

V. АНАЛИЗА ЕФЕКТА ЗАКОНА

Одређење проблема које овим законом треба решити

Предложеним законом обезбеђују се услови за поједностављење административних поступака и транспарентност у остваривању права у овој области и појачава одговорност свих учесника у процесу уређења простора, односно изградње објеката.

Према основном тексту закона грађевинска дозвола, која се издаје решењем у року од осам дана од дана подношења уредног захтева, јесте управни акт на основу кога инвеститор стиче право да гради објекат. Ова дозвола је преносива, односно њена измена у погледу промене инвеститора сада је могућа. Наиме, ако се у току грађења објекта, односно извођења радова промени инвеститор, нови инвеститор је дужан да у одређеном року поднесе захтев за измену решења којим је издата грађевинска дозвола. Одредбама основног текста Закона прописано је да грађевинска дозвола престаје да важи ако се не отпочне са грађењем објекта, односно извођењем радова, у року од две године од дана правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола.

Међутим, сада важећи закон не прописује шта се дешава ако инвеститор у том року отпочне са извођењем радова али их не завршава. Последица ове, условно речено, правне празнине је што многе грађевинске парцеле у центрима већих градова Србије нису приведене планираној намени, што не дају порески приход и коче инвестиције и што несолидни инвеститори не сnose санкције за проблеме које су сами узроковали, већ имају могућност да тако недовршене објекте, у већини случајева станове, продају и по више пута, најчешће савесним трећим лицима.

Предложеним законом обезбеђује се решавање наведених проблема, односно повећава би се правна сигурност на тржишту непокретности, а несолидни инвеститори се дестимулишу да отпочну инвестицију без обезбеђених средстава за њено спровођење. Такође, предложеним одредбама овог закона омогућио би се завршетак нереализованих инвестиција и остварење пореског прихода или наплата у висини пореских прихода који се не остварују због нереализоване инвестиције.

Циљеви који се доношењем овог закона постижу

Полазећи од резултата претходне анализе важећег закона, као и подзаконских аката у области планирања и уређења простора, грађевинског земљишта и изградње објеката оцењено је да доношењем овог закона треба да се створи основ за остваривање следећих циљева:

1) поједностављење административних процедура које се спроводе у процесу остваривања права на градњу, од фазе доношења одлуке о приступању изради планског документа до издавања употребне дозволе, елиминисањем доказа који се прибављају пред другим посебним органима и организацијама, што истовремено значи и скраћење времена потребног за остваривање овог права;

2) прецизирање права и обавеза свих учесника у поступцима који претходе упису права својине на новоизграђеном објекту, чиме се избегава арбитрност надлежних органа;

3) проширење круга лица која могу остварити право на конверзију права коришћења у право својине без накнаде, чиме се омогућава привођење грађевинског земљишта намени изградњом објеката у складу са планским документом и истовремено доприноси рационалном коришћењу грађевинског земљишта;

4) смањење обима и врста техничке документације, чиме се смањује време потребно за остваривање права на градњу;

5) усклађивање са Одлуком Уставног суда Републике Србије везано за примену члана 104. став 4. Закона.

Законом се посредно остварују и други циљеви, чиме се директно доприноси економском развоју.

Које су друге могућности за решавање проблема разматране

Приликом израде овог закона узета су у обзир алтернативна решења у погледу права својине на грађевинском земљишту, као и својине у поступку легализације бесправно изграђених објеката, реконструкције и доградње постојећих објеката и др. Доношење законских прописа у области јавне својине и реституције одузете имовине, односно денационализације, резултирало би друкчијим решењима у делу закона који се односи нарочито на грађевинско земљиште, затим у делу правне заштите као и на комбинацију различитих алтернатива.

Зашто је доношење овог закона најбоље за решавање проблема

Системским решењима предвиђеним у Нацрту закона стварају се, поред осталог, нормативне претпоставке за улагање и домаћег и страног капитала у изградњу објеката који су у функцији привредног развоја, као и пуну правну заштиту свих улагања.

На кога ће и како утицати предложена решења

Нацртом овог закона се пре свега обезбеђује промет и правна сигурност у пословању с грађевинским земљиштем, као и поједностављивање поступка и то за све учеснике у процесу планирања и изградње објеката

Да ли овај закон стимулише појаву нових привредних субјеката и тржишну конкуренцију

Послове који су у функцији реализације планирања и изградње могу обављати домаћа и страна правна лица (привредна друштва, друга правна лица и радње) као и

грађани чиме се поспешује здрава конкуренција а тиме и оснивање нових привредних субјеката.

Који су трошкови које ће примена акта изазвати грађанима и привреди, посебно малим и средњим предузећима

Примена овог закона неће изазвати посебне трошкове грађанима и привреди.

Да ли су заинтересоване стране имале прилику да изнесу своје ставове о Нацрту закона

У расправама и консултацијама као и поднетим иницијативама у току припреме овог закона са представницима министарстава и посебних организација, других органа и организација, појединих општина и градова и АП Војводине заинтересоване стране су имале прилику да изнесу своје ставове који су у великој мери утицали на коначна решења у овом закону.

Које мере ће се током примене овог закона предузети да би се остварили циљеви доношења прописа

Нацртом закона предвиђено је доношење нових подзаконских акта. У фази примене овог закона, јединицама локалне самоуправе, привредним друштвима и другим организацијама и грађанима ће се пружати неопходна стручна помоћ како би се остварили циљеви и разлози за доношење овог закона.

Члановима 63-66. предложена су решења која су у функцији ефикаснијег вршења инспекцијског надзора а која се односе нарочито на достављање и надлежност за решавање по жалби у поступку инспекцијског надзора у области изградње објеката.

Члановима 67-71. предложеним одредбама отклањају се поједине нејасноће у поступцима легализације објеката. Изменама појединих одредби је, кроз повећање површине за породичне стамбене објекте за које постоји могућност умањења цене легализације, повећан и број објеката, односно породица које могу остварити предвиђени попуст, као и прецизиране одредбе које се односе на могућност легализације у зонама заштите културног или природног добра, у складу са посебним законима којима се ова заштита уређује. Такође, прописани су и докази који се достављају или прибављају када је предмет легализације објекат саграђен на земљишту на коме је уписано више сукорисника, односно сувласника, а предложено решење је у складу са одредбама Закона о основама својинско-правних односа и праксом Управног суда у описаној правној ситуацији. Могућност привременог прикључења бесправно изграђених објеката до покончања поступка легализације предложеним решењима односи се на све објекта који су изграђени до дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи а то је 11. септембар 2009. године.

У **члану 72.** предложено је давање овлашћења надлежном министру да донесе подзаконске акте који се односе на општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу, као и на услове и нормативе за пројектовање стамбених зграда и станова.

Чланом 73. утврђене су санкције за привредни преступ сагласно предложеном члану 44. овог закона.

Чланом 74. предвиђено је да инвеститор који је остварио право на градњу у складу са одредбама раније важећег закона може тражити укидање тог решења, ако је у међувремену донет плански документ којим је за предметну зону, односно парцелу утврђена могућност изградње већег објекта.

Чланом 75. предвиђено је брисање досадашњег члана 219. с обзиром на прописивање новог члана 101а. овог закона.

У **члану 76.** прописан је крајњи рок, односно датум до кога ће се накнада за коришћење грађевинског земљишта плаћати у складу са раније важећим законом.

Чланом 77. утврђено је ступање на снагу овог закона а то је осми дан од дана његовог објављивања.

IV. ПРОЦЕНА ФИНАНСИЈСКИХ СРЕДСТАВА ПОТРЕБНИХ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ЗАКОНА