ранији сопственик неизграђеног градског грађевинског земљишта коме то земљиште није узето из поседа мења облик и својство земљишне парцеле супротно одредби члана 17. става 1. овог закона,

3. ако као сопственик изграђеног, односно неизграђеног грађевинског земљишта унутар грађевинског подручја поступи супротно одредбама члана 29. овог закона.

VII ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 59.

Ако се одлуком скупштине општине оснује интересна заједница, том одлуком одредиће се и рок за њено конституисање.

Кад се оснује интересна заједница, организације које врше послове уређивања и искоришћавања грађевинског земљишта дужне су да те послове обављају, уз накнаду, до конституисања интересне заједнице.

Члан 60.

Прописи скупштина општина донесени на основу Закона о уређивању и давању на коришћење грађевинског земљишта, као и други прописи скупштина општина који се односе на управљање, уређивање и искоришћавање грађевинског земљишта, усагласиће се с одредбама овог закона у року од годину дана од дана његовог ступања на снагу.

Члан 61.

Грађевинско земљиште у градовима и насељима градског карактера које је постало друштвена својина пре ступања на снагу овог закона, сматра се градским грађевинским земљиштем у смислу одредаба овог закона.

Одредбе члана 17. до 20. овог закона примењују се и на раније сопственике грађевинског земљишта које је постало друштвена својина до дана ступања на снагу овог закона, ако право коришћења и право прече градње на том земљишту нису изгубили, односно ако право прече градње нису остварили на основу прописа који су се примењивали пре ступања на снагу овог закона.

Члан 62.

Поступци започети код органа управе, односно код суда по прописима из члана 63. овог закона наставиће се и завршити по тим прописима.

Члан 63.

Ступањем на снагу овог закона, престаје да важе:

Закон о одређивању грађевинског земљишта („Службени лист САНК“, бр. 37/71) и Закон о уређивању и давању на коришћење грађевинског земљишта („Службени лист САНК“, бр. 39/72).

У К А З

О ПРОГЛАШЕЊУ ЗАКОНА О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

Проглашава се Закон о изменама и допунама Закона о грађевинском земљишту, који је донела Скупштина Социјалистичке Аутономне Покрајине Косова на седници Већа удруженог рада од 22. октобра 1986. године и на седници Већа општина од 22. октобра 1986. године.

НС Број: 011-55/86

Приштина, 22. октобар 1986. године

Председник Скупштине
Светислав Долашевић, с.р.

З А К О Н

О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

Члан 1.

У Закону о грађевинском земљишту („Службени лист САНК“, број 14/80 — пречишћени текст) члан 6. мења се и гласи:

„Као градско грађевинско земљиште може се одредити:

1. земљиште које чини већу гушћу изграђену и урбанистичку уређену целину у саставу града, односно насеља градског карактера (урбанистички већ изграђено земљиште);

2. земљиште у границама генералног урбанистичког плана града, односно насеља градског карактера које је предвиђено за проширење града, односно насеља;

3. земљиште у другим подручјима предвиђеним за стамбену и другу комплексну изградњу (приградска насеља, индустријски и енергетски комплекси, рекреациони туристички центри и слична подручја посебне намене).

Земљиште из става 1. тачке 2. и 3. овог члана одређује се као градско грађевинско земљиште на основу детаљног урбанистичког плана, односно генералног урбанистичког плана у делу који има елементе детаљног урбанистичког плана донетог за то земљиште, изградња и уређивање које је предвиђено средњорочним друштвеним планом општине“.

Члан 2.

У члану 7. став 5. мења се и гласи:

„Површина грађевинских парцела за индивидуалну стамбену изградњу може да износи:

— у градовима — насеља градског карактера од 300 до 400 м²;

— у сеоским насељима у којима се становањство не бави пољопривредом као основним занимањем од 400 до 500 м²;

— у сеоским насељима за пољопривредно домаћинство од 500 до 1000 м²;

Члан 3.

У члану 8. став 1. мења се и гласи:

„Скупштина општине пре него што одлуком одреди границе грађевинског земљишта, обавезна је да утврди општи друштвени интерес и као грађевинско земљиште одреди непољопривредно земљиште (брдовито и неплодно земљиште), земљиште које није под утицајем поплава, клизања крупних инфраструктурних објеката, земљиште које није

истакнуто као културно-историјска зона и које лакше може обезбедити инфраструктурни објекти и након јавне дискусије у вези нацрта донесе одлуку о одређивању граница грађевинског земљишта сходно статуту општине".

Ван одредбе става 1. овог члана, изузетно као грађевинско земљиште може се одредити и пољопривредно земљиште под условима прописаним Законом о пољопривредном земљишту („Службени лист СЛП", број 21/84).

Досадашњи ставови 2, 3. и 4. постају ставови 3, 4. и 5.

Члан 4.

У члану 12. додаје се нови став који гласи:

„Конституисање или укидање права службености на градско грађевинско земљиште посебним решењем утврђује надлежни орган општине за послове урбанизма у складу са урбанистичким планом или одлуком која замењује план".

Члан 5.

У члану 17. став 2. мења се и гласи:

„Ранији сопственик неизграђеног градског грађевинског земљишта може га и пре него што је у ставу 1. овог члана одређено предати општини, а она је обавезна да га прими. То се земљиште може дати и пре одређивања решењем надлежног органа, једностраном изјавом воље, пред надлежним органом општине".

Члан 6.

Члан 18. мења се и гласи:

„На захтев ранијег сопственика градског грађевинског земљишта из члана 17. овог закона, које је по закону постало друштвена својина, на којем се на основу детаљног урбанистичког плана може градити такав објекат, има првенствено право коришћења (право прече грађење) на одређеној парцели у површини потребној за изградњу и редовну употребу зграде, уколико испуњава и друге услове прописане законом".

Првенство права коришћења може остварити и ранији сопственик земљишта које обухвата најмање једну трећину грађевинске парцеле и уколико испуњава друге услове прописане овим законом и другим законским прописима".

Члан 7.

У члану 23. ставу 1. речи: „у року од пет година, замењује се речима: „у року од десет година".

После става 1. додају се два нова става који гласе:

„Лице које оствари право градње породичне стамбене зграде и отуђи грађевинску парцелу недовршену, односно довршену зграду пре истека 20 година од дана добијања одобрења за градњу од надлежног органа, нема право на другу грађевинску парцелу на територији те општине.

У случају отуђења непокретности противно одредби става 3. овог члана, општински орган управе надлежан за имовинско-правне послове доноси решење о одузимању те непокретности уз накнаду, у складу са одредбама Закона о експропријацији".

Досадашњи став 2. постоји став 4.

Члан 8.

После члана 25. додаје се нови члан који гласи:

„Члан 25-а.

Уколико се земљиште проглашено градско-грађевинским земљиштем не изгради, односно не уређи у текућем средњорочном планском периоду, а

најкасније у року од пет година од дана утврђења тог земљишта као градског грађевинског земљишта, ранији сопственик, односно корисник градског грађевинског земљишта, ако је био у немогућности да користи то земљиште, има право на накнаду штете од општине за време од када је то земљиште било предато општини, односно другом кориснику ради прилагођења намени по урбанистичком плану у висини изгубљених прихода због немогућности коришћења тог земљишта, као и накнаду трошкова поступка проузрокованих враћањем земљишта.

Накнада за враћено земљиште утврђује се на основу Одлуке Скупштине општине о висини накнаде, која је на снази у години у којој се врши повраћај земљишта".

Члан 9.

У члану 39. после става 1. додају се нови ставови 2. и 3. који гласе:

„Градско грађевинско земљиште може се уступити на коришћење само ако је уређено, односно ако се уреди у року од 5 година од дана давања на коришћење од стране надлежних органа, односно самоуправне интересне заједнице за управљање грађевинским земљиштем. Уговором се утврђују обим и начин уређења земљишта, који не могу бити мањи од утврђених програма за уређење градског грађевинског земљишта. Тако и инвестициони објекти морају да се изграђују у одређеном року од стране инвеститора.

Надлежни орган Скупштине општине за урбанизам, односно самоуправне интересне заједнице за управљање грађевинским земљиштем као и инвеститор, односно извођач радова инвестиционих објеката одговара за привредни преступ за неизвршење својих обавеза у прописаним, односно уговореним роковима".

Досадашњи став 2. постаје став 4.

Члан 10.

У члану 46. после става 2. додаје се нови став који гласи:

„Покрајински комитет за урбанизам, стамбене и комуналне делатности доноси ближе прописе о садржају и начину доношења програма уређивања градског грађевинског земљишта".

Досадашњи став 3. постаје став 4.

Члан 11.

У члану 47. после става 1. додаје се нови став који гласи:

„Организације удруженог рада и друге самоуправне организације и заједнице могу непосредно улагати и удруживати средства за уређивање градског грађевинског земљишта".

Досадашњи став 2. постаје став 3.

Члан 12.

У члану 56. ставу 1. износ: „100.000" замењује се износом: „200.000".

У ставу 2. овог члана износ: „10.000" замењује се износом „40.000".

Члан 13.

Члан 57. мења се и гласи:

„Новчаном казном од 100.000 динара казниће се за прекршај организација удруженог рада или друго правно лице:

1. уколико као носилац права коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту издаје у закуп то земљиште супротно одредбама овог закона (члан 14. став 3.);

2. уколико самовласно заузме градско грађевинско земљиште, односно неовлашћено промени његову намену (члан 16. став 1.);

3. уколико као носилац права коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту у друштвеној својини које се налази у границама утврђеног грађевинског подручја првенство право или то земљиште користи супротно одредбама овог закона (члан 28. став 1.);

4. уколико не донесе у одређеном року, односно не усклади с одредбама овог закона одлуку о одређивању градског грађевинског земљишта (члан 62а);

За преступ из става 1. овог члана казниће се новчаном казном до 20.000 динара и одговорно лице у организацији удруженог рада или друго правно лице".

Члан 14.

У члану 58. став 1. износи: „10.000“ замењује се износом „30.000“.

Члан 15.

После члана 61. додаје се нови члан који гласи:

„Члан 61а.

Ако је на градском грађевинском земљишту без одобрења надлежног органа започео изградњу објеката и на њему извршио знатне радове или је објекат изградио, скупштина општине може му без конкурса дати то земљиште на коришћење ради изградње објеката на коме грађанин може имати право својине.

Ако се објекат из става 1. овог члана налази на подручју које је просторним, односно урбанистичким и другим прописима предвиђено за изградњу објекта те врсте и намене а исту уз одговарајуће радове може ускладити с тим планом, надлежни орган општине може одредити детаљне урбанистичко-техничке и друге услове прописане законом и другим прописима под којима се ови објекти могу ускладити с условима градње и роком у коме се одобрење може накнадно прибавити.

У случајевима из става 1. овог члана о правима коришћења градског грађевинског земљишта одлучује скупштина општине на захтев грађанина, под условом или обавезом да плати накнаду за уређење и накнаду за коришћење градског грађевинског земљишта од када је започета изградња објеката, односно од када је започело коришћење истог.

Висина накнаде за уређење градског грађевинског земљишта одређује се према мерилима из овог закона, а накнада која се плаћа за сличне објекте, у време расподеле земљишта на коришћење. Ако грађанин не прихвати обавезу да плати накнаду из става 3. овог члана, надлежни орган може поднети тужбу редовном суду ради принудне наплате утврђеног износа, односно ради принудне наплате прихваћене обавезе ако она није надокнађена".

Члан 16.

После члана 62. додаје се нови члан који гласи:

„Члан 62а.

Одлуке о одређивању градског грађевинског земљишта ће се донети у року од две године од дана ступања на снагу овог закона.

Одлуке о одређивању градског грађевинског земљишта, донете од дана ступања на снагу овог закона, по којима изградња и уређење градског грађевинског земљишта није започето или је започето, а није у целини или већим делом изграђено и уређено ускладиће се с одредбама овог закона у року од годину дана од дана његовог ступања на снагу.

Градско грађевинско земљиште одређено одлуком скупштине општине од дана ступања на снагу овог закона, које одлуком о усклађивању из става 1. овог члана не буде одређено као градско грађевинско земљиште, по прописима престаје бити градско грађевинско земљиште.

Одређено градско грађевинско земљиште одлуком скупштине општине од дана ступања на снагу овог закона који ће се ускладити с одлуком из става 1. овог члана неће се одредити као градско грађевинско земљиште, односно по одредбама овог закона престаје да буде градско грађевинско земљиште".

Члан 17.

Одредбе о уређењу и коришћењу градског грађевинског земљишта које су донете пре ступања на снагу овог закона биће усклађене с одредбама овог закона у року од годину дана од дана његовог ступања на снагу.

Члан 18.

Ближе одредбе из члана 10. овог закона биће донете у року од годину дана од дана ступања на снагу овог закона.

Члан 19.

Овлашћује се Законодавно-правна комисија Скупштине САН Косова да утврди пречишћени текст Закона о грађевинском земљишту.

Члан 20.

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Социјалистичке Аутономне Покрајине Косова“.

