

ПРЕДЛОГ

На основу члана 93, 94, 95, 96, 97 и 98. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14), члана 32. став 1. тачка 6. Закона о локалној самоуправи („Сл. гласник РС“, бр. 129/07) и члана 41. став 1. тачка 7. Статута општине Димитровград пречишћен текст („Сл. лист града Ниша“, бр. 28/14-пречишћен текст, 72/15 и 156/16), Скупштина општине Димитровград, на седници _____ године донела је:

ОДЛУКУ О УТВРЂИВАЊУ ДОПРИНОСА ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

І ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом Одлуком прописују се: поступак обрачуна и наплате доприноса за уређивање грађевинског земљишта, зоне и врсте намене објеката, износи коефицијената за различите зоне и намене, критеријуми, износ и поступак умањивања доприноса, посебна умањења за недостајућу инфраструктуру и услови и начин обрачуна умањења за трошкове инфраструктурног опремања средствима инвеститора, као и друга питања од значаја за обрачун и наплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

Члан 2.

Уређивање грађевинског земљишта обухвата његово припремање и опремање.

Припремање земљишта обухвата истражне радове, израду геодетских, геолошких и других подлога, израду планске и техничке документације, програма за уређивање грађевинског земљишта, расељавање, уклањање објеката, санирање терена и друге радове.

Опремање земљишта обухвата изградњу објеката комуналне инфраструктуре и изградњу и уређење површина јавне намене.

Уређивање грађевинског земљишта врши се према средњорочним и годишњим програмима уређивања.

Члан 3.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор.

Средства добијена од доприноса за уређивање грађевинског земљишта користе се за уређивање и прибављање грађевинског земљишта у јавну својину, и за изградњу и одржавање објеката комуналне инфраструктуре.

ІІ ОБРАЧУН ДОПРИНОСА

Члан 4.

Износ доприноса се утврђује решењем о издавању грађевинске дозволе, а на основу обрачуна доприноса који врши Општинска управа општине Димитровград.

Члан 5.

Грађевинско земљиште је потпуно комунално опремљено за грађење када је на њему изграђен приступни пут са тротоаром и јавном расветом, водоводна и канализациона мрежа.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта не обухвата трошкове електродистрибутивне мреже и објеката, ТТ мреже и објеката, кабловски дистрибутивни систем, мрежу и објекте топлификације и гасификације, које инвеститор посебно уговара са надлежним јавним предузећима.

а) ЗОНЕ

Члан 6.

За утврђивање доприноса за уређивање грађевинског земљишта одређују се следеће зоне Општине Димитровград и то:

Прва зона обухвата градско грађевинско земљиште које почиње катастарском парцелом бр. 513/1 КО Димитровград (крајња граница грађевинске парцеле ЈП „Комуналца“), иде низводно реком Нишавом до катастарске парцеле бр. 1134 КО Димитровград, затим улицом Балканска до границе КО Димитровград са КО Лукавица и назад магистралним путем М-12 до краја парцеле бр. 1643 и 513/1 чинећи тако спољне границе прве зоне. У прву зону не улази улица Борашка од броја 59 на непарној страни улице до краја исте, односно подручје које образују магистрални пут М-12, катастарске парцеле бр.1217, 1216, улица Борачка закључно са парцелом 5263 и 5262/3.

Друга зона обухвата преостало грађевинско земљиште у грађевинском подручју КО Димитровград.

Трећа зона обухвата грађевинско земљиште на граничном прелазу Градина..

Четврта зона обухвата грађевинско земљиште на преосталом грађевинском подручју обухваћеног Планом генералне регулације Димитровграда („Сл.лист града Ниша“ бр.92/2014) и села Доње Градиње и Лукавица као и грађевинско земљиште ван грађевинског подручја обухваћеног Планом генералне регулације Димитровграда („Сл.лист града Ниша“ бр.92/2014).

Пета зона обухвата грађевинско земљиште у грађевинском подручју осталих сеоских насеља и грађевинско земљиште ван грађевинског подручја на којима су изграђени објекти.

б) НАМЕНА ОБЈЕКТА

Члан 7.

Намене објеката за које се плаћа допринос су:

- **стамбена:** индивидуални и колективни стамбени објекти, стамбени простор у стамбено - пословним објектима
- **комерцијална:** трговински објекти, пословни објекте и канцеларије, пословни објекти у стамбеним зградама, мењачнице, кладионице, коцкарнице, видео клубове, хотеле, угоститељске објекте, бензинске пумпе, спортске објекте као и друге објекте комерцијалног и услужног карактера
- **јавна :** објекти јавне намене који нису у јавној својини

Објекти који нису наведени у ставу 1. овог члана, уподобиће се најсличнијој наведеној намени.

в) КОЕФИЦИЈЕНТИ

За обрачунавање доприноса за уређивање грађевинског земљишта одређују се следећи коефицијенти:

Члан 8.

Коефицијент за зону ($K_{уз}$):

Урбанистичка зона	Коефицијент
Прва зона	0,04
Друга зона	0,037
Трећа зона	0,049
Четврта зона	0,026
Пета зона	0,012

Коефицијент за намену (K_n):

Коефицијенти комуналне опремљености грађевинског канализационог и водоводном расветом, коефицијент

Намена објекта	Коефицијент
Стамбена	0,226
Комерцијална	0,55
Јавна	0,34

опремљености (K_{ко}): У случају земљишта приступним путем, мрежом, тротоаром и јавном комуналне опремљености је 1.

Члан 9.

Уколико је земљиште непотпуно опремљено комуналном инфраструктуром, допринос се умањује за одређени проценат, у складу са следећом табелом:

Недостајућа комунална инфраструктура	Процент умањења
приступни пут	19%
канализациона мрежа	15%
водоводна мрежа	16%
јавна расвета	5%

Члан 10.

Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта врши се на захтев инвеститора из члана 3. ове Одлуке, а на основу достављене урбанистичко - техничке документације, односно правоснажних локацијских услова, извода из пројекта за грађевинску дозволу, сепарата пројекта за грађевинску дозволу која се мења, пројекта изведеног стања и др. документације прописане важећим Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима.

Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта врши се на захтев инвеститора, према следећем табеларном приказу:

Цена стана	Коеф.намене		Коеф.	Износ	умањење	износ за
новоградње	Стамбена	Зона	зоне	доприн.	30%	плаћање
66543	0,226	1	0,04	626,08	187,82	438,26
66543	0,226	2	0,037	578,24	173,47	404,77
66543	0,226	3	0,049	766,84	230,05	536,79
66543	0,226	4	0,026	406,64	122,00	284,4
66543	0,226	5	0,012	188,24	56,47	131,77
	Комерцијална					
66543	0,55	1	0,04	1522,56	456,77	1065,79
66543	0,55	2	0,037	1408,16	422,45	985,71
66543	0,55	3	0,049	1864,72	559,41	1305,31
66543	0,55	4	0,026	990,08	297,02	693,06
66543	0,55	5	0,012	456,56	136,97	319,59
	Јавна					
66543	0,34	1	0,04	941,2	282,36	658,84
66543	0,34	2	0,037	870,48	261,14	609,34
66543	0,34	3	0,049	1153,36	345,90	807,46
66543	0,34	4	0,026	605,28	181,58	423,7
66543	0,34	5	0,012	281,84	84,55	197,29

Члан 11.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта не обрачунава се за објекте јавне намене у јавној својини, објекте комуналне и друге инфраструктуре, производне и складишне објекте, подземне етаже објекта високоградње (простор намењен за гаражирање возила, подстанице,

трафостанице, оставе, вешернице и сл.),осим за делове подземне етаже које се користе за комерцијалне делатности, отворена дечија игралишта, отворене спортске терене и атлетске стазе.

Допринос за уређење грађевинског земљишта не обрачунава се за фарме, штале, стаје за стоку и живину, оборе и сл.

Члан 12.

За изградњу објеката за обављање делатности која је од значаја за привредни развој општине, допринос се може умањити до 50 %, уз сагласност општинског већа Димитровград.

Умањење из става 1 овог члана не односи се на објекте станоградње.

Члан 13.

Допринос се не обрачунава и не плаћа за објекте-просторе чији је инвеститор Општина Димитровград, као и за јавна предузећа и установе на територији општине Димитровград.

Члан 14.

Уколико се мења намена објекта, односно дела објекта у другу намену објекта за коју је прописан већи износ доприноса, инвеститор је у обавези да плати разлику доприноса за другу (нову) намену објекта за коју је прописан већи износ доприноса.

Члан 15.

Уколико у току изградње настану измене у односу на грађевинску дозволу и инвеститор изгради већу површину обавезан је да достави нови пројекат за грађевинску дозволу, односно сепарат за грађевинску дозволу на основу којих ће се сачинити обрачун доприноса за разлику у површини, који ће бити саставни део измењеног решења о грађевинској дозволи.

Члан 16.

Инвеститор који уклања постојећи објекат који је изграђен у складу са законом, у циљу изградње новог објекта на истој локацији плаћа допринос за уређивање грађевинског земљишта само за разлику у броју квадрата корисне површине између објекта који планира да изгради и објекта који се уклања.

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 службе/одељења 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 службе/одељења, или техничке документације која је саставни део грађевинске дозволе, копије плана или увиђаја на лицу места од стране овлашћеног лица општинске управе .

III НАЧИН ПЛАЋАЊА ДОПРИНОСА И СРЕДСТВА ОБЕЗБЕЂЕЊА

Члан 17.

Износ, начин плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта и средство обезбеђења у случају плаћања на рате су саставни део решења о грађевинској дозволи.

Када надлежни орган по захтеву инвеститора изда грађевинску дозволу услед промена у току грађења, саставни део тог решења је нови обрачун доприноса.

Саставни део решења о употребној дозволи је коначни обрачун доприноса.

Најкасније до подношења пријаве радова , инвеститор је дужан да изврши уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта у целости, односно ако плаћа на рате да уплати прву рату и достави средство обезбеђења плаћања.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта може се платити једнократно у целости или на рате.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта инвеститор може платити на следећи начин:

- једнократно у целости са умањењем у износу од 30% или

- у 36 месечних рата, уз усклађивање рата, на месечном нивоу, са индексом потрошачких цена према подацима Републичког завода за статистику.

У случају плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта на рате, инвеститор је дужан да као средство обезбеђења плаћања достави:

1. неопозиву банкарску гаранцију, наплативу на први позив, без приговора која гласи на укупан износ недоспелих рата и која је издата на рок који мора бити дужи три месеца од дана доспећа последње рате или
2. успостави хипотеку на објекту који вреди најмање 30% више од укупног износа недоспелих рата у корист јединице локалне самоуправе

У случају плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта на рате за изградњу објекта чија укупна бруто развијена грађевинска површина не прелази 200м² и који не садржи више од две стамбене јединице, из става 5 овог члана, не достављају се средства обезбеђења.

Право на умањење од 30% има и инвеститор који плаћање врши у ратама у случају једнократног плаћања преосталих недоспелих рата.

Члан 18.

Инвеститор је дужан да изврши уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта у целисти, односно ако плаћа на рате да уплати прву рату и достави средства обезбеђења, најкасније до подношења пријаве.

Уколико инвеститор не измири доспели износ доприноса у прописаном року, наплата ће се извршити принудним путем у поступку прописаном важећим Законом о преском систему и пореској администрацији.

Трошкови принудне наплате падају на терет инвеститора.

IV УГОВОР О РЕГУЛИСАЊУ МЕЂУСОБНИХ ОДНОСА У ВЕЗИ КОМУНАЛНОГ ОПРЕМАЊА НЕИЗГРАЂЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА СРЕДСТВИМА ФИЗИЧКИХ И ПРАВНИХ ЛИЦА

Члан 19.

Грађевинско земљиште које није уређено у смслу ове Одлуке, а налази се у обухвату планског документа на основу кога се могу издати локацијски услови, односно грађевинска дозвола, може се припремити, односно опремити и средствима физичких или правних лица.

Заинтересовано лице, односно инвеститор објекта који се гради на неуређеном грађевинском земљишту подноси надлежном органу јединице локалне предлог о финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта.

Уз предлог о финансирању, лице из става 2. овог члана прилаже/доставља:

- правоснажне локацијске услове
- доказ о решеним имовинско – правним односима за парцелу на којој намерава да гради објекта
- копија плана за парцеле
- предлог динамике и рокова изградње

Члан 20.

Општина Димитровград након разматрања предлога лица из става 2. члана 20. ове Одлуке и достављене документације, припрема Елаборат о заједничком припремању, односно опремању

грађевинског земљишта и предлог уговора о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта

Елаборат из става 1. овог члана садржи:

- податке о локацији односно зони,
- податке из урбанистичког плана и техничке услове за изградњу недостајуће инфраструктуре,
- податке из програма уређивања грађевинског земљишта,
- границе локације која се опрема са пописом катастарских парцела,
- динамику и рок изградње комуналне инфраструктуре,
- обавезу јединице локалне самоуправе као инвеститора да обезбеди стручни надзор у току извођења радова
- одређивање учешћа сваке уговорне стране у обезбеђивању, односно финансирању израде техничке документације и стручне контроле техничке документације, извођењу радова и избору извођача радова, као и других трошкова у вези са опремањем грађевинског земљишта, укључујући висину и рокове обезбеђивања финансијских и других средстава;
- одређивање објеката који се граде и који ће прећи у својину јединице локалне самоуправе;
- одређивање износа учешћа лица из става 1. овог члана у финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта који ће бити умањен за износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта;
- средства обезбеђења испуњења обавеза уговорних страна.

Члан 21.

На основу елабората из члана 21. ове Одлуке закључује се Уговор о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта између лица из става 2. члана 20. ове Одлуке и јединица локалне самоуправе.

Уговор из става 1. овог члана садржи следеће:

- податке о локацији, односно зони у којој се планира опремања грађевинског земљишта;
- податке из планског документа и техничке услове за изградњу;
- податке из програма уређивања грађевинског земљишта;
- границе локације која се припрема, односно опрема са пописом катастарских парцела;
- динамику и рок изградње;
- обавезу јединице локалне самоуправе (да обезбеди стручни надзор у току извођења радова);
- одређивање учешћа сваке уговорне стране у обезбеђивању, односно финансирању израде техничке документације и стручне контроле техничке документације, извођењу радова и избору извођача радова, као и других трошкова у вези са опремањем грађевинског земљишта, укључујући висину и рокове обезбеђивања финансијских и других средстава;
- одређивање објеката који се граде и који ће прећи у својину јединице локалне самоуправе;
- одређивање износа учешћа лица из става 1. овог члана у финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта за који ће бити умањен износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта
- вредност земљишта које инвеститор уступа јединици локалне самоуправе за изградњу инфраструктурних објеката
- средства обезбеђења за испуњење обавеза уговорних страна.

V ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 22.

Инвеститори који су по раније важећем Закону и Одлукама платили накнаду за уређење грађевинског земљишта ослобађају се плаћања доприноса за уређење грађевинског земљишта одређених новим Законом о планирању и изградњи и овом Одлуком.

Члан 23.

Даном ступања на снагу ове Одлуке престаје да важи Одлука о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист Града Ниша", бр.18/15), Одлука о измени одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист Града Ниша", бр. 134/16 и Одлука о измени одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист Града Ниша", бр. 156/16).

Члан 24.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Димитровград".

Образложење

Правни основ за доношење ове одлуке постоји у чл. 93, 94, 95, 96, 97 и 98. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 132/14 и 145/14) којим је предвиђено да јединице локалне самоуправе су дужне да донесу своје Одлуке о доприносу за уређење грађевинског земљишта.

Члановима 1. 2. и 3. прописане су опште одредбе, уређивање и опремање грађевинског земљишта као и одређивање обвезника плаћања доприноса.

Разлог за доношење ове одлуке је усаглашавање са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 132/14 и 145/14).

Број: _____

У Димитровграду, _____ године

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ДИМИТРОВГРАД

**ПРЕДСЕДНИК
Зоран Ђуров**