|  |
| --- |
| **РЕПУБЛИКА СРБИЈА –ОПШТИНА РАЧА** |
| **ОПШТИНСКО ВЕЋЕ ОПШТИНЕ РАЧА** |

**Број: 351-150/2025-II-01**

**Датум:11.12.2025. године.**

На основу члана 46. става 1. тачке 1) Закона о локалној самоуправи (“Сл. гласник РС”, број 129/2007, 83/2014-др. закон, 101/2016 др. закон, 47/2018 и 111/2021 – др.закон), члана 71. става 1. тачке 1) Статута општине Рача ("Сл. гласник општине Рача", број 3/2019) и члана 2. става 1. тачке 1) Пословника о раду Општинског већа ("Сл. гласник општине Рача", број 22/20, 8/22 и 9/24), а у вези са чланом 97. ставом 5. Закона о планирању и изградњи изградњи (''Службени гласник Републике Србије'', број: 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/13 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/25) и чланом 40. ставом 1. тачком 45) Статута општине Рача („Сл. гласник општине Рача“, бр. 3/2019), Општинско већа општине Рача, на седници одржаној дана 11.12.2025. године, утврдило је предлог:

**ОДЛУКЕ**

**О НАЧИНУ УТВРЂИВАЊА ДОПРИНОСА ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

**I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ**

**Члан 1.**

Одлуком о начину утврђивања доприноса за уређивање грађевинског земљишта (у даљем тексту: Одлука) утврђују се: уређивање грађевинског земљишта, извори финансирања уређивања грађевинског земљишта, могућност припремања и опремања грађевинског земљишта средствима физичких или правних лица, начин и поступак закључивања уговора о заједничком припремању односно опремању грађевинског земљишта, зоне и намене објеката, коефицијенти зоне и коефицијенти намене, посебна умањења за недостајућу комуналну инфраструктуру, начин и поступак обрачуна и утврђивања доприноса, умањења за једнократно плаћање, као и друга питања од значаја за обрачун и наплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

**II ДОПРИНОС ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

**Члан 2.**

За уређивање грађевинског земљишта инвеститор плаћа допринос општини Рача, на посебан рачун буџета општине Рача.

**Члан 3.**

Износ доприноса утврђује се решењем о грађевинској дозволи, а на основу обрачуна доприноса за уређивање грађевинског земљишта који врши надлежна организациона јединица у оквиру органа надлежног за финансије (у даљем тексту: орган надлежан за обрачун доприноса).

Обрачун доприноса из претходног става је саставни део решења о грађевинској дозволи.

**Члан 4.**

У допринос за уређивање грађевинског земљишта нису урачунати и падају на терет инвеститора:

- 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.

**1. Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта**

**Члан 5.**

Износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта утврђује се тако што се основица коју чини просечна цена квадратног метра станова новоградње у општини Рача или просечна цена у општинама и градовима из исте груперазвијености, према последњим објављеним подацима Републичког завода за статистику, помножи са укупном нето површином објекта који је предмет градње израженом у метрима квадратним и са коефицијентом зоне и коефицијентом намене објекта, утврђеним чланом 9. ове одлуке.

**Члан 6.**

Површина објекта за који се плаћа допринос обрачунава се по метру квадратном (m2) укупне нето површине, према ЈУС У.Ц2.100 2002.

Када се за израчунавање нето површине објекта користе мере из графичке документације, тако израчунате површине се умањују за 3%, при чему се ово умањење не примењује уколико су зидови од префабрикованих елемената и уколико се мере за израчунавање нето површине узимају из пројекта изведеног објекта.

Нето површина је површина свих простора између зидова и преграда.

Нето површину чине следеће површине:

- корисна површина (делови нето површине који одговарају намени и функцији зграде),

- површина под инсталацијама- техничке просторије (делови нето површине у којима су смештене техничке инсталације објекта за канализацију, водовод, грејање и потрошњу топле воде, гасне инсталације, снабдевање електричном енергијом, генераторе, вентилацију, климатизацију и хлађење, телекомуникације, лифтове, ескалаторе и транспортере, као и остале услужне инсталације) и

- површина за комуникацију (делови нето површине који служе за комуникацију у објекту као што су степеништа, коридори, пасажи, унутрашње рампе, холови, ходници, лифтовски отвори, инсталације за општи промет и сл.).

У нето површину не урачунавају се следећи делови зграде:

- тавани,

- делови поткровља, односно делови испод степеништа или других косих равни чија је светла висина мања од 1,50 m,

- техничке етаже чија је светла висина мања од 1,50 m,

- простори између терена и доњег нивоа зграде који служе за хоризонтални развод инсталација,

- наткривене и упуштене рампе, надстрешнице на улазу у објекат, спољна степеништа, равне непроходне терасе и атријуми, осим атријума са чврстом, неземљаном подлогом,

- затворени вертикални и хоризонтални инсталациони шахтови.

Код објеката за које је пројектном документацијом предвиђено коришћење слободних површина, укупна нето површина обрачунава се по m2 земљишта (бензинске пумпе, антенски стубови и сл. објекти).

Површина привредно-производног објекта до 400 m2 нето површине јесте површина свих радних, помоћних и пратећих просторија са припадајућим комуникацијама и пратећим канцеларијским простором, при чему се допринос за уређивање грађевинског земљишта не обрачунава за пословни, односно канцеларијски простор, уколико његова површина не прелази 10% од укупне нето површине привредно-производног објекта.

За нето површину пословног, односно канцеларијског простора из става 7. овог члана, која прелази 10% укупне нето површине привредно-производног објекта обрачунава се допринос за уређивање грађевинског земљишта по коефицијентима за пословни простор.

Површина привредно-производног објекта преко 400 m2 нето површине јесте површина свих радних, помоћних и пратећих просторија са припадајућим комуникацијама и пратећим канцеларијским простором, при чему се допринос за уређивање грађевинског земљишта не обрачунава за пословни, односно канцеларијски простор, уколико његова површина не прелази 5% од укупне нето површине привредно-производног објекта.

За нето површину пословног, односно канцеларијског простора из става 9. овог члана, која прелази 5% укупне нето површине привредно-поризводног објекта обрачунава се допринос за уређивање грађевинског земљишта по коефицијентима за пословни простор.

**2. Зоне и намене објеката**

**Члан 7.**

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

1. Прва зона обухвата улице: ул.Карађорђеву, ул.Деспота Стефана Високог (до раскрсницеса ул. Академика Антонија Исаковића), ул.Краља Петра Првог, ул.Хајдук Вељкову (у делу одрaскрснице са ул. Карађорђевом до раскрснице са ул. Краља Петра Првог), ул.Трговачку,ул.Краља Александра Карађорђевића (у делу од раскрснице са ул.Карађорђевом до раскрсницеса ул.Краља Петра Првог), ул. Краљице Марије (у делу од раскрснице са ул.Карађорђевом дораскрснице са ул.Краља Петра Првог), ул. Перице Ивановића, ул.Опленачку, ул.Ђуре Јакшића,ул.Милоша Савковића, ул Војводе Павла Цукића (од улице Карађорђеве до старе Изолме),ул.Цара Лазара (до раскрснице са ул. Милоша Обилића и ул. Косовске)

2. Друга зона обухвата улице: ул.Његошеву, ул.Николе Пашића, ул.Милоша Обилића,ул.Царице Милице, ул.Милоша Обреновића, ул.Немањину, ул.Косовску, ул.РадојаДомановића, ул.Виноградску, ул.Светог Саве (од раскрснице са ул.Карађорђевом дораскрснице са ул.Вука Караџића), ул.Николе Тесле, ул.Вука Караџића, ул.Лепеничку,ул.Видовданску, ул.Проте Матеје, ул.Станоја Главаша, ул.Авалску, ул.Краља АлександраКарађорђевића(од раскрснице са ул.Краља Петра Првог до раскрснице са ул. Солунскихратника), ул.Рудничку, ул.Краљице Марије (од раскрснице са ул.Краља Петра Првог дораскрснице са ул.Краља Александра Карађорђевића), ул.Јасеничку, ул.Павла Цукића(од стареИзолме до граница са К.О. Вучић), ул. др. Ђоке Митровића, ул.Солунских Ратника,ул.Академика Панте Срећковића, ул.Цара Душана, ул.Јована Вишевца, ул.АкадемикаАнтонија Исаковића, ул. Хајдук Вељкова (од раскрснице са ул. Краља Петра Првог дораскрснице са ул. Рудничком), Деспота Стефана Високог ( од раскрснице са ул. АкадемикаАнтонија Исаковића до границе са К. О. Адровац) улица Церска, улица Кајмакчаланска иулица Цариградска.

3. Трећа зона обухвата све остале просторе на подручју Плана генералне регулације.

4. Четврта зона обухвата све остале просторе на подручју општине Рача који не припадајупретходним зонама – сеоске Месне заједнице.

**Члан 8.**

Намена објекта за који се обрачунава и утврђује допринос за уређивање грађевинског земљишта може бити следећа:

1. Становање: стамбени објекти, стамбени простор у стамбено- пословним објектима и пратећи гаражни простор у стамбеним објектима, као и припадајући део гаражног простора у стамбено-пословним објектима;

2. Пословање: пословни објекти, хотели, хостели, угоститељски објекти, трговински објекти-простори са пратећим простором, пословно-стамбени апартмани, бензинске пумпе без и са надстрешницом, атељеи, објекти- простори услужног занатства, канцеларије, гараже као засебни комерцијални објекти, мењачнице, објекти разоноде, кладионице, коцкарнице, видео клубови и остали простори пословно комерцијалног карактера, пословни простор у оквиру стамбено-пословних, привредно-производних и осталих објеката, складишта и магацини који нису у функцији производних објеката и пратећи гаражни простор у оквиру ових објеката;

3. Објекти јавне намене (објекти намењени за јавно коришћење) који нису у јавној својини: објекти образовања, затворени објекти спорта и рекреације, социјалне и дечије заштите, здравства, културе уметности, заштите животне средине, саобраћајни терминали, поште и сл.;

4. Објекти остале намене: стоваришта, пијаце, помоћни објекти, економски објекти у смислу Закона о планирању и изградњи и објекти традиционалних цркава и традиционалних верских заједница у смислу Закона о црквама и верским заједницама;

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

**3. Коефицијенти зоне и коефицијенти намене**

**Члан 9.**

За обрачунавање доприноса за уређивање грађевинског земљишта одређују се следећи коефицијенти зоне и коефицијенти намене.

Коефицијенти зоне одређени су у Табели 2.

Табела 2. **Коефицијенти за зону:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Урбанистичка зона** | **Коефицијентзоне** |
| Прва зона | 0,0605 |
| Друга зона | 0,0385 |
| Трећа зона | 0,022 |
| Четврта зона | 0,011 |

Коефицијенти намене одређени у Табели 3.

Табела 3. **Коефицијенти за намену:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Намена објекта** | **Коефицијент намене** |
| Становање | 0,26 |
| Пословање | 0,90 |
| Објекти остале намене | 0,12 |
| Објекти јавне намене у др.облицима својине | 0,08 |

Коефицијенте зоне и намене утврђује Скупштина општине Рача најкасније до 30. новембра текуће године.

**4. Посебна умањења за недостајућу инфраструктуру**

**Члан 10.**

Уколико је локацијским условима, израђенимпрема подацима добијеним од Јавног комуналног предузећа „Рача“ из Рачеи Јавног предузећа за управљање и развој инфраструктурних објеката, из Раче,утврђено да земљиште на коме се гради објекат није потпуно опремљено комуналном инфраструктуром, а која не представља неопходан услов за функционисање објекта који се гради, износ обрачунатог доприноса за уређивање грађевинског земљишта умањује се за одређени проценат, прописан у Табели 4.

Табела 4

|  |  |
| --- | --- |
| **Недостајућа комуналнаинфраструктура** | **Проценатумањења** |
| Приступни пут  (асфалт,макадам) | 10 |
| Канализациона мрежа | 12 |
| Водоводна мрежа | 12 |
| Јавна расвета | 6 |

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

Проценат умањења по основу недостајуће комуналне инфраструктуре не може битивећи од 40% у односу на коефицијент потпуне комуналне опремљености.

Уколико је локацијским условима утврђено да земљиште на коме се гради објекат није потпуно опремљено комуналном инфраструктуром, а која представља неопходан услов за функционисање објекта који се гради, инвеститор је дужан да уз захтев за издавање грађевинске дозволе, сагласно одредбама Закона о планирању и изградњи, достави уговор закључен са одговарајућим имаоцем јавног овлашћења којим се утврђују обавезе уговорних страна да, најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола, изграде инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта на комуналну или другу инфраструктуру, при чему ће се за износ који инвеститор уложи у изградњу недостајуће комуналне инфраструктуре умањити износ обрачунатог доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

Под недостајућом инфраструктуром из става 2. овог члана, подразумева се: водоводна линија, линија фекалне канализације, приступни пут, јавноосветљење.

**Члан 11.**

Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта врши се на начин прописан чл. 5. ове одлуке, на основу локацијских услова и техничке документације, прописане Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима.

**Члан 12.**

Допринос за уређивање грађевинског земљишта не обрачунава се за:

1. објекте јавне намене у јавној својини,

2. објекте комуналне и друге инфраструктуре,

3. производне и складишне објекте у функцији производних објеката,

4. подземне етаже објеката високоградње - подруми (простор намењен за гаражирање возила, подстанице, трафостанице, оставе, вешернице и сл.), осим за делове подземне етаже који се користе за комерцијалне делатности,

5. отворена паркиралишта,

6. интерне саобраћајнице,

7. отворена дечија игралишта,

8. отворене спортске терене,

9. атлетске стазе,

10. реконструкцију и адаптацију легално изграђеног објекта односно легализованог или озакоњеног објекта у оквиру постојећег габарита и волумена, без повећања укупне нето површине и без промене намене,

11. објекте чији је инвеститор општина Рача, као и у случајевима када је посебним споразумом између Републике Србије, инвеститора и општине Рача регулисано ослобађање од плаћања такси, накнада и доприноса за уређивање грађевинског земљишта, као вид инвестиционих подстицаја за улагање у општину Рача, као и на основу посебне одлуке Скупштине општине Рача,

За изградњу објеката за обављање делатности која је од значаја за привредни развојoпштине, допринос се може умањити до 50%, уз сагласност Општинског већа општине Рача, ау складу са преузетим обавезама инвеститора у погледу запошљавања броја лица нанеодређено време у одређеном временском периоду, и то:

-за 1-5 лица запослених на неодређено време проценат умањења износи 10%,

-за 5-10 лица запослених на неодређено време проценат умањења износи 20%,

-за 10-15 лица запослених на неодређено време проценат умањења износи 30%,

-за 15-20 лица запослених на неодређено време проценат умањења износи 40%,

-за више од 20 лица запослених на неодређено време проценат умањења износи 50%.

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

Инвеститор објекта за који је издат сертификат зелене градње, има право на умањење обрачунатог доприноса за уређивање грађевинског земљишта у висини од 10% у односу на укупно одређени износ доприноса.

**5. Начин плаћања доприноса и средства обезбеђења**

**Члан 13.**

Допринос за уређивање грађевинског земљишта, утврђен решењем о грађевинској дозволи, плаћа инвеститор, најкасније до подношења пријаве радова.

Допринос из претходног става може се платити једнократно или у ратама.

У случају једнократне уплате доприноса у целости, а до подношења пријаве радова, инвеститор има право на умањење у износу од најмање 30% утврђеног доприноса.

У случају да је укупно обрачунати износ доприноса већи од износа улагања инвеститора у недостајућу инфраструктуру из члана 10. став 2. ове Одлуке, инвеститору се може обрачунати умањење од 30% које се обрачунава на разлику између укупно утврђеног износа доприноса и износа улагања у недостајућу инфраструктуру, уколико се плаћање разлике изврши једнократно, а до подношења пријаве радова.

Коначан износ улагања у недостајућу инфраструктуру утврђује се приликом коначног обрачуна доприноса у поступку издавања употребне дозволе за објекат инвеститора, а на основу извештаја надзорног органа - Јавно предузећe за управљање и развој инфраструктурних објеката, из Раче о укупно утрошеним средствима за изградњу недостајуће инфраструктуре, у складу са Уговором о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта средствима инвеститора.

У случају да је износ коначног обрачуна доприноса из става 6. овог члана мањи од износа укупног улагања инвеститора у недостајућу инфраструктуру, за утврђену разлику између износа улагања у недостајућу инфраструктуру и обрачунатог коначног доприноса, инвеститор има право на умањење утврђеног износа доприноса у поступку издавања само прве наредне грађевинске дозволе за нови грађевински објекат (на новој грађевинској парцели), истог инвеститора, у року од 3 године, рачунајући од дана правоснажности употребне дозволе за изграђени објекат.

Уколико се приликом обрачуна доприноса за нову грађевинску дозволу, на новој парцели, не утроши цео износ разлике из става 7. овог члана, инвеститор нема права на повраћај неутрошеног дела разлике.

Инвеститор може допринос да плати и у 36 месечних рата, уз обавезу достављања одговарајућег средства обезбеђења плаћања, у ком случају нема право на умањење.

Право на умањење од 30% има и инвеститор који плаћање врши у ратама у случају једнократног плаћања преосталих недоспелих рата, с тим што се умањење обрачунава на преостали износ доприноса чије плаћање инвеститор врши једнократно.

**Члан 14.**

Инвеститор који допринос за уређивање грађевинског земљишта плаћа једнократно, у целости, дужан је да плаћање изврши најкасније до подношења пријаве радова.

Инвеститор који допринос плаћа у ратама, дужан је да плаћање прве рате изврши најкасније до подношења пријаве радова и до тада достави средстваобезбеђења.

Уколико инвеститор не измири доспели износ доприноса у прописаном року, наплата

ће се извршити принудним путем у поступку прописаном Законом о пореском поступку ипореској администрацији.

Трошкови принудне наплате падају на терет инвеститора.

**Члан 15.**

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

**Члан 16.**

Плаћање утврђеног износа доприноса инвеститор врши на основу Инструкција за плаћање које издаје орган надлежан за обрачун доприноса.

Инвеститор је дужан да пре подношења захтева за пријаву радова, органу надлежном за обрачун доприноса поднесе захтев за добијање Инструкција за плаћање, уз који прилаже правноснажно решење о грађевинској дозволи.

У случају плаћања у ратама инвеститор је дужан да као средство обезбеђења за плаћање доприноса 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 од 3 месеца од дана доспећа последње рате или

2. решење о упису хипотеке у корист јединице локалне самоуправе на објекту у власништву инвеститора или трећег лица које гласи на укупан износ недоспелих рата, уз које је достављена и процена тржишне вредности тог објекта израђена од судског вештака одговарајуће струке или решење којим је утврђен порез на имовину за тај објекат за текућу, односно претходну календарску годину, у коме је процењена, односно означена вредност тог објекта у износу од најмање 30% више од укупног износа недоспелих рата.

**Члан 17.**

За изградњу објеката чија укупна бруто развијена грађевинска површина не прелази 200 м2, односно за објекат који не садржи више од две стамбене јединице, у случају плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта у ратама, не доставља се средство обезбеђења за плаћање доприноса.

**Члан 18.**

У случају једнократног плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта, инвеститор је у обавези да исти уплати најкасније у року од 8 дана од дана пријема Инструкција за плаћање из чл. 16. ове Одлуке.

У случају плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта у ратама, инвеститор је у обавези да прву рату у висини од 10% утврђеног доприноса уплати најкасније у року од 8 дана од дана пријема инструкција за плаћање, а сваку следећу месечну рату, најкасније до 25. у наредном месецу.

Плаћање рата врши се на основу Инструкција за плаћање испостављених од стране органа надлежног за обрачун доприноса.

За период кашњења у плаћању, од датума доспећа рате Инвеститору се обрачунава камата прописана за неблаговремено плаћене јавне приходе, у складу са законом.

**Члан 19.**

Инвеститор је дужан да пре пријаве радова прибави доказ о регулисању обавеза у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

Доказ да је инвеститор извршио уплату доприноса за уређивање у целости односно прве рате, у случају да се плаћање врши у ратама, као и да је доставио одговарајуће средство обезбеђења плаћања, јесте потврда коју инвеститору издаје орган надлежан за обрачун доприноса.

**Члан 20.**

Орган надлежан за обрачун доприноса, у име и за рачун општине Рача, води евиденцију о обрачунатим доприносима, динамици измиривања, роковима плаћања месечних рата и предузима мере за реализацију средства обезбеђења у случају неплаћања, односно, уколико се ради о инвеститору који гради објекат из чл. 17. Одлуке, доставља Општинском правобраниоцу потребну документацију ради подношења тужбе надлежном суду, и о томе обавештава огран који је издао грађевинску дозволу.

Неплаћени износ доприноса принудно се наплаћује реализацијом приложеног средства обезбеђења или подношењем тужбе надлежном Суду, при чему инвеститор сноси трошкове реализације средства обезбеђења, односно судске трошкове, трошкове извршења и камату.

У случају наплате преосталог износа доприноса на начин из претходног става, инвеститор нема права прописана чл. 13. ст. 4. Одлуке.

**Члан 21.**

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, односносепарат за грађевинску дозволу на основу којих ће се сачинити обрачун доприноса за разликуу површини, који ће бити саставни део измењеног решења о грађевинској дозволи или пројекат изведеног објекта приликом издавања употребне дозволе, уколико одступања нису таква да јепотребна измена грађевинске дозволе.

**Члан 22.**

Уколико се врши промена намене објекта или дела објекта у намену за коју је прописан већи износ доприноса, инвеститор је у обавези да плати разлику до пуног износа доприноса за нову намену објекта за коју је прописан већи износ доприноса.

**Члан 23.**

За изградњу објекта који се гради уз услов уклањања постојећег објекта (уколико се ради о истим наменама објеката), а за који постоји уредна документација о изградњи или објекат уписан у јавној евиденцији о правима на непокретностима или је изграђен у периоду пре доношења прописа о изградњи, односно који је легализован или озакоњен, инвеститор плаћа допринос за уређивање грађевинског земљишта за разлику у нето површини објекта који гради и објекта који се уклања.

Уколико се ради о различитим наменама објекта који се уклања и објекта који се гради, инвеститор плаћа допринос у висини разлике доприноса утврђеног према намени објекта који се уклања и пуног износа доприноса за објекат који се гради.

Локацијским условима за изградњу објекта инвеститор се упућује да се пре подношења захтева за добијање грађевинске дозволе обрати органу надлежном за обрачун доприноса ради обрачуна површине објекта који се уклања.

**Члан 24.**

Саставни део решења о употребној дозволи је коначан обрачун доприноса који представља разлику у нето површинама пројектованог и изведеног стања.

Коначни обрачун доприноса врши орган надлежан за обрачун доприноса, по захтеву надлежног органа за издавање грађевинске дозволе, који уз захтев доставља документацију прописану Законом и одговарајућим подзаконским актима.

Инвеститор је дужан да најкасније у року од 8 дана од дана пријема решења о употребној дозволи измири износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта који је утврђен решењем о употребној дозволи, под претњом принудног извршења.

III ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА У ПОГЛЕДУ ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ

Члан 25.

Инвеститори који граде објекте дужни су да обезбеде простор за паркирање на сопственој грађевинској парцели на којој граде објекат, у складу са подзаконским актом о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Уколико инвеститор објекта, пре добијања грађевинске дозволе, пројектом за грађевинску дозволу не обезбеди важећим планским документом прописан број паркинг места на сопственој грађевинској парцели, обавезан је да плати допринос за уређивање грађевинског земљишта за изградњу јавних паркинг места, односно јавних гаража за недостајући број паркинг, односно гаражних места у износу утврђеном по обрачуну доприноса за површину потребну за недостајућа паркинг места, у складу са наменом објекта који се гради.

Инвеститор је дужан да у оквиру сопствене парцеле обезбеди минимално 50% паркинг, односно гаражних места од укупног броја прописаних паркинг, односно гаражних места.

Општина нема обавезу да инвеститору обезбеди паркинг, односно гаражно место.

Плаћање износа за недостајуће паркинг, односно гаражно место врши се једнократно пре издавања употребне дозволе, али без права на умањење за једнократну уплату из чл. 10. ове Одлуке.

Сви инвеститори који су пре доношења и ступања на снагу ове одлуке добили решење о грађевинској дозволи или решење о измени грађевинске дозволе у току изградње које је правоснажно-извршно, могу платити износ за недостајуће паркинг место једнократном уплатом пре издавања употребне дозволе.

IV УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 26.

Уређивање грађевинског земљишта обухвата његово припремање и опремање.

1. Припремање грађевинског земљишта

Члан 27.

Припремање грађевинског земљишта обухвата:

- истражне радове;

- израду геодетских, геолошких и других подлога;

- израду планске и техничке документације;

- израду програма за уређивање грађевинског земљишта и

- расељавање, уклањање објеката, санирање терена и друге радове.

2. Опремање грађевинског земљишта

Члан 28.

Опремање грађевинског земљишта обухвата:

- изградњу објеката комуналне инфраструктуре и

- изградњу и уређење површина јавне намене.

Члан 29.

Трајно обезбеђивање послова обезбеђивања услова за уређивање, употребу, унапређивање и заштиту грађевинског земљишта обавља Јавно предузећe за управљање и развој инфраструктурних објеката, из Раче.

Уређивање грађевинског земљишта обухвата припремање за изградњу и комунално опремање земљишта, према утврђеном садржају у средњорочном и годишњем програму уређења земљишта.

Програм из претходног става доноси Скупштина Општине на предлог Јавног предузећа за управљање и развој инфраструктурних објеката, из Раче, које уређује грађевинско земљиште, а у складу са потребама грађана.

3. Извори финансирања уређивања грађевинског земљишта

Члан 30.

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. претварања права закупа у право својине у складу са Законом о планирању и изградњи и

5. других извора у складу са законом.

4. Припремање и опремање грађевинског земљишта средствима физичких или правних лица

Члан 31.

Грађевинско земљиште које није уређено у смислу Закона о планирању и изградњи (које није комунално опремљено за грађење и коришћење - изграђен приступни пут, водоводна и канализациона мрежа и обезбеђени други услови), 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.

Лице које гради објекат на неуређеном грађевинском земљишту из члана 10. став 2. и 3. ове Одлуке подноси Јавном предузећу за управљање и развој инфраструктурних објеката, из Рачепредлог о финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта, по коме је исто дужно да поступи у року од 45 дана од дана пријема захтева.

Уз предлог о финансирању лице из претходног става доставља:

- локацијске услове,

- доказ о решеним имовинско правним односима за парцелу на којој намерава да гради објекат,

- копију плана,

- предлог динамике и рокова изградње,

- пројектно техничку документацију.

Лице из става 2. овог члана, приликом изградње недостајуће инфраструктуре у обавези је да сноси све трошкове настале у вези изградње исте и то трошкове: решавања имовинско правних односа; пројектовања; изградње објекта; техничке контроле пројекта; техничког пријема објекта; трошкове измештања потребних инсталација; прикључка јавног осветљења; трошкове других прикључака и остале трошкове настале у поступку добијања потребних дозвола.

Уколико на парцелама на којима се гради недостајућа инфраструктура нису решени имовинско правни односи, Општина ће са инвеститором закључити уговор о решавању имовинско правног односа. Након решавања имовинско правних односа Општина ће са инвеститором закључити уговор о заједничком припремању односно опремању грађевинског земљишта.

Трошкове решавања имовинско правних односа из става 5. овог члана сноси инвеститор.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта умањује се за трошкове из става 6. овог члана.

Уколико је инвеститор власник катастарске парцеле или дела катастарске парцеле на којој се гради недостајућа инфраструктура, преноси својину исте на Општину без накнаде, а што се дефинише Уговором о решавању имовинско правних односа. Вредност пренете парцеле на Општину ће бити урачуната у улагање инвеститора у недостајућу инфраструктуру уговором о заједничком припремању односно опремању грађевинског земљишта. Процену вредности парцеле врши Пореска управа.

Члан 32.

Након разматрања предлога лица из чл. 31. ст. 2. Одлуке, а на основу прибављене документације, Јавно предузеће за управљање и развој инфраструктурних објеката, из Раче припрема елаборат о заједничком припремању и опремању грађевинског земљишта са предлогом уговора о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта.

Елаборат из става 1. овог члана садржи:

- податке о локацији, односно зони у којој се планира опремање грађевинског земљишта,

- податке из планског документа и техничке услове за изградњу недостајуће инфраструктуре,

- податке из програма уређивања грађевинског земљишта,

- границу локације која се припрема, односно опрема са пописом катастарских парцела,

- динамику и рок изградње недостајуће инфраструктуре,

- обавезуЈавног предузећа за управљање и развој инфраструктурних објеката је да обезбедистручни надзор у извођењу 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 јавну својину јединице локалне самоуправе,

- одређивање износа учешћа лица из чл. 31. ст. 2. Одлуке у финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта,

- средства обезбеђења испуњења обавеза уговорних страна (меница коју инвеститор доставља након потписивања уговора са роком важења до добијања грађевинске дозволе на износ укупне процењене вредности недостајуће инфраструктуре и банкарска гаранција која се доставља непосредно пре добијања грађевинске дозволе са роком важења до добијања употребне дозволе на износ укупне процењене вредности недостајуће инфраструктуре који је умањен за износ пројектовања недостајуће инфраструктуре или банкарска гаранција коју инвеститор доставља након потписивања уговора са роком важења до добијања употребне дозволе на укупан износ процењене вредности недостајуће инфраструктуре).

На предлог Јавног предузећа за управљање и развој инфраструктурних објеката, из Раче на елаборат и предлог уговора сагласност даје Општинско веће општине Рача.

Члан 33.

Након добијања сагласности од стране Општинског већа општине Рача на елаборат и предлог уговора, На основу елабората из члана 32. ове Одлуке закључује се Уговор о заједничкомприпремању, односно опремању грађевинског земљишта између лица из члана 31. став 2. Овеодлуке и Јавног предузећа за управљање и развој инфраструктурних објеката.

Уговор о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта садржи следеће:

1) податке о локацији, односно зони у којој се планира опремања грађевинског земљишта;

2) податке из планског документа и техничке услове за изградњу;

3) податке из програма уређивања грађевинског земљишта;

4) границе локације која се припрема, односно опрема са пописом катастарских парцела;

5) динамику и рок изградње;

6) обавезу Јавног предузећа за управљање и развој инфраструктурних објеката да обезбеди

стручни надзор у извођењу радова,

7) 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;

8) одређивање објеката који се граде и који ће прећи у својину јединице локалне самоуправе;

9) 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;

10) вредност земљишта које инвеститор уступа јединици локалне самоуправе за изградњуинфраструктурних објеката,

11) средства обезбеђења испуњења обавеза уговорних страна.

Члан 34.

На основу уговора из члана 33. Одлуке, за трошкове инфраструктурног опремања грађевинског земљишта средствима инвеститора, као и за вредност земљишта које инвеститор уступа јединици локалне самоуправе за изградњу инфраструктурних објеката, умањиће се износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта."

V ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 35.

Инвеститори који су закључили уговоре о регулисању накнаде за уређивањеграђевинског земљишта или исте закључе до ступања на снагу ове Одлуке у обавези су даплаћају накнаду за уређивање грађевинског земљишта у свему у складу са закљученимуговором.

Члан 36.

Даном почетка примене ове oдлуке престају да важе одредбе Одлуке о начину утврђивања доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени гласник општине Рача“ број 19/2024).

Члан 37.

Ова oдлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику oпштине Рача“.

**О б р а з л о ж е њ е**

Правни основ за доношење Одлуке о утврђивању доприноса за уређење грађевинског земљишта садржан је у одредбама члану 97. ставу 5., Закона о планирању и изградњи изградњи (''Службени гласник Републике Србије'', број: 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/13 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), којима је прописано да јединица локалне самоуправе најкасније до 30. новембра текуће године утврђује коефицијенте зоне и коефицијенте намене за обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта, док је ставом 11. истог члана Закона прописано за које објекте се не обрачунава допринос.

**ОПШТИНСКО ВЕЋЕ ОПШТИНЕ РАЧА**

**ПРЕДСЕДНИК**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Бранко Радосављевић

**Доставити:**

* Скупштини општине Рача;
* а/а.