

Скупштина општине Врњачка Бања на седници од _____ на основу члана 97. 98. 132[с3] и чл. 133[с3] 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) и члана 36 Статута општине Врњачка Бања („Службени лист општине Врњачка Бања “ број 13/14- пречишћен текст и 16/14), доноси

О Д Л У К У О ДОПРИНОСУ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом одлуком прописује се поступак обрачуна и наплате доприноса за уређивање грађевинског земљишта, утврђују се зоне и врсте намена објекта, износи коефицијената зоне и коефицијената намене, критеријуми, износ и поступак умањивања доприноса за уређивање грађевинског земљишта посебна умањења износи доприноса за недостајућу инфраструктуру као и услови и начин обрачуна умањења и друге погодности за инвеститоре, метод валоризације у случају плаћања у ратама као и друга питања од значаја за обрачун и наплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта, у складу са важећим законом и подзаконским актима који уређују ову област.

II ДОПРИНОС 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, рушење 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, **које на предлог Општинске управе одељења надлежног комуналне делатности доноси Скупштина општина. Јавна предузећа свако из своје надлежности имају обавезу да доставе Општинској управи одељењу надлежном за комуналне делатности предлог најкасније до 1.10. текуће године.**“

ОБРАЧУН ДОПРИНОСА

Члан 3.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор.

Допринос из става 1. овог члана инвеститор плаћа на **основу решења** о грађевинској дозволи које доноси организациона јединица Општинске управе надлежна за послове издавања грађевинских дозвола по обрачуну који израђује Дирекција за планирање и изградњу ЈП Врњачка Бања и **на основу коначног обрачуна** Дирекције за планирање и изградњу ЈП Врњачка Бања који је саставни део употребне дозволе, у поступку пре издавања употребне дозволе који допринос се уплаћује у једнократном износу..

Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта врши се на захтев инвеститора 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

Износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта **утврђује се** обрачуном који је саставни део грађевинске дозволе, односно коначним обрачуном који је саставни део употребне дозволе **тако што се** основица коју чини просечна цена квадратног метра станова новоградње у општини Врњачка Бања, према последњим објављеним подацима Републичког завода за статистику за територију општине, помножи са укупном **нето површином** објекта који је предмет градње, израженом у метрима квадратним, и са **коефицијентом зоне и коефицијентом намене** објекта који се утврђује овом Одлуком.

Обрачун доприноса поред износа доприноса садржи и начин плаћања и средства обезбеђења плаћања доприноса. Обрачун доприноса важи 15 дана од дана издавања.

Инвеститор који врши унутрашњу адаптацију и реконструкцију у оквиру постојећег габарита и волумена легално изграђеног објекта, без повећања укупне нето површине и без промене намене, **не плаћа** допринос за уређивање грађевинског земљишта, о чему Дирекција издаје обавештење инвеститору.

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 етажне објекта високоградње (простор намењен за гаражирање возила, подстанице, трафостанице, оставе, вешернице и сл.), **осим за делове подземне етажне које се користе за комерцијалне делатности, отворена дечија игралишта, отворене спортске терене и атлетске стазе.**

Члан 4.

Површина објекта који се гради, дограђује или реконструише за коју се врши обрачун једнака је **нето површини** обрачунатој по српском стандарду СРПС У. Ц2.100 према Решењу о означавању стандарда и сродних докумената у Републици Србији (Сл.гласник РС, бр.27/07 и 79/07-тумачење) објављеном у посебном издању Института за стандардизацију Србије

Члан 5.

. Подручје општине Врњачка Бања, подељено је на екстра и четири зоне у оквиру Генералног плана које се протежу од центра ка периферији, зону Гоч за коју се примењује План генералне регулације предела Гоч и зону обухвата Просторног плана општине ван претходно наведених зона.

Границе зона из претходног става овог члана које се односе на зоне обухваћене Генералним планом дате су у графичком прилогу који представља саставни део ове одлуке.

Члан 6.

Намене објекта за које се плаћа допринос су:

1.стамбена:

1.1.**индивидуални стамбени** објекти до две стамбене јединице и индивидуално стамбени објекти са једном стамбеном и једном пословном јединицом и викенд куће.

1.2 **колективни стамбени** објекти са више од две стамбене јединице.

1.3. **стамбено - пословни објекти са више од једне** стамбене и једне пословном јединице, пословно-стамбене апартамане.

2.комерцијална:

2.1.трговинске објекте, пословне објекте, канцеларије и помоћни објекти.

2.2, кладонице, коцкарнице, објекти за забаву, гараже као засебне комерцијалне објекте и сл.

2.3.објекти бензинских пумпе, плинских пумпе, банке и пословне јединице банака. мењачнице осигуравајућих друштва и сл.као и друге објекте комерцијалног и услужног карактера.

2.4. хотели, мотели, хостели, туристичка насеља и сл.

2.5. услужно занатство.

3.јавна:

објекти намењени за јавно коришћење који могу бити у другим облицима својине (болнице, домови здравља, домови за старе, објекти образовања, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе, саобраћајни терминали и други објекти) и објекти - простори традиционалних цркава и традиционалних верских заједница у смислу Закона о црквама и верским заједницама ("Службени гласник РС", број 36/2006)

4.остала: објекат индустрије и грађевинарства за монтажу готових делова или дораду полупроизвода, сепарације агрегата, фабрике бетона гаражни простор у овим објектима ако се користе за комерцијалне делатности, отворени паркинзи.

5.пољопривредне: објекти за гајење и чување паса и мачака, голубова, кунџа, украсне живине, птица и сл.

Износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта за **привремене објекте и монтажне објекте** површине преко 2м2 утврђује се у процентру од 5% од износа утврђеног на начин прописан у **чл. 3.став**

4. помножен са бројем година на који се издаје акт о изградњи односно постављању објекта. Уколико период на који се поставља није опредељен утврђује се допринос у 100% износу

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

Члан 7.

в) КОЕФИЦИЈЕНТИ

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

Коефицијент за зону (K_z):

Коефицијент за намену (K_n)

Потпун опис објеката на које се примењују коефицијенти из табеле дат у чл.6. ове одлуке

Зона	Коефицијент зоне
ПРВА ЗОНА	
1.1	0,10
1.2	0,09
1,3	0,08
ДРУГА ЗОНА	
2.1	0,03
2.2	0,035
2.3	0,03
ТРЕЋА ЗОНА	
3.1	0,03
3.2	0,035
3.3	0,03
ЧЕТВРТА ЗОНА	
4.1	0,015
4.2	0,015
4.3	0,015
ПЕТА ЗОНА	0,015

Коефицијент за намену (K_n)

Потпун опис објеката на које се примењују коефицијенти из табеле дат у чл.6. ове одлуке

Намена објекта	Коефицијент
1.1 Индивидуални стамбени и др.	0,63
1.2. Колективни стамбени и др.	0,80
1.3.Стамбено - пословни објектима и др.	0,80
2.1.Трговинске објекте и др.	0,35
2.2.Кладионице и др..	0,80
2.3.Објекти бензинских пумпе и др.	1,50
2.4.Хотели и др	0,80

2.5. Услужно занатство	0,60
3. Јавна	0,40
4. Остала: објекат индустрије и грађевинарства и др.	0,80
5. Пољопривредни објекти	0,20

Члан 8.

Скупштина општине појединачним актом може предвидети додатне погодности за плаћање доприноса за објекте од посебног значаја за развој општине. Допринос се може умањити до 50%. Појединачним актом се могу прописати и друге погодности уз испуњавање одређених услова: запошљавање одређеног броја лица на неодређено време у одређеном временском периоду и сл.

Не могу се предвидети умањења износа доприноса за објекте станоградње, осим по основу прописаном за објекте социјалног становања код којих је инвеститор Република Србија, аутономна покрајина или јединица локалне самоуправе.

У циљу реализације пројекта од значаја за локални економски развој општине висина накнаде плаћа се у другачијем износу од износа предвиђеног одредбама ове одлуке уколико општина прибави сагласност Влада Републике Србије.

Члан 9.

У случају претварања већ изграђеног објекта у простор за који се овом одлуком утврђује виши коефицијент намене, инвеститор је дужан да плати разлику доприноса за уређивање земљишта између доприноса обрачунате према претходној намени у односу на нову намену објекта, која се обрачунава према важећој одлуци у моменту подношења потпуног захтева.

У случају претварања таванског простора у стамбени или пословни, допринос се обрачунава за површину која има висину најмање 1,5 метра, од пода до таванице у пуном износу.

У случају да се реконструкцијом или адаптацијом врши промена намене објекта који су по намени хотели, мотели, хостели, туристичка насеља, објекти привредно производне намене у друге намене, инвеститор је дужан да плати разлику доприноса у троструком износу, која се обрачунава према важећој одлуци у моменту подношења потпуног захтева.

У случају реконструкције са доградњом објекта, односно изградње новог на истој грађевинској парцели инвеститор је дужан да плати допринос за уређивање земљишта за разлику у површини између старог и новог објекта, која се обрачунава према важећој одлуци у моменту подношења потпуног захтева.

Инвеститор који руши постојећи легално изграђен објекат и гради нови на истој локацији, у складу са планским актом, плаћа допринос за уређивање грађевинског земљишта за разлику у површини између објекта који гради и легално изграђеног објекта који се руши, која се обрачунава према важећој одлуци у моменту подношења потпуног захтева.

Легалност и површина објекта из претходног става овог члана доказује се: изводом извода из листа непокретности, грађевинском и употребном дозволом или актом надлежне организационе јединице општинске управе да је објекат грађен у периоду када за његову изградњу није било потребно издавање грађевинске дозволе, наведено у локацијској дозволи. **Уколико наведене исправе не садрже податке о површини објекта, иста се утврђује на основу акта надлежног одељења, или техничке документације која је саставни део грађевинске дозволе, копије плана или увиђаја на лицу места од стране овлашћеног лица организационе јединице Општинске управе надлежне за издавање грађевинских дозвола.**

Члан 10.

Инвеститору индивидуалног стамбеног објекта, који решава стамбено питање своје породице, признаје се право на умањење доприноса по основу његовог улагања, односно улагања чланова његове уже породице у објекте инфраструктуре, које је имао путем плаћања самодоприноса на подручју општине Врњачка Бања, у висини од 2,0% за сваку годину.

Умањење из претходног става признаје се максимално до 200м² нето површине објекта..

Чланом породичног домаћинства у смислу става 1. овог члана сматра се: брачни друг, дете (рођено у браку или ван брака, усвојено или пасторак), родитељи власника, као и лице које је власник по закону дужан да издржава.

Повластице из претходног става признају се инвеститору на основу писмене потврде месне заједнице преко које је самодопринос убиран, из које се недвосмислено може констатовати у ком периоду је инвеститор или члан његове уже породице вршио уплаћивање самодоприноса за активности на подручју општине Врњачка Бања, уверења организационе јединице Општинске управе надлежне за локалне јавне приходе и уверење Службе за катастар непокретности Врњачка Бања да на територији општине Врњачка Бања нема другу непокретност.

Чланови једног породичног домаћинства могу користити ово право само једанпут, за један стамбени објекат, и то највише до 200м² нето површине објекта.

Евиденцију издатих потврда физичким лицима о плаћању самодоприноса, воде месне заједнице на територији.

Умањења прописана овим чланом не могу бити већа од 40% обрачунатог доприноса и не могу се примењивати за површину већу од 200м² нето површине објекта.

Члан 11.

Лицу са утврђеним степеном инвалидитета, признаје се право на умањење доприноса за уређивање грађевинског земљишта у проценту утврђеног инвалидитета, и то само за прву изградњу породичног стамбеног објекта за нето површину од 200м² у објекту, којим трајно решавају своје стамбено питање, уколико поднесу валидне доказе, односно уверења надлежне здравствене установе и организационе јединице Општинске управе надлежне за послове планирања и изградње, и уверење Одељења за локалне јавне приходе и уверење Службе за катастар непокретности Врњачка Бања да на територији општине Врњачка Бања нема другу непокретност

Испуњеност услова из става 1. овог члана утврђује Општинско веће општине Врњачка Бања.

Члан 12.

Ако инвеститор промени намену гараже, гаражног или паркинг простора и обавезан је да плати допринос за уређивање грађевинског земљишта за промењену намену увећану за 50%. у поступку измене грађевинске дозволе.

За објекте из овог члана, допринос се плаћа једнократно.

III НАЧИН ПЛАЋАЊА ДОПРИНОСА И СРЕДСТВА ОБЕЗБЕЂЕЊА

Члан 13.

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

Инвеститор допринос за уређивање грађевинског земљишта може платити на следећи начин:

- једнократно у целости са умањењем се у износу од 30% или
- у 36 месечних рата, а највише 60 месечних рата уз усклађивање рата, на месечном нивоу, са индексом потрошачких цена према подацима Републичког завода за статистику. За доцњу у отплати доспелих рата обрачунаваће се затезна законска камата о чему ће се старати организациона јединица Општинске управе надлежна за послове финансија.

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. Општинско правобанилаштво се стара о упису и активирању хипотеке.

Банкарска гаранција се активира након три доспеле а не измирене рате о чему ће се старати организациона јединица Општинске управе надлежна за послове финансија.

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.

Члан 14.

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.

Члан 15.

Уплата прихода по основу ове Одлуке врши се на следеће уплатне рачуне, и то

840-742253843-87

позив на број по моделу 97:

ФИРМА:

97-к.бр. 115-ПИБ

ФИЗИЧКО ЛИЦЕ:

97-к.бр. 115-матични број"

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

Члан 16.

Грађевинско земљиште које није уређено у смислу 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 Дирекцији за планирање и изградњу ЈП Врњачка Бања 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 17.

Дирекцији за планирање и изградњу ЈП Врњачка Бања након разматрања предлога лица из става 2. члана 16. 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 Дирекцији за планирање и изградњу ЈП Врњачка Бања 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 објекта 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 18.

На основу елабората из члана 17. ове Одлуке закључује се Уговор о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта између лица из става 2. члана 17. ове одлуке општине Врњачка Бања по претходно прибављеној сагласности Општинског правобранилаштва.

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 Дирекцији за планирање и изградњу ЈП Врњачка Бања 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.

Члан 19.

Инвеститори који су закључили уговоре са општином о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта или исте закључе до 01.03.2015. године у обавези су да плаћају накнаду за уређивање грађевинског земљишта у свему у складу са закљученим уговором.

Члан 20.

Ова одлука ступа на снагу 8-ог дана од дана објављивања у "Службеном листу Општине Врњачка Бања" а примењују се од 1.03.2015. године.

Доношењем ове Одлуке престаје да важи Одлука о критеријумима и мерилима за утврђивање накнаде за отуђење, давање у закуп и уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист Општине Врњачка Бања" бр. 7/13- пречишћен текст, 8/13 – исправка и 20/13 и 16/14), осим поглавља III – Накнада за уређивање грађевинског земљишта у поступку легализације објеката (чл.19-21.), с тим што се у чл.19. став 1 текст: „утврђује се у складу са чл.9. ове одлуке“ мења у текст: „утврђује се у складу са чл.3. став 3, чл.6. и чл.7. Одлуке о доприносу за уређивање грађевинског земљишта, поглавља IV – Начин плаћања накнаде, остају на снази чл.27. став 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 и став 10 алинеја 3; и поглавље V - Обезбеђење потраживања накнаде за уређење и отуђење грађ. земљишта и закупнине.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА

Број: _____ од _____ године

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ
Родољуб Цамић

Образложење

ПРАВНИ ОСНОВ: Одредбама члана 97. 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) прописује:

«Допринос за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор.

Износ доприноса се утврђује решењем о издавању грађевинске дозволе тако што се основица коју чини просечна цена квадратног метра станова новоградње у јединици локалне самоуправе, односно градској општини, према последњим објављеним подацима органа надлежног за послове статистике, помножи са укупном нето површином објекта који је предмет градње, израженом у метрима квадратним, и са коефицијентом зоне и коефицијентом намене објекта које утврђује јединица локалне самоуправе.

Коефицијент зоне из става 2. овог члана не може бити већи од 0,1, а коефицијент намене не може бити већи од 1,5.

Износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта се умањује за трошкове инфраструктурног опремања грађевинског земљишта средствима инвеститора, на основу уговора закљученог у складу са чланом 92. овог закона, као и за вредност земљишта које инвеститор уступа јединици локалне самоуправе за изградњу инфраструктурних објеката.

Јединица локалне самоуправе најкасније до 30. новембра текуће године утврђује коефицијенте из става 2. овог члана.

Инвеститор који достави одговарајуће средство обезбеђења плаћања има право да износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта исплати у најмање 36 месечних рата, а онај који плаћа накнаду једнократно, пре подношења пријаве радова, има право на умањење у износу од најмање 30%, у складу са одлуком јединице локалне самоуправе.

Скупштина јединице локалне самоуправе општим актом утврђује зоне и врсте намена објекта из става 2. овог члана, износе коефицијената зоне и коефицијената намене, критеријуме, износ и поступак умањивања доприноса за уређивање грађевинског земљишта посебна умањења износа доприноса за недостајућу инфраструктуру као и услове и начин обрачуна умањења из става 5. овог члана, и друге погодности за инвеститоре, метод валоризације у случају плаћања у ратама као и друга питања од значаја за обрачун и наплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта, у складу са овим законом, а својим појединачним актом може предвидети додатне погодности за плаћање доприноса за објекте од посебног значаја за развој јединице локалне самоуправе. Не могу се предвидети умањења износа доприноса за објекте станоградње, осим по основу прописаном у ставу 5. овог члана, као и за објекте социјалног становања код којих је инвеститор Република Србија, аутономна покрајина или јединица локалне самоуправе.

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 етажне објеката високоградње (простор намењен за гаражирање возила, подстанице, трафостанице, оставе, вешернице и сл.), осим за делове подземне етажне које се користе за комерцијалне делатности, отворена дечја игралишта, отворене спортске терене и атлетске стазе.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта се плаћа када се намена објекта, односно дела објекта, мења из једне намене у другу намену за коју је прописан већи износ доприноса.

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.

Ако за јединицу локалне самоуправе нису објављени подаци о просечној цени квадратног метра станова новоградње, допринос из става 1. биће утврђен на основу просека износа просечних цена квадратног метра станова новоградње у свим јединицама локалне самоуправе истог степена развијености у складу са законом којим се уређује регионални развој, за које су ти подаци објављени.

По захтеву јединице локалне самоуправе, у циљу реализације пројекта од значаја за локални економски развој, Влада Републике Србије може одобрити висину накнаде у другачијем износу од износа предвиђеног ставом 2. овог члана.

Чл.98. истог Закона прописује начин плаћања доприноса и средство обезбеђења (банкарску гаранцију или хипотеку) у случају плаћања на рате као и рок за уплату односно достављање средства обезбеђења као и да инвеститор који гради објекат чија укупна бруто развијена грађевинска површина не прелази

200 м² и који не садржи више од две стамбене јединице **није у обавези да поднесе средство обезбеђења** у случају плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта на рате.

Члан 132[с3] прописује између осталог да : одредбе члана 97 овог закона примењују се од **1. марта 2015.** године.

Члан 133[с3] прописује да јединице локалне самоуправе дужне су да у року од **30 дана** од дана ступања на снагу овог закона утврде коефицијенте из члана 97. став 2. овог закона и донесу општи акт из члана 97. став 7. овог закона.

За уговоре којима је утврђено плаћање накнаде за уређивање грађевинског земљишта закључене пре ступања на снагу овог закона, по којима накнада није плаћена у целости, јединица локалне самоуправе **може** општим актом прописати критеријуме за преуговарање висине и начина плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта у складу са одредбама овог закона којима је уређено плаћање доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

РАЗЛОЗИ: Ступање на снагу одредби цитираног закона

ОБЈАШЊЕЊЕ:

У члан 2.ст.4. предлога је ново „Уређивање грађевинског земљишта врши се према средњорочним и годишњим програмима уређивања, **које на предлог Општинске управе одељења надлежног комуналне делатности доноси Скупштина општина. Јавна предузећа свако из своје надлежности имају обавезу да доставе Општинској управи одељењу надлежном за комуналне делатности предлог најкасније до 1.10. текуће године.**“ Имајући у виду да се досадашње решење показало нецелисходним те смо имали програмиме уређивања само у односу на путеве и јавну равету без остале инфраструктуре, припремање земљишта, изградњу и уређење површина јавне намене и остало предвиђено чл.93. и 94. Закона.овај предлог има за циљ да се раде програми уређивања земљишта који садрже све елементе предвиђене законом, да јавна предузећа достављају предлоге а обједињен програм да шпредлаже одељење надлежно за комуналне делатности.

Чл.3.предлога на основу законом дефинисаних елемената за обрачун доприноса задржава из досадашње одлуке решење да Дирекција врши обрачун доприноса и предлаже да обрачун важи важи 15 дана.од дана издавања.

У чл. 4. и 5. задржава из досадашње одлуке решење о начину обрачуна **нето површина**, број и опис зона.

У чл. 6. предлога разврстана је **намена објеката** који су обухваћени обрачуном доприноса имајући у виду ограничења дата ставу 8.чл.97.Закона,

У чл. 8. предлога дати су коефицијенти у оквиру распона прописаног ст. 3.чл.97. Закона „Коефицијент зоне не може бити већи од 0,1, а коефицијент намене не може бити већи од 1,5.“

У чл. 9,11,12,13 и 14 задржана су решења из досадашње одлуке

Чл. 10. предлога садржи законска овлашћења општине код обрачуна доприноса за објекте од посебног значаја за развој општине.

У чл.15. и чл.16.ст.1.предлога садржи законске одребе из 97.ст.6 и чл.98. у погледу врсте средстава обезбеђења, начина плаћања и висине процента поуста за једнократну уплату.

чл.98 „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.

Као средство обезбеђења плаћања доприноса, инвеститор је дужан да:

- 1) до момента пријаве радова, достави 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.

Инвеститор који гради објекат чија укупна бруто развијена грађевинска површина не прелази 200 м² и који не садржи више од две стамбене јединице није у обавези да поднесе средство обезбеђења у случају плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта на рате. „

чл.16.ст.2.предлога садржи начин принудног извршења наплате доприноса

У чл.18. 19 и 20. предлога у складу са одредбама чл.92,93 и 94. Закона регулише поступак, потребну документацију и елементе Уговора о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта

чл.92, Грађевинско земљиште које није уређено у смислу овог закона, 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.

Лице из става 1. овог члана подноси надлежном органу јединице локалне самоуправе, односно лицу из члана 94. овог закона, предлог о финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта, по коме је надлежни орган дужан да поступи у року од 15 дана од дана пријема предлога.

Надлежни орган, односно лице из члана 94. овог закона може са лицем из става 1. овог члана закључити уговор о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта, који нарочито садржи:

- 1) податке о локацији, односно зони у којој се планира опремања грађевинског земљишта;
- 2) податке из планског документа и техничке услове за изградњу;
- 3) податке из програма уређивања грађевинског земљишта;
- 4) границе локације која се припрема, односно опрема са пописом катастарских парцела;
- 5) динамику и рок изградње;
- 6) обавезу јединице локалне самоуправе као инвеститора да обезбеди стручни надзор у току извођења радова;
- 7) 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;
- 8) одређивање објеката који се граде и који ће прећи у својину јединице локалне самоуправе;
- 9) 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;
- 10) средства обезбеђења испуњења обавеза уговорних страна.

Чл.93 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 земљишта, расељавање, уклањање објеката, санирање терена и друге радове.

Поред радова из става 2. овог члана, на подручјима која су била изложена ратним дејствима, обавља се и провера о постојању заосталих експлозивних средстава, у складу са законом.

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

чл 94. Уређивање грађевинског земљишта обавља се у складу са важећим планским документом према средњорочним и годишњим програмима уређивања које доноси јединица локалне самоуправе, уз старање о заштити, рационалном и одрживом коришћењу земљишта.

Ради обезбеђивања услова за уређивање, употребу, унапређивање и заштиту грађевинског земљишта, Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе може да оснује привредно друштво, јавно предузеће, односно другу организацију или да вршење ових послова обезбеди на други начин, у складу са законом, односно статутом.

У чл.21.Садржи предлог да инвеститори који су закључили уговоре са општином о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта или исте закључе до 01.03.2015. године у обавези су да плаћају накнаду за уређивање грађевинског земљишта у свему у складу са закљученим уговором.

ФИНАНСИЈСКИ ЕФЕКТИ:

Предлогом ове одлуке, која се предлаже у складу са новим Законом о планирању и изградњи, извршено је усклађивање износа доприноса за уређење грађевинског земљишта (раније накнаде за уређење грађевинског земљишта) са ограничењима која су овим законом прописна. Наиме новим Законом утврђени су максимални износи коефицијената зоне (0,1) и намене објекта (1,5) а јединицама локалне самоуправе остављено је да до ових коефицијената утврде распон коефицијената по зонама односно по наменама објеката својом одлуком. Новим Закон предвиђа на нов начин утврђивање основице за обрачун сада доприноса за уређење грађевинског земљишта (док је раније то било у ингеренцији јединица локалне самоуправе), наиме основицу за обрачун доприноса представља званични статистички податак о висини просечне цене квадратног метра станова новоградње у општини Врњачка Бања који према последњим подацима објављеним на интернет страници Републичког завода за статистику износи 120.042,00 динара (последњи објављени податак за 2013.г.). Из овога произилази је сада, узимајући у обзир ове максималне коефицијенте и основицу, законом одређен максимални износ доприноса за уређење грађевинског земљишта који по метру квадратном у општини Врњачка Бања износи 18.006,30 динара (120.042,00 x 0,1 x 1,5). Према Одлуци о висини накнаде за уређивање грађевинског земљишта, која се овом одлуком престаје да важи у овом делу, највиши износ накнаде за уређење грађевинског земљишта био је 46.170,00 динара. Ово представља веома значајно смањење, које ће свакако утицати и на висину овог прихода буџета општине Врњачка Бања у наредном периоду. У прилогу овог образложења дат је табеларни преглед ефеката примене овог предлога одлуке, табеларни приказ ефеката старе одлуке као и карта зона према новој и старој одлуци. Из ових докумената могуће је видети ефекте примене одлуке која се предлаже у односу на сада важећу одлуку. Упоредне ефекте у форми табеле није

могуће дати у рационалној форми, обзиром да табеларним приказом није могуће обухватити квалитативне промене које се односе на територијалну обухватност зона, број зона, њихову територијалну распрострањеност, даље десиле су се квалитативне промене и у делу намене објекта тако да није могуће директно поређење предлога одлуке и важеће одлуке из којих разлога је и дат материјал (табеле и карта нових и старих зона) из кога се могу поредити одређене категорије. Одлуком о буџету општине Врњачка Бања за 2015.г. планиран је износ од 103.000.000 динара полазећи од претпоставке да ће се ниво инвестирања у овој области задржати на нивоу 2014.г. уз претпоставку да ће продужен рок за легализацију објеката допринети већем броју објеката који ће се легализовати, уз претпоставку да ће се наплатити инструменти обезбеђење (хипотеке) за уговоре о регулисању накнаде за уређење грађевинског земљишта који су у судским процесима из 2014.г. као и пар већих инвестиција које су била најављивање током 2014.г. Нови услови за обрачун доприноса за уређење грађевинског земљишта сигурно ће утицати и на процес легализације објеката, обзиром да је у најави и нови Закон о легализацији у смислу снижавања износа овог доприноса односно усклађивања са новим Законом о планирању и изградњи. Штрајк адвоката зауставио је судске процесе на неколико месеци, а након окончања штрајка може се очекивати и временски дужи период за реализацију судских предмета обзиром на то да се у времену штрајка укупан број предмета који су поднети суду повећао. Све ово што смо навели имаће велики утицај на остварење прихода буџета по овом основу у 2015.г. обзиром да су се претпоставке на којима је засновано планирање ових прихода значајно промениле. У овоме тренутку није могуће дати прецизнију процену али смо мишљења да ће умањење прихода по основу бити у висини од око 50%, рачунајући и на позитивне ефекте који треба да донесе умањење овог доприноса а то је повећана инвестициона активност. Као последица ове одлуке биће потребно ускладити и Одлуку о буџету општине Врњачка Бања за 2015.г.

Одлуком о буџету општине Врњачка Бања за 2015.г. планиран је износ од 103.000.000 динара полазећи од претпоставке да ће се ниво инвестирања у овој области задржати на нивоу 2014.г. **уз претпоставку** да ће продужен рок за легализацију објеката допринети већем броју објеката који ће се легализовати, уз претпоставку да ће се наплатити инструменти обезбеђење (хипотеке) за уговоре о регулисању накнаде за уређење грађевинског земљишта који су у судским процесима из 2014.г. као и пар већих инвестиција које су била најављивање током 2014.г. **Нови услови за обрачун доприноса** за уређење грађевинског земљишта сигурно ће утицати и на процес легализације објеката, обзиром да је у **најави и нови Закон о легализацији** у смислу снижавања износа овог доприноса односно усклађивања са новим Законом о планирању и изградњи. **Штрајк адвоката зауставио** је судске процесе на неколико месеци, а након окончања штрајка може се очекивати и временски дужи период за реализацију судских предмета обзиром на то да се у времену штрајка укупан број предмета који су поднети суду повећао. **Све ово што смо навели имаће велики утицај на остварење прихода буџета по овом основу у 2015.г.** обзиром да су се претпоставке на којима је засновано планирање ових прихода значајно промениле. У овоме тренутку није могуће дати прецизнију процену али смо мишљења да ће умањење прихода по основу бити у висини од око 50%, рачунајући и на позитивне ефекте који треба да донесе умањење овог доприноса а то је повећана инвестициона активност. Као последица ове одлуке биће потребно ускладити и Одлуку о буџету општине Врњачка Бања за 2015.г.

СТУПАЊЕ НА СНАГУ: Осмог дана од дана објављивања а примењују се од 1. марта 2015.

ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА

Број: _____/15 од _____ 2015. год.

Обрада,
Радни тим:
Владислава Ратковић
Славица Стаменић
Љиљана Благојевић
Зоран Дунић
Биљана Новоселац

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Славиша Пауновић