**ПРЕДЛОГ**

 На основу члана 59. став 1. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“ бр.129/2007) и члана 75. став 1. Статута општине Гаџин Хан („Службени лист града Ниша“ бр.63/2008, 31/2011, 46/2012 и 36/2013), члана 8. Став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр.72/2009, 81/2009-исправка, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014 и 145/2014),

 Скупштина Општине Гаџин Хан на својој седници одржаној дана 13. марта 2015. године донела је

ОДЛУКУ

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.

Ради обезбеђивања услова за уређивање, употребу, унапређивање и заштиту грађевинског земљишта, Скупштина општине Гаџин Хан је основала ЈП Дирекцију за изградњу и комуналну делатност општине Гаџин Хан.

**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, као и за изградњу и одржавање објеката комуналне инфраструктуре (приступни пут, канализациона мрежа, водоводна мрежа, тротоар и јавна расвета).

II ОБРАЧУН ДОПРИНОСА

**Члан 4.**

Износ доприноса се утврђује решењем о издавању грађевинске дозволе, а на основу обрачуна доприноса који врши ЈП Дирекција за изградњу и комуналну делатност општине Гаџин Хан.

Висина доприноса за уређивање грађевинског земљишта за изградњу објекта обрачунава се тако што се просечна цена квадратног метра станова новоградње у општини Гаџин Хан објављена од стране Републичког завода за статистику за територију општине помножи са укупном нето површином објекта који је предмет градње, израженом у м2 и са коефицијентом зоне и коефицијентом намене објекта утврђеним овом Одлуком.

Укупна нето површина из става 2. овог члана утврђује се по СРПС-у У.Ц2. 100.2002

**Члан 5.**

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

Допринос за уређивање грађевинског земљишта не обухвата трошкове електродистрибутивне мреже и објеката, ТТ мреже и објеката, кабловски дистрибутивни систем, које инвеститор посебно уговара са надлежним предузећима.

**А) Зоне**

**Члан 6.**

За утврђивање доприноса за уређивање грађевинског земљишта за објекте свих намена на територији општине Гаџин Хан одређују се две зона у зависности од комуналне опремљености и опремљености јавним објектима, и другим садржајима у општини.

ОПИС ГРАНИЦА ЗОНА ЗА ОБРАЧУН:

1. ЗОНА

1. зона обухвата насељена места: Гаџин Хан, Доњи Душник, Топоница и Гркиња.

2**.** ЗОНА

2. зона обухвата насељена места: Виландрица , Велики Вртоп, Велики Крчимир, Гаре, Горње Власе, Горњи Барбеш, Горње Драговље, Горњи Душник, Доњи Барбеш, Доње Драговље, Дуга Пољана, Дукат, Јагличје, Калетинац, Копривница, Краставче, Личје, Мали Вртоп, Мали Крчимир, Марина Кутина, Миљковац, Ново Село, Овсињинац, Равна Дубрава, Семче, Сопотница, Тасковићи, Ћелије, Чагровац и Шебет.

**Б) Намена објеката**

**Члан 7.**

Намене објеката су:

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

- комерцијална: трговинске објекте, пословне објекте и канцеларије, пословно-стамбене апартмане, мењачнице, кладионице, коцкарнице, видео клубове, гараже као засебне комерцијалне објекте, хотеле, угоститељске објекте, бензинске пумпе, као и друге објекте комерцијалног и услужног карактера;

- производна: производни и складишни објекти, гаражни простор у овим објектима;

- јавна: објекти намењени за јавно коришћење и могу бити објекти јавне намене у јавној својини по основу посебних закона (линијски инфраструктурни објекти, објекти за потребе државних органа, органа територијалне аутономије и локалне самоуправе итд.) и остали 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);

- остала: 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. Намене објеката су прецизније дефинисане у оквиру подзаконског акта из члана 201. Закона о изменама и допунама ЗПИ.

**В) Коефицијенти**

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

**Члан 8.**

**Коефицијент за зону (Куз):**

|  |  |
| --- | --- |
| Урбанистичка зона  | Коефицијент  |
| Прва зона  | 0,020 |
| Друга зона  | 0,013 |

**Коефицијент за намену (Кн):**

|  |  |
| --- | --- |
| Намена објекта  | Коефицијент  |
| Стамбена  | 0,07  |
| Комерцијална  | 0,14  |
| Производна  | 0,10  |
| Остала  | 0,05 |
| Јавна  | 0,08 |

**Коефицијенти комуналне опремљености (К**ко**):** У случају опремљености грађевинског земљишта приступним путем, канализационом и водоводном мрежом, тротоаром и јавном расветом, коефицијент комуналне опремљености је 1.

**Члан 9.**

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

|  |  |
| --- | --- |
| Недостајућа комунална инфраструктура  | Проценат умањења  |
| приступни пут  | 10%  |
| канализациона мрежа  | 5%  |
| водоводна мрежа  | 5%  |
| тротоар  | 5%  |
| 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.

**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 објеката 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.

**Члан 12.**

За изградњу објеката за обављање делатности која је од значаја за привредни развој општине Гаџин Хан, допринос се може умањити до 90%, уз сагласност Општинског већа општине Гаџин Хан.

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.

**Члан 16.**

Допринос се усклађује месечно према индексу потрошачких цена у Републици Србији, званично објављеном од стране Републичког завода за статистику.

Време изградње објекта из претходног става овог члана доказује се уверењем Републичког геодетског завода о снимању објекта.

**Члан 17.**

Инвеститор, односно власник објекта има право на повраћај више или погрешно наплаћеног доприноса.

Надлежна ЈП дирекција за изградњу и комуналне делатности општине Гаџин Хан је дужна да изврши повраћај наплаћеног доприноса у номиналном износу у року од 15 дана од дана подношења захтева од стране лица из става 1. овог члана.

**Члан 18.**

Уколико инвеститор не може да оствари право градње због догађаја за које није одговоран, односно на које није могао да утиче, као и у случају правноснажне судске одлуке или одлуке другог надлежног органа изгуби право на градњу објекта, има право на повраћај плаћеног доприноса у номиналном износу, на начин прописан у члану 16. став 2.

У случају престанка закупа грађевинског земљишта из разлога предвиђених Одлуком о давању у закуп грађевинског земљишта, инвеститор који је са Дирекцијом закључио уговор о плаћању доприноса, има право на повраћај плаћеног доприноса у номиналном износу умањен за 20%, а по правноснажности акта о престанку права закупа и стављању ван снаге акта којим је одобрена изградња.

III НАЧИН ПЛАЋАЊА ДОПРИНОСА И СРЕДСТВА ОБЕЗБЕЂЕЊА

**Члан 19.**

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, 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.

У случају плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта на рате за изградњу објеката чија укупна бруто развијена грађевинска површина не прелази 200 м2 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 20.**

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 пресеком систему и пореској администрацији.

Трошкови принудне наплате падају на терет инвеститора.

**Члан 21.**

У случају плаћање доприноса у ратама, инвеститор, односно власник објекта врши плаћање на следећи начин:

Рате ће се усклађивати месечно према индексу потрошачких цена званично објављеном од стране Републичког завода за статистику;

Рокови доспећа месечних рата утврдиће се уговором;

За период кашњења у плаћању инвеститору се обрачунава законска затезна камата од наредног дана од дана доспећа рате до исплате доспелог дуга;

Уколико инвеститор, односно власник објекта не плати две месечне рате у року доспећа, Дирекција ће након неуспеле наплате активирањем средстава обезбеђења плаћања, права из уговора остварити у судском поступку.

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

**Члан 22.**

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 надлежном органу јединице локалне самоуправе, односно ЈП Дирекцији за изградњу и комуналну делатност општине Гаџин Хан, 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 објекат;

- копија плана за парцеле;

- предлог динамике и рокова изградње.

**Члан 23.**

ЈП Дирекција за изградњу и комуналну делатност општине Гаџин Хан након разматрања предлога лица из става 2. члана 22. 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 ЈП Дирекције за изградњу и комуналну делатност општине Гаџин Хан 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 24.**

На основу елабората из члана 23. ове Одлуке закључује се Уговор о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта између лица из става 2. члана 21 ове одлуке и ЈП Дирекција за изградњу и комуналну делатност општине Гаџин Хан.

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 ЈП Дирекција за изградњу и комуналне делатности општине Гаџин Хан 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 25.**

Инвеститори који су са јединицом локалне самоуправе 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 26.**

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 27.**

Инвеститори који су закључили уговоре са ЈП Дирекција за изградњу и комуналну делатност општине Гаџин Хан 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 28.**

Одредбе ове Одлуке односе се и на објекте у поступку легализације, у складу са Законом о легализацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 95/2013 и 117/2014) и подзаконским актима.

Инвеститор који врши адаптацију и реконструкцију објекта, 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.

**Члан 29.**

Одредбе ове Одлуке примењују се од 01.03.2015. године.

**Члан 30.**

Даном почетка примене ове Одлуке престаје да важи Одлука о накнади за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист Града Ниша", бр. 74/2006, 6/2009, 85/2014 и 21/2011).

.

**Члан 31.**

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Ниша".

ОПШТИНСКО ВЕЋЕ ОПШТИНЕ ГАЏИН ХАН
 број: 06-96/15-III-3

У Гаџином Хану 06.03.2015.год. Председник

 Саша Ђорђевић