

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

#### 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 200м<sup>2</sup> 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 целости, 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**