

Када држава исели власника куће или стана због јавног интереса, а у процесу експропријације, дужна је да му исплати тржишну цену за ту непокретност. Међутим, изменама Закона о експропријацији које су управо усвојене, предвиђено је да власници чији објекти нису легализовани - и у случају када за них нису окончани поступци озаконена - у процесу експропријације имају право на накнаду само у висини проценене грађевинске вредности тог објекта. То је у неким случајевима и вишеструко мање, па ти грађани не могу да се скуће ни у истом подручју, ни на површини која је једнака одузетој некретности. Саговорници портала H1 сматрају да је ово - недопустиво.



Нови закон о експропријацији управо је усвојен у Скупштини Србије. Грађани већ увелико протестују због нових одредби које укључују и проглашавање приватног

интереса страног инвеститора за јавни интерес грађана Србије, а за данас је најављен и велики протест и блокада саобраћајница.

Према мишљењу адвоката Бошка Кнежевића, који заступа неколико породица у судском процесу поводом експропријације њихових домова у близини обилазнице у Београду, вредновање неозакоњених објеката по грађевинској вредности највећа је опасност новог закона.

Кнежевић: вредновање неозакоњених објеката по грађевинској вредности највећа је опасност новог закона

„Сматрам да је то главна промена закона. У Србији имате стотине хиљада нелегализованих објеката и они сада хоће да их експропришу по грађевинској вредности . Ти објекти се претежно налазе у урбаним срединама. У Београду и Новом Саду и другим урбаним местима не можете људима да дате 600 евра за квадрат, јер ћете их свакако оштетити. Сматрам да се овакве измене закона раде управо из тог разлога – да би се платили мањи износи у урбаним срединама за те објекте. Све ово је усмерено ка томе да се ту уштеди новац“, наводи Кнежевић.

Он указује и да Фрушкогорски коридор, па брза пруга од Београда ка Нишу, повезивање Сомбора и Кикинде, Зрењанина и Београда, представљају трасе које делом иду кроз урбана насеља. Ту, наводи, власницима треба платити тржишну вредност објеката.

Колико је умањена накнада

Горан Родић, потпредседник Грађевинске коморе Србије истиче да разлика између грађевинске и тржишне вредности некретнине значајно варира у зависности од локације, али да се у просеку креће око 600 евра по квадрату бруто површине. И то када имате свој плац.

„Пустили су инвеститоре да граде нелегално, сада ће сиротиња да надрља. Нисмо уопште свесни шта може да проистекне из тога“, наводи Родић.

Родић: Разлика између грађевинске и тржишне вредности некретнине значајно варира у зависности од локације

Колика разлика може да буде између грађевинске и тржишне вредности Родић наводи на примеру Новог Београда.

„За објекат који се продаје на Новом Београду по цени од 2.500 евра по квадрату, произвођачка цена не може да изађе више од 650 евра бруто површине, а са земљиштем и комуналијама и припадајућим таксама то може да иде до 1.000, највише 1.1100 евра. При експропријацији ће власник таквог објекта бити бар дупло оштећен“, наводи Родић.

Адвокат Бошко Кнежевић истиче да је и Уставом прописано да експроприсана имовина мора да се плати најмање по тржишној вредности.

„Они хоће сада да умање права људи који имају неозакоњене објекте, иако то што су нелегализовани нису увек последица неке неодговорности људи који су их градили већ просто – урбанистичког плана који стоји већ 40 година, као што је случај са људима чије су се куће нашле ‘на путу’ обилазници око Београда“, наводи Кнежевић.

Подсетимо, девет породица из села Раковица у београдској општини Вождовац, од Коридора Србије добило је понуду за накнаду на име експропријације од свега – 350 евра, пошто је реч о неозакоњеним објектима.

„А нису могли да се озаконе јер је пре 40 година урбанистичким планом предвиђена градња обилазнице. Судови су у сличним поступцима додељивали накнаду штете у износу тржишне вредности власницима таквих објеката ако градња по урбанистичком плану није почела после десет година од доношења плана, а овде је реч о четири пута дужем раздобљу“, наводи он.

Где се стигло са случајем „обилазница“

Од тих девет породица, једна је прихватила понуду Коридора са, како адвокат истиче – ценом већом за око 50 одсто.

„Један од тих станара је попустио под притиском, потписао са Коридорима једну врсту споразума – са накнадом за око 50 одсто већом од иницијалне. Када је у уторак мој колега с којим радим отишао са двоје наших странака у Коридоре, они су буквално отказали састанак из разлога што су се странке појавиле са адвокатом. Иначе, судски поступци су и даље у току, достављена су нова вештачења на тржишну вредност објеката. Радови око њихових кућа су толико унапредовали да је ситуација тамо буквално попримила размере катаклизме – свака част тим људима што истравају и остају у својим домовима“, указао је Кнежевић.

(H1)