

На основу члана 97. став 7. 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 42. став 1. тачка 15. Статута Општине Неготин („Службени лист општине Неготин“, број 22/2008), Скупштина општине Неготин, на седници одржаној дана 17.01. 2015. године, донела је:

## **О Д Л У К У О УТВРЂИВАЊУ ДОПРИНОСА ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

### **I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ**

#### **Члан 1.**

Овом Одлуком прописује се поступак обрачуна и наплате доприноса за уређивање грађевинског земљишта, зоне и врсте намена објеката, износи коефицијената 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.

### **II ОБРАЧУН ДОПРИНОСА**

#### **Члан 4.**

Износ доприноса се утврђује решењем о издавању грађевинске дозволе, а на основу обрачуна доприноса који врши Јавно предузеће за грађевинско земљиште општине Неготин.

Висина доприноса за уређивање грађевинског земљишта за изградњу објекта обрачунава се тако што се просечна цена квадратног метра станова новоградње у Општини Неготин објављена од стране Републичког завода за статистику за територију општине помножи са укупном нето површином објекта који је предмет градње, израженом у м<sup>2</sup> и са коефицијентом зоне и коефицијентом намене објекта утврђеним овом Одлуком.

#### Члан 5.

Грађевинско земљиште потпуно комунално опремљено за грађење је земљиште на коме је изграђена саобраћајница, водоводна мрежа, канализациона мрежа и електро мрежа.

Допринос 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 Граду и то:

- **ЕКСТРА ЗОНА:** Неготин- улица Милентија Поповића, од раскрснице улица Бадњевска и Трг Ђорђа Станојевића до улице Аге Рогожинаревића, улица Аге Рогожинаревића, улица 12. септембар до Карапанџине, Обилићева до Кнез Михајлове, Кнеза Милоша до Љубе Нешића, Љубе Нешића до Војводе Мишића, Професора Костића и Илије Косића и све улице унутар круга који чини наведене улице и које овој зони припадају са обе стране;

- **ПРВА ЗОНА:** остали део града Неготина;

- **ДРУГА ЗОНА:** Милошево, Самариновац, Србово, Кобишница, Буковче, Прахово, Радујевац, Душановц, Михајловац, Мала Каменица, Јабуковац, Уровица, Слатина и Мокрање;

- **ТРЕЋА ЗОНА:** Видровац, Јасеница, Штубик, Александровац, Дупљане, Речка, Чубра, Вратна, Вељково и Карбулово;

- **ЧЕТВРТА ЗОНА:** Рогљево, Рајац, Смедовац, Црномасница, Тамнич, Браћевац, Плавна, Трњане, Сиколе, Поповица, Малајница, Брестовац, Шаркамен и Ковилово.

### б) НАМЕНА ОБЈЕКТА

#### Члан 7.

Намене објеката за које се плаћа допринос су:

- **стамбени:** индивидуални и колективни стамбени објекти, стамбени простор у стамбено-пословним објектима, и пратећи гаражни простор у стамбеним и стамбено - пословним објектима;

- **комерцијални:** трговински објекти, пословни објекти и канцеларије, пословно-стамбени, апартмани, мењачнице, кладионице, коцкарнице, гараже као засебни комерцијални објекти, хотели, угоститељски објекти, бензинске пумпе, као и други објекти комерцијалног и услужног карактера.

- **објекти јавне намене** који могу бити у свим облицима својине (болнице, домови здравља, домови за старе, објекти образовања, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе, саобраћајни терминали, поште 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)

- **остали:** магацински простор, стоваришта, пијаце, објекти производног занатства, индустрије и грађевинарства, комунални објекти, гаражни простор у свим наведеним објектима, пољопривредни објекти, економски објекти гаражни простор у овим објектима, помоћни објекти, отворени паркинзи.

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
Екстра зона	0,05
Прва зона	0,04
Друга зона	0,03
Трећа зона	0,02
Четврта зона	0,01

Коефицијент за намену ( $K_{н}$ ):

Намена објекта	Коефицијент
Стамбена	0,6
Комерцијална	1
Остала	0,4
Јавна	1

Коефицијенти комуналне опремљености ( $K_{ко}$ ): У случају опремљености грађевинског земљишта саобраћајницом, канализационом, водоводном и електро мрежом, коефицијент комуналне опремљености је 1.

### Члан 9.

Уколико је земљиште непотпуно опремљено комуналном инфраструктуром, допринос обрачунат у складу са чланом 4. ове Одлуке ( $\Sigma_{укупна}$ ) умањује се за одређени проценат, у складу са следећом табелом:

Недостајућа комунална инфраструктура	Процент умањења
саобраћајнице	49%
канализациона мрежа	18%
водоводна мрежа	13%
електро мрежа	20%

#### **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.

#### **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 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 дечија игралишта, отворене спортске терене и атлетске стазе.

#### **Члан 12.**

За изградњу објеката за обављање делатности која је од значаја за привредни развој општине допринос се може умањити до 80%, уз сагласност Општинског већа.

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

#### **Члан 13.**

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 14.**

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 15.**

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 Листа непокретности; грађевинском и употребном дозволом или уверењем Одељења за урбанизам и грађевинарство 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 надлежног одељења, или техничке документације која је саставни део грађевинске дозволе, копије плана или увиђаја на лицу места од стране овлашћеног лица Јавног предузећа за грађевинско земљиште општине Неготин.

### **III НАЧИН ПЛАЋАЊА ДОПРИНОСА И СРЕДСТВА ОБЕЗБЕЂЕЊА**

#### **Члан 16.**

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 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:

- 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
- 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 200м<sup>2</sup> 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.

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

#### **Члан 17.**

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 радова.

Уколико инвеститор не измири доспели износ доприноса у прописаном року, наплата ће се извршити принудним путем у поступку прописаном важећим Законом о пореском поступку 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 18.**

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 Јавном предузећу за грађевинско земљиште општине Неготин предлог о финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта.

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

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

#### **Члан 19.**

Јавно предузеће за грађевинско земљиште општине Неготин након разматрања предлога лица из става 2. члана 18. 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 Јавног предузећа за грађевинско земљиште општине Неготин 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 20.**

На основу елабората из члана 19. ове Одлуке закључује се Уговор о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта између лица из става 2. члана 18. ове Одлуке и Јавног предузећа за грађевинско земљиште општине Неготин.

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 Јавног предузећа за грађевинско земљиште општине Неготин 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.

## **VI ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

### **Члан 21.**

Инвеститори који су са општином Неготин закључили уговор о накнади за уређивање грађевинског земљишта за изградњу објеката, по раније важећим законима и општим актима јединице локалне самоуправе, по којима накнада није плаћена у целости, имају право на закључивање анекса уговора и обрачун доприноса у складу са овом Одлуком.

### **Члан 22.**

Инвеститор који је уговорио накнаду за уређивање грађевинског земљишта по раније важећим прописима има право на раскид уговора и повраћај уплаћених средстава у номиналном износу, уколико од надлежне управе достави доказ да није издата потврда о пријему документације, односно грађевинска дозвола, односно да инвеститор не може остварити право изградње објекта на основу издате документације као и да није започета изградња објекта.

### **Члан 23.**

Инвеститори који су закључили уговоре са Јавним предузећем за грађевинско земљиште општине Неготин 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 24.**

Од 01.03.2015. године престају да важе одредбе Одлуке о мерилима за уговарање висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта («Сл.лист општине Неготин», бр. 23/2012 и 24/2013).

### **Члан 25.**

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у «Службеном листу општине Неготин, а примењиваће се почев од 01.03.2015. године.

**Број: 418-1/2015-И/08**

**Дана: 17.01. 2015. године**

**Неготин**

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ НЕГОТИН**  
**ПРЕДСЕДНИК,**  
*др мед. Љубисав Божиловић, с.р.*