

На основу члана 97. став 8 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 37. став 1. тачка 14. Статута општине Босилеград («Службени гласник Пчињског округа», број 16/08, 20/09), Скупштина општине Босилеград на седници од 28.04. 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 надлежни орган јединице локалне самоуправе или предузеће из члана 94 ст 2 Закона о планирању и изградњи.

Висина доприноса за уређивање грађевинског земљишта за изградњу објекта обрачунава се тако што се просечна цена квадратног метра станова новоградње у Општинама исте групе развијености објављена од стране Републичког завода за статистику за територију Републике Србије 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. Према подацима Републичког завода за статистику просечна цена станова новоградње у Републици Србији за IV групу развијености где спада и општина Босилеград износи 66.543 динара.

#### **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.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта не обухвата трошкове електродистрибутивне мреже и објеката, ТТ мреже и објеката, кабловски дистрибутивни систем, мрежу и објекте топлификације и гасификације, које инвеститор посебно уговара са надлежним јавним предузећима.

#### **а) ЗОНЕ**

#### **Члан 6**

За утврђивање доприноса за уређивање грађевинског земљишта одређују се следеће зоне Граду и то:

- I зона – обухвата централни део Босилеграда у границама Генералног плана Босилеграда у оквиру катастарске општине Босилеград 1;

- II зона – остали део Босилеграда и приградских насеља у границама Генералног плана Босилеграда у оквиру катастарских општина Босилеград 2, Рајчиловци и Радичевци.

#### **б) НАМЕНА ОБЈЕКТА**

#### **Члан 7**

Намене објеката за које се плаћа допринос су:

- стамбена: индивидуални и колективни стамбени објекти, стамбени простор у стамбено - пословним објектима, 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.

### **в) КОЕФИЦИЈЕНТИ**

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

#### **Члан 8**

**Коефицијент за зону ( $K_{зз}$ ):**

Урбанистичка зона	Коефицијент
Прва зона	0,0015
Друга зона	0,0010

**Коефицијент за намену ( $K_n$ )<sup>1</sup>:**

Намена објекта	Коефицијент
Стамбена	1,0
Комерцијална	1,5
Производна	1,2
Остала	0,8
Јавна	1,0

**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.

#### **Члан 9**

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

Недостајућа комунална инфраструктура	Процент умањења
приступни пут	20%
канализациона мрежа	10%

<sup>1</sup> коефицијент намене може бити највише 1,5, док коефицијент зоне може бити највише 0,1.

водоводна мрежа	10%
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 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 12**

За изградњу објекта за обављање делатности која је од значаја за привредни развој општине/града, допринос се може умањити до 50%, уз сагласност општинског већа општине Босилеград.

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 земљишних књига, односно изводом из Листа непокретности; грађевинском и употребном дозволом или актом

надлежне службе/одељења да је објекат грађен у периоду када за његову изградњу није било потребно издавање грађевинске дозволе. Уколико наведене исправе не садрже податке о површини објекта, иста се утврђује на основу акта надлежне службе/одељења, или техничке документације која је саставни део грађевинске дозволе, копије плана или увиђаја на лицу места од стране овлашћеног лица општинске управе односно ЈП Дирекције за грађевинско земљиште и путеве.

### **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 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:

1. неопозиву банкарску гаранцију, наплативу на први позив, без приговора која гласи на укупан износ недоспелих рата и која је издата на рок који мора бити дужи три месеца од дана доспећа последње рате или
2. успостави хипотеку на објекту који вреди најмање 30% више од укупног износа недоспелих рата у корист јединице локалне самоуправе

У случају плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта на рате за изградњу објекта чија укупна бруто развијена грађевинска површина не прелази 200м<sup>2</sup> и који не садржи више од две стамбене јединице, из става 5 овог члана, не достављају се средства обезбеђења.

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

#### **Члан 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.

Уколико инвеститор не измири доспели износ доприноса у прописаном року, наплата ће се извршити принудним путем у поступку прописаном важећим Законом о преском систему и пореској администрацији.

Трошкови принудне наплате падају на терет инвеститора.

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

##### **Члан 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 надлежном органу јединице локалне самоуправе (или: правном лицу из члана 94 став 2 Закона) 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 19**

ЈП за грађевинско земљиште и путеве општине Босилеград из чл 94 ст 2) 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 ЈП за грађевинско земљиште и путеве општине Босилеград из члана 94 ст 2 Закона) 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 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 19 ове одлуке и ЈП за грађевинско земљиште и путеве општине Босилеград из чл 94 став 2 Закона).

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 за грађевинско земљиште и путеве општине Босилеград из чл 94 став 2 Закона) 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 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 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 ЈП за грађевинско земљиште и путеве општине Босилеград из чл. 94 ст 2) 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

Ступањем на снагу ове одлуке престају да важе одредбе Одлуке о висини трошкова уређивања грађевинскогземљишта за 2015 годину («Службени гласник града Врања», бр. 29/14) сем одредбе које се односе на легализовање неправно саграђених објеката.

#### Члан 25

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику града Врања“, а примењиваће се од 01.03.2015. године.

СКУПШТИНА ОПШТИНА БОСИЛЕГРАД  
Број: 06-145/2015  
У Босилеграду, дана:28.04. 2015.године

Председник,  
Саша Миланов



## ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Модел Одлуке о утврђивању доприноса за уређење грађевинског земљишта израђен је у циљу подршке општинама и градовима у примени Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи. У складу са прелазним и зваршним одредбама овог Закона, општи акт којим се утврђују коефицијенти за обрачун доприноса јединице локалне самоуправе треба да донесу најкасније до 17. јануара 2015. године. О висини коефицијената за поједине зоне и намене јединице локалне самоуправе одлучују самостално. Основ за обрачун висине доприноса представља званично саопштење Републичког завода за статистику о ценама станова новоградње у Републици Србији за прво полугодиште 2014. године. За оне градове и општине за које податак о просечној цени стана није објављен, обрачунава се просечна цена обрачуната за све градове и општине из исте групе развијености. У складу са до сада објављеним подацима, просечна цена стана за I категорију развијености била би 144.295 динара, за II категорију развијености 78.194 динара а за трећу категорију развијености 85.861 динара и за IV категорију где спада и општина Босилеград 66.543 динара.

С обзиром на то да је Модел Одлуке настао у релативно кратком року, пре доношења свих подзаконских аката (посебно правилника којим се утврђују врсте и намене објеката) и без потребних усаглашавања са градовима и општинама, може се очекивати да ће ова верзија Модела претрпети измене.

### ПРИМЕР:

*Према досада важећој Одлуци о висини трошкова за уређивање грађевинског земљишта:*

*За добијање грађевинске дозволе са стамбени објекат који има корисну површину од 100 м<sup>2</sup> у Првој зони до сада се плаћало 100 м<sup>2</sup> x 55 дин/м<sup>2</sup> = 5.500 динара; а у Другој зони (Босилеград 2, Рајчиловци и Радичевци 100 м<sup>2</sup> x 55 дин/м<sup>2</sup> x 60% = 3.300 динара;*

*Према овој Одлуци за исти објекат:*

*Прва зона коефицијент 0,0015 множи се са просечном ценом станова у IV - 66.543 динара што износи 99,81 дин/м<sup>2</sup>.*

*Стамбени објекат има коефицијен намене 1,0 те се добија износ за 100 м<sup>2</sup> стамбени објекат*

*1,0 x 100 м<sup>2</sup> x 99,81 дин/м<sup>2</sup> = 9.981 динара*

*Ово се умањује за 30% ако се одједном уплати те је износ 9.981 x 70% = 6.986,70 динара*

*Ако на пример нема тротоар и канализацију умањује се за 15% те је износ за плаћање 5.939 динара што је приближно са Одлуком која је важила и до сада.*