

На основу члана 97. став 8. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" 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 30. Статута општине Књажевац („Сл. лист општине Књажевац“ бр. 4/09), Скупштина општине Књажевац, на седници одржаној дана 16.03.2015. године, донела је

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

I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом Одлуком утврђује 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, на територији општине Књажевац.

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 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.

Члан 3.

За уређивање грађевинског земљишта инвеститор плаћа допринос јединици локалне самоуправе на чијој територији је планирана изградња објекта.

Обвезници плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта јесу физичка, односно правна лица, инвеститори који граде нови објекат или врше реконструкцију, доградњу, односно надоградњу постојећег објекта или промену намене у складу са Законом, на предметном грађевинском земљишту.

Новчана средства добијена од доприноса за уређење грађевинског земљишта користе се за уређивање (припремање и опремање) грађевинског земљишта, прибављање грађевинског земљишта у јавну својину и изградњу и одржавање објеката комуналне инфраструктуре.

Послове обезбеђивања услова за уређивање, употребу, унапређивање и заштиту грађевинског земљишта и обрачун и наплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта врши ЈП «Дирекција за развој, урбанизам и изградњу општине Књажевац» Књажевац. (у даљем: тексту ЈП «Дирекција»).

II ОБРАЧУН ДОПРИНОСА

Члан 4.

Износ доприноса се утврђује решењем о издавању грађевинске дозволе или другим решењем којим се дозвољава извођење радова којима се мења површина или намена објекта, а на основу обрачуна доприноса који врши ЈП «Дирекција».

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

Укупна нето површина објекта обрачунава се у складу са важећим прописима који регулишу ту област и утврђује се на основу техничке документације.

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 објекта, ТТ мреже и објекта, кабловски дистрибутивни систем, мрежу и објекте топлификације и гасификације, које инвеститор посебно уговара са надлежним јавним предузећима.

а) ЗОНЕ

Члан 6.

Ради обрачуна висине доприноса за уређивање грађевинског земљишта, на територији општине Књажевац, утврђују се следеће зоне:

- зона 1 – Књажевац;
- зона 2 - туристички ризорт «Јабучко равниште» на Старој планини;
- зона 3 - туристички центар и скијалиште «Голема Река» на Старој планини;
- зона 4 - туристичко насеље «Коњарник - Бабин Зуб» на Старој планини;
- зона 5 - Кална и Минићево;
- зона 6 - туристички пунктови на Старој планини (Грваљоса 1, Мирица, Козарница);
- зона 7 - туристичка села на Старој планини (Црни Врх са засеком Грваљоса, Ђуштица, Балта Бериловац, Вртовац, Иново);
- зона 8 – спортско рекреативни и здравствено рехабилитациони центар «Бањица»;
- зона 9 – Трговиште.

Зоне обухватају грађевинско земљиште које је одређено важећим плановима.

6) НАМЕНА ОБЈЕКТА

Члан 7.

Намене објеката за које се плаћа допринос су:

- Стамбена намена, која обухвата: вишепородичне стамбене зграде, индивидуалне породичне стамбене зграде, стамбени простор у стамбеним и стамбено – пословним зградама, стамбени простор у оквиру атељеа и смештајни простор у угоститељским објектима.

- Комерцијална намена, која обухвата: трговинске објекте, пословне објекте и канцеларије, пословно – стамбене апартмане, банке, мењачнице, кладионице, коцкарнице, видео клубове, гараже као засебне комерцијалне објекте, хотеле, угоститељске објекте, пословни простор у пословним и стамбено – пословним зградама, бензинске и гасне пумпе, радио базне станице и други стубни објекти, као и друге објекте комерцијалног и услужног карактера и објекте из области: образовања, социјалне и дечје заштите, здравства, културе, спорта, рекреације и др.

- Остала намена, којој припадају: надстрешнице, гараже, оставе, монтажне бараке и киосци, гондоле, жичаре, ски лифтови, ски стазе и други објекти.

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

Површина објекта за обрачун накнаде за уређивање грађевинског земљишта, када се ради о гондолама, жичарама, ски лифтовима рачуна се као производ дужине и коефицијента 5, а за радио базне станице и друге стубне објекте рачуна се као производ висине и коефицијента 30.

в) КОЕФИЦИЈЕНТИ

Члан 8.

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

Коефицијент за зону ($K_{зз}$):

Урбанистичка зона	Коефицијент
Зона 1	0,011
Зона 2	0,025
Зона 3	0,011
Зона 4	0,022
Зона 5	0,009
Зона 6	0,011
Зона 7	0,016
Зона 8	0,011
Зона 9	0,010

Коефицијент за намену (K_n):

Намена објекта	Коефицијент
Стамбена	0,75
Комерцијална	1,50

Остала	0,35
--------	------

Коефицијенти комуналне опремљености ($K_{ко}$):

У случају опремљености грађевинског земљишта приступним путем, канализационом и водоводном мрежом, тротоаром и јавном расветом, коефицијент комуналне опремљености је 1.

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

Недостајућа комунална инфраструктура	Процент умањења
асфалтиран приступни пут	2%
канализациона мрежа	2%
водоводна мрежа	2%
планирани тротоар	1%
јавна расвета	1%

Члан 9.

Ако је инвеститор својим средствима учествовао у изградњи појединих објеката комуналне инфраструктуре, ослобађа се обавезе плаћања доприноса за тај део учешћа. Ослобађање се врши на основу доказа прибављеног на основу адекватне документације коју поседује инвеститор, издате од стране овлашћеног предузећа, а у висини стварних трошкова инвеститора ревалоризованих на дан вршења обрачуна доприноса.

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, економски објекти, фарме, 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.

Инвеститору, за изградњу објекта који доприноси развоју општине Књажевац и који предвиђа да се за обављање делатности у објекту, који се гради за његове потребе, заснује радни однос на неодређено време са више од 20 лица, у року од четири године од дана закључења уговора о накнади за уређивање грађевинског земљишта, утврђен допринос се може умањити до 50%, на основу одлуке Општинског већа, уз обавезу да за период од најмање три године има стално упошљен напред наведени број лица.

Инвеститору, за изградњу објекта који доприноси развоју општине Књажевац и који предвиђа да се за обављање делатности у објекту, који се гради за његове потребе, заснује радни однос на неодређено време са више од 30 лица, у року од четири године од дана закључења уговора о накнади за уређивање грађевинског земљишта, утврђен допринос се може умањити до 75%, на основу одлуке Општинског већа, уз обавезу да за период од најмање три године има стално упошљен напред наведени број лица.

Инвеститору, за изградњу објекта који доприноси развоју општине Књажевац и који предвиђа да се за обављање делатности у објекту, који се гради за његове потребе, заснује радни однос на неодређено време са више од 50 лица, у року од четири године од дана закључења уговора о накнади за уређивање грађевинског земљишта, утврђен допринос се може умањити до 100%, на основу одлуке Општинског већа, уз обавезу да за период од најмање три године има стално упошљен напред наведени број лица.

Инвеститор коме је одобрено умањење доприноса у складу са ставовима 1, 2 и 3. овог члана, мора доставити ЈП «Дирекција» доказ о заснивању радног односа на неодређено време са наведеним бројем лица ради обављања делатности, у року од четири године од дана закључења уговора о доприносу за уређивање грађевинског земљишта, као и доказ да је за период од најмање три године имао стално упошљен напред наведени број лица.

Уколико инвеститор у року из претходног става овог члана не достави доказе о радном односу, или не докаже да је за период од најмање три године имао стално упошљен напред наведени број лица, платиће износ доприноса без умањења, са законском затезном каматом обрачунатом од дана закључења уговора о доприносу за уређивање грађевинског земљишта.

Након истека рока од четири године од дана закључења уговора о доприносу за уређивање грађевинског земљишта, ЈП «Дирекција» доставља извештај Општинском већу.

Погодности умањења из става 1, 2. и 3. овог члана не односи се на објекте станоградње, осим за објекте социјалног становања код којих је инвеститор Република Србија, аутономна покрајина или јединица локалне самоуправе.

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 постојећег 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 објект 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 односно ЈП «Дирекција».

III НАЧИН ПЛАЋАЊА ДОПРИНОСА И СРЕДСТВА ОБЕЗБЕЂЕЊА

Члан 16.

Инвеститор је дужан да изврши уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта на један од следећих следећих начина:

- 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.

Као средство обезбеђења плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта на рате, инвеститор је дужан да:

1. до момента пријаве радова, достави неопозиву банкарску гаранцију, наплативу на први позив, без приговора која гласи на укупан износ доспелих 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 доспелих 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, инвеститор није у обавези да поднесе средство обезбеђења плаћања.

Право на умањење од 30% на остатак дуга има и инвеститор који плаћање врши у ратама, у случају једнократног плаћања преосталих доспелих 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 средство обезбеђења, најкасније до подношења пријаве радова.

Уколико инвеститор не измири доспели износ доприноса у прописаном року, наплата ће се извршити принудним путем у складу са законом, а трошкови принудне наплате падају на терет инвеститора.

IV УГОВОР О РЕГУЛИСАЊУ МЕЂУСОБНИХ ОДНОСА У ВЕЗИ ПРИПРЕМАЊА И ОПРЕМАЊА 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 ЈП «Дирекција» Предлог о финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта.

Уз Предлог о финансирању инвеститор прилаже/доставља:

- правноснажне локацијске услове;
- доказ о решеним имовинско – правним односима за парцелу на којој намерава да гради објекат;
- копију плана за парцеле на којима ће се градити објекти комуналне инфраструктуре и изградња и уређење површина јавне намене, или вршити припремање, односно опремање грађевинског земљишта;
- предлог динамике и рокова изградње објекта комуналне инфраструктуре и изградње и уређења површина јавне намене, или припремања, односно опремања грађевинског земљишта.

Члан 19.

ЈП «Дирекција» након разматрања Предлога инвеститора 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 недостајуће инфраструктуре,
- обавезу ЈП «Дирекција» 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 инвеститора у финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта, а који ће бити умањен од износа 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 инвеститора и ЈП «Дирекција».

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» 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 инвеститора 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.

Даном ступања на снагу ове Одлуке престаје да важи Одлука о накнади за уређивање и коришћење грађевинског земљишта ("Сл. лист општине Књажевац", број 10/11 и 5/14), осим одредби које се односе на коришћење грађевинског земљишта и члана 51. став 2. који ће се примењивати до окончања поступака легализације објеката.

Члан 22.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Књажевац“.

Број: 463- 10/2015-01
16.03.2015. године
К њ а ж е в а ц

ПРЕДСЕДНИК СО,
Драган Манчић, с.р.