

НАЦРТ

На основу 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, 145/14, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 ) и члана 40. став 1. тачка 48. Статута општине Бабушница („Скупштински преглед општине Бабушница “ број 4/2019 и 7/2019-исправка), Скупштина општине Бабушница на седници од \_\_\_\_\_ 2019 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.

Обрачун и наплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта врши Општинска управа општине Бабушница

#### **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 Општинска управа општине Бабушница.

Висина доприноса за уређивање грађевинског земљишта за изградњу објекта обрачунава се тако што се основица коју чини просечна цена квадратног метра станова новоградње у општинама истог степена развијености као општина Бабушница (објављених од стране Републичког завода за статистику) помножи са укупном нето

површином објекта који је предмет градње, израженом у м<sup>2</sup> и са коефицијентом зоне и коефицијентом намене објекта.

#### **Члан 5.**

Грађевинско земљиште може бити уређено и неуређено

Уређено грађевинско земљиште је земљиште које је у складу са планским документом комунално опремљено за грађење и коришћење односно земљиште на коме је изграђен приступни пут, електромрежа, изграђена водоводна и канализациона мрежа и други услови.

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 и то:

**I зона** обухвата следеће улице у насељеном месту Бабушница: 7. јула, Саше Ивковића, Ратка Павловића и Живојина Николића Брке.

**II зона** обухвата следеће улице у насељеном месту Бабушница: 1. маја, 22. дивизије, 29. новембра, 37. дивизије, 4. јула, 6. септембра, 7 секретара СКОЈ-а, 7. бригаде, 9. маја, Бачкопетровачка, Београдска, Боре Станковића, Борисава Стефановића (до укрштања са улицом Драгице Жарковић), Бошка Богдановића, Бошка Бухе, Бранка Радичевића, Црноотравска, Добринке Богдановић, Драгице Жарковић, Драгојла Дудића (од укрштања са улицом Сенише Младеновића Сике), Ђурђевданска, Еснафска, Заплањска, Ивице Миладиновића, Јована Јовановића Змаја, Крфска, Лужничка, Милентија Поповића, Младости, Наде Стојановић (од укрштања са улицом Сенише Младеновића Сике), Николе Тесле (до кућних бројева 6 и 11), Његошева, Омладинских бригада, Партизанска, Пљеваљска, Радничка, Радослава Митровића Шумадинца, Саве Ковачевића, Сенише Младеновића Сике, Светосавска, Стевана Синђелића, Војводе Мишића, Колубарска и Вука Карацића (до укрштања са улицом Драгојла Дудућа).

**III зона** обухвата следеће улице у насељеном месту Бабушница: 27. марта, Балканска, Цара Душана, Церска, Доситеја Обрадовића, Драгојла Дудића (до укрштања са улицом Сенише Младеновића Сике), Душана Петровића Шанета, Душка Радовића, Карађорђева, Кнеза Лазара, Косовска, Краљевића Марка, Манастирска, Мачванска, Михајла Пупина, Мурговичка, Наде Стојановић (до укрштања са улицом Сенише Младеновића Сике), Николе Пашића, Николе Тесле (од кућних бројева 8 и 13), Нушићева, Обилићева, Печалбарска, Севничка, Слободана Пенезића Крцуна, Солунска, Сремска, Сувопланинска, Стевана Немање, Степе Степановића, Устаничка, Видовданска, Вука Карацића (од укрштања са улицом Драгојла Дудућа до улице 6. Септембар) и део насељеног места Бабушница ван уличног система.

**IV зона** обухвата сва насељена места на територији општине Бабушница ван уличног система насеља Бабушница.

#### **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;

- остала: гаражни простор, надстрешнице, помоћни објекти.

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

## **в) КОЕФИЦИЈЕНТИ**

### **Члан 8.**

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

**Коефицијент за зону ( $K_{уз}$ ):**

Урбанистичка зона	Коефицијент
Прва зона	0,011
Друга зона	0,010
Трећа зона	0,008
Четврта, пета, шеста зона	0,000

**Коефицијент за намену ( $K_n$ ):**

Намена објекта	Коефицијент
Стамбена	0,40
Комерцијална	0,95
Остала	0,20

### **Члан 9.**

Уколико је земљиште непотпуно опремљено комуналном инфраструктуром у зонама од прве до треће, 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
Недостајући приступни пут	10,00%
Недостајућа канализациона мрежа	5,00%
Недостајућа водоводна мрежа	5,00%
Недостајућа електро мрежа	5,00%

## Члан 10.

Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта врши се на основу достављене техничке документације, односно извода из пројекта за грађевинску дозволу, сепарата пројекта за грађевинску дозволу која се мења, идејног пројекта и друге 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 и остале објекте у јавној својини, објекте комуналне и друге инфраструктуре, производне и складишне објекте, подземне етаже објеката високоградње (простор намењен за гаражирање возила, подстанице, трансформаторске станице и разводна постројења, оставе, вешернице и сл.), осим за делове подземних етажа који се користе за комерцијалне делатности, отворена паркиралишта, интерне саобраћајнице, отворена дечја игралишта, отворене спортске терене и атлетске стазе.

- када се при извођењу радова на постојећем објекту не повећава корисна површина исте намене или не врши промена намене у намену са већим коефицијентом за обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

- за изградњу верских објеката,

- када накнада за уређење представља учешће општине Бабушница у формирању привредног друштва, сагласно одлуци Скупштине општине Бабушница којом се уређује партнерство јавног и приватног сектора,

- када накнада за уређење представља учешће општине Бабушнице у реализацији пројеката од општег интереса, а по закљученим уговорима или споразумима између Општине и државних органа, организација, односно институција.

## Члан 12.

За изградњу објеката за обављање делатности која је од посебног значаја за развој општине Бабушница, допринос се може умањити до 50% на основу појединачне одлуке Општинског већа општине Бабушница.

Умањење из става 1. овог члана не односи се на објекте станоградње осим за објекте социјалног становања код којих је инвеститор Република Србија или Општина Бабушница.

## 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, односно легализован или озакоњен 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 да је објекат грађен у периоду када за његову изградњу није било потребно издавање грађевинске дозволе; правноснажним решењем о легализацији, односно о озакоњењу.

## 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 50% или
- у 36 месечних рата, уз усклађивање раста, на месечном нивоу, са индексом потрошачких цена према подацима Републичког завода за статистику.

### Члан 17.

Износ, начин плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта и средство обезбеђења у случају плаћања на рате су саставни део решења о грађевинској дозволи.

Саставни део решења о употребној дозволи је коначан обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

### Члан 18.

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 није у обавези да поденесе средство обезбеђења у случају плаћања доприноса на рате.

Усклађивање преосталог износа дуга вршиће се у складу са растом цена на мало за сваку рату посебно, на основу обрачуна који ће Општинска управа општине Бабушница, одељење за привреду и финансије, Одсек за финансије, локалну пореску администрацију и јавне набавке доставити инвеститору заједно са фактуром најкасније 8 дана пре дана доспелости рате за плаћање.

За доцњу у отплати дуга обварајунавање се законска затезна камата.

## Члан 19.

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 систему и пореској администрацији.

Трошкови принудне наплате падају на терет инвеститора.

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

### Члан 20.

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 Општини Бабушница 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 21.

Општинска управа након разматрања предлога лица из става 2. члана 20. 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 јединице локалне самоуправе као инвеститора за прибављање локацијске, грађевинске и употребне дозволе
- обавезу Општине Бабушница 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 обавезу предаје изграђених објеката комуналне инфраструктуре и других објеката јавне намене у својину јединице локалне самоуправе, као и грађевинског земљишта планом предвиђеног за јавне намене;
- 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 22.**

Ако власник грађевинског земљишта прихвати Елаборат из претходног члана, Општинска управа Елаборат о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта и предлог уговора о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта, доставља Скупштини општине Бабушница на одлучивање.

Одлука Скупштине општине Бабушница, о прихватању Елабората о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта садржи и овлашћење за закључивање уговора којим се ближе уређују односи настали поводом прихватања Елабората.

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;

#### **Члан 23.**

Уговор из члана 22. ове Одлуке Општина Бабушница са власником земљишта закључује у року од 30 дана од дана доношења Одлуке Скупштине општине Бабушница о прихватању Елабората о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта.

#### **Члан 24.**

Финансирање уређивања грађевинског земљишта обезбеђује се из средстава остварених од:

- 1) доприноса за уређивање грађевинског земљишта;
- 2) закупнине за грађевинско земљиште;
- 3) отуђења или размене грађевинског земљишта;
- 4) конверзије права коришћења, односно права закупа у складу са законом;
- 5) других извора у складу са законом.

#### **Члан 25.**

У допринос за уређивање грађевинског земљишта нису урачунати:

- накнада за промену намене пољопривредног земљишта,
- накнада за уређење партера (пројектовање и извођење радова),
- трошкови измештања подземних инсталација као и

- трошкови прикључака на комуналну инфраструктуру, који падају на терет инвеститора.

## **VI ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

### **Члан 26.**

Ступањем на снагу ове Одлуке престаје да важи Одлука о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Скупштински преглед општине Бабушница, број 2/2015 и 4/2018)

### **Члан 27.**

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Скупштинском прегледу општине Бабушница".

Број: \_\_\_\_\_  
Бабушница, \_\_\_\_\_ 2019.год.  
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БАБУШНИЦА

ПРЕДСЕДНИК,  
Дејан Лазаревић



## ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Овом Одлуком замењује се Одлука о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Скупштински преглед општине Бабушница,, број 2/2015 и 4/2018) ради њеног усклађивања са последњим изменама 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, 145/14, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 ) и Статутом општине Бабушница („Скупштински преглед општине Бабушница “ број 4/2019 и 7/2019-исправка).

Чланом 97. став 5. 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, 145/14, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 ) је прописано да су јединице локалне самоуправе дужне да најкасније до 30 новембра текуће године утврде коефицијент зоне и коефицијент намене за обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

Овом Одлуком се прописују исти коефицијенти за зону и за намену, то јест, задржавају се прописани коефицијенти из предходне Одлуке.

Подела на зоне је извршена у складу са већ постојећом поделом у Одлуци о одређивању зона и најопремљенијих зона на територији општине Бабушница („Скупштински преглед општине Бабушница“, број 16/2019), с тим што су овом Одлуком у IV зони за обрачун доприноса обухваћене : IV, V и VI зона дефинисане Одлукама о одређивању зона и најопремљенијих зона на територији општине Бабушница („Скупштински преглед општине Бабушница“, број 16/2019), односно сва насељена места на територији општине Бабушница ван уличног система насеља Бабушница.

### ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ БАБУШНИЦА

#### Одељење за привреду и финансије

Одсек за привреду, урбанизам, комунално стамбене, имовинске и инспекцијске послове