

ОДЛУКА О КРИТЕРИЈУМИМА И МЕРИЛИМА ЗА УТВРЂИВАЊЕ НАКНАДЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

І ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом одлуком утврђују се критеријуми и мерила за обрачун висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта за подручје Града Чачка.

Члан 2.

За уређивање грађевинског земљишта плаћа се накнада. Накнада за уређивање грађевинског земљишта утврђује се према намени објекта и трошковима уређивања грађевинског земљишта (трошкови припремања и опремања- стварни трошкови).

Висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта утврђује се на основу следећих критеријума: степена комуналне опремљености, годишњих програма за уређивање грађевинског земљишта,, зона намени и површини објекта.

Члан 3.

Основ за утврђивање граница зона је економски, односно тржишни критеријум вредности локације, саобраћајној опслужености и приступачности, обиму и разноликости понуде у оквиру зоне, броју корисника који је посећују, посебним погодностима за одређену намену и слично.

Подручје града подељено је на шест зона које се у пружају од центра ка периферији града .

Објекти који се граде дуж улице која дели две зоне обрачунавају се према износима закупнине и накнаде у вишој зони.

Члан 4.

Намене објекта - простора, односно земљишта за које се утврђује накнада за уређивање грађевинског земљишта су : становање, комерцијална делатност, производна делатност и остале намене, а у оквиру тога:

- “ Стамбени простор у колективној стамбеној згради (станови у колективним стамбеним зградама, станови у стамбено - пословним објектима, стамбени објекти у низу)
- “ Стамбени простор у индивидуалној стамбеној згради (стамбени објекти на засебним парцелама, са највише четири стана и површине која не прелази 400 м²)
- “ Пословни простор(административни, комерцијални, трговински тржни центри, трговина на велико, дисконти, објекти забаве и разоноде: кладионице, коцкарнице, видео клубови и сл., и остали објекти комерцијалног карактера и пратећи гаражни простор у овим објектима; пословно стамбени апартмани, угоститељски, хотели, мењачнице, комерцијално - здравствени, комерцијално - образовни, комерцијални објекти дечијих установа, атељеи, галерије, верски објекти изложбени салони, спортски терени и пословни садржаји у објектима спорта за комерцијалну употребу, услужно занатство и пратећи гаражни простор у овим објектима),
- “ Халски простор (складишта, стоваришта, објекти магацина, производно занатство, индустрија, грађевинарство, комунални објекти, пијаце, саобраћајни и пратећи објекти, јавне гараже)
- “ Надстрешнице за пословни простор

Намена објеката - простора, односно земљишта, која нису наведена у ставу 1. овог члана утврђују се према најсличнијој намени.

За рекламне паное накнада за уређивање јавног грађевинског земљишта обрачунава се по 1 м² површине рекламног паное (обрачунато једноструко за намену пословни објекат по ставци погодност локације и стварни трошкови обрачунати само за јавну расвету, стим што се укупно обрачуната накнада умањује за 50 %.

Обрачун накнаде за уређивање грађевинског земљишта не врши се за подземне просторе за смештај возила - подземне гараже. Подземном гаражом сматра се простор за смештај моторних возила. Корисна висина подземне гараже не може бити већа од 2,5 метара, а највише 1,2 метра може се налазити изнад коте околног терена.

Члан 5.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта се обрачунава по метру квадратном (м²) корисне површине објеката чија се изградња предвиђа планским документом на основу ЈУС У.Ц. 2.100 ("Сл.лист СРЈ", бр. 32/2002), односно која је одређена пројектом на начин:

- корисна површина представља подну површину објекта ,а при томе се у површину урачунавају и све површине у нишама прозора, излога, радијатора, уграђених делова намештаја и слично;
- све корисне површине се рачунају према мерама између финално обрађених површина зидова. Уколико се мере површина узимају између необрађених зидова, односно из пројекта (цртежа), онда се тако израчунате површине умањују за 3%. Ово смањење се не примењује ако су зидови од префабрикованих елемената, чије финално обрађене површине не повећавају дебљину зида означену на цртежу, уколико су пројектом предвиђени необрађени зидови, као и уколико се мере узимају из пројекта изведеног стања;

Члан 6.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта за стамбене објекте , утврђена овом одлуком, коригује се следећим коефицијентима:

Коефицијент 0,40

Подруми, балкони, терасе, помоћни објекти и гараже

Коефицијент 0,50

Поткровље и претварање тавана у стан

II НАКНАДА ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Чл. 7.

Накнаду за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор изградње објекта , реконструкције и доградње .

Висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта утврђује се у зависности од степена уређености земљишта и Програма уређивања грађевинског земљишта.

Члан 8.

Степен уређености грађевинског земљишта утврђује се према изграђености комуналних објеката и инсталација у комплексу у коме се врши изградња и према другим погодностима које околно земљиште пружа кориснику.

Члан 9.

Према степену уређености и погодностима које пружа кориснику грађевинско земљиште се дели на 7 зона, и то:

екстра зона: обухваћена је граничном линијом која се пружа улицом Кнеза Милоша од "Касине" до улице Синђелићеве, ул. Синђелићевом и Железничком до ул. Браће Глишић, ул. Браће Глишића до ул. Хајдук Вељкове, ул. Богићевићевом до Рајићеве улице, ул. Жупана Страцимира од Рајићеве улице до Господар Јованове ул. и ул. Господар Јовановом до Поште".

прва зона: обухваћена је граничном линијом која се пружа Ул. Кнеза Милоша од Ул. Синђелићеве до улице Цара Лазара, Ул. Цара Лазара до Ул. Др. Драгише Мишовић, Ул. "9 југовића" до Железничке улице, Железничком улицом до аутобуске станице, Ломином улицом до раскрснице са Моравском улицом, Љубићском улицом до Ул. Краља Петра, Ул. Краља Петра до Ул. Филипа Филиповића и Ул. Филипа Филиповића до поште.

друга зона: обухваћена је граничном линијом која се пружа Ул. Немањиним од раскрснице са Ул. Св. Саве до раскрснице са Ул. Бул. Ослобођења, Ул. Бул. Ослобођења до кафане "Пролетер", Ул. Симе Сараге од кафане "Пролетер" до железничке пруге, железничком пругом до бедема на десној обали Западне Мораве, бедемом од железничке пруге до кафане "Белви", од кафане "Белви" Ул. Војводе Степе до Ул. Драгана Вранића, Ул. Драгана Вранића до Ул. Бањалучке, Ул. Бањалучком до Ул. Николе Пашића, Ул. Николе Пашића до Ул. Немањине и раскрснице са Ул. Светог Саве.

трећа зона: Ул. Војводе Степе од раскрснице са Ул. Илије Гарашанина до раскрснице са Ул. Владике Николаја Велимировића, Ул. Владике Николаја Велимировића до изласка на Ул. Булевар ослободилаца Чачка (кружни пут), Ул. Булевар ослободилаца Чачка до моста на Западној Морави, бедемом од моста у Ул. Булевар ослободилаца Чачка преко Западне Мораве до Ул. Николе Тесле (код "Југопетрола"), Ул. Николе Тесле до раскрснице са Београдском улицом (ветеринарска станица), затим прелази преко Западне Мораве до Ул. Аца Затежића, Ул. Аца Затежића до улице Страјина Лапчевића, затим Улицом Средоја Мацановића и у правој линији пресеца круг "Слободе" до Ул. Ђорђа Томашевића, затим Ул. Ђорђа Томашевића до "Рампе", затим Улица Славка Крупежа до раскрснице са Ул. Видосава Колаковића, Ул. Видосава Колаковића до Ул. Миладина Бошковића, затим Ул. Миладина Бошковића и у правцу Улице Миладина Бошковића до бедема на левој обали Западне Мораве, затим бедемом на левој обали Западне Мораве до бране код СРЦ "Младост", затим браном код СРЦ "Младост" до десне обале Западне Мораве, затим десном обалом Западне Мораве до укрштања улице Илије Гарашанина и бедема на десној обали Западне Мораве, затим Ул. Илије Гарашанина до раскрснице са Ул. Војводе Степе.

Градско грађевинско земљиште у КО Г.Трепча ("Службени лист" општине Чачак бр. 5/1988).

Земљиште у грађевинском подручју у границама Урбанистичког решења насељеног места Овчар Бања ("Службени лист" општине Чачак" бр. 1/72), које је утврђено као земљиште у грађевинском подручју Одлуком о грађевинском земљишту (пречишћен текст) ("Службени лист" општине Чачак бр. 5/1988).

четврта зона: обухвата подручје ван граница треће зоне а унутар граница Генералног плана насеља Чачак 2015.

Земљиште у грађевинском подручју на основу ГУП-а Бања Г.Трепча ("Службени лист" општине Чачак бр. 8/76), које је као такво проглашено Одлуком о грађевинском земљишту (пречишћен текст) ("Службени лист" општине Чачак бр. 5/1988).

Подручје других катастарских општина на територији града Чачак за парцеле које се граниче са државним путевима на територији града Чачак.

пета зона: обухвата подручје ван четврте зоне, а припада катастарским општинама које се граниче са границом Генералног плана насеља Чачка 2015 или кат.општинама које су делом обухваћене четвртом зоном за делове који су ван зоне четири (ван граница Генералног плана насеља Чачка 2015).

Подручје других катастарских општина на територији града Чачак за парцеле које се граниче са општинским путем на територији града Чачак .

шеста зона: подручје територије града Чачак које није обухваћено зонама од 1. до 5.

Члан 10.

Висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта према степену уређености и погодностима које кориснику пружа утврђује се у зависности од величине , вредности и намене објекта који се гради. Обрачун се врши према вредности свих радова на објекту и она процентуално износи:

	Пословни	Стамбени
За екстра зону	10%	5%
За I зону	8%	3,5%
За II зону	6%	3%
За III зону	4%	2%
За IV зону	2%	1%
За V зону	1,5%	0,50 %
За VI зону	1,0%	0,25 %

За стамбене објекте и објекте економског карактера пољопривредних домаћинстава који се граде у петој и шестој зони из чл. 10. ове одлуке накнада за уређивање градског грађевинског земљишта по основу погодности се не наплаћује.

Накнада из претходног члана обрачунава се по метру квадратном нето површине на бази грађевинске вредности објекта по м² утврђене годишњим програмом уређивања грађевинског земљишта.

Члан 11.

Висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта по основу стварних трошкова утврђује се годишњим Програмом уређивања јавног грађевинског земљишта и одређује се према м² нето површине објекта који се гради.

При утврђивању стварних трошкова уређивања грађевинског земљишта трошкови прибављања грађевинског земљишта у јавној својини падају на терет свих локација , без обзира да ли је на конкретној локацији вршено прибављање наведеног земљишта.

Члан 12.

У случају претварања стамбеног простора у пословни , односно помоћних објеката у стамбени или пословни простор , инвеститор је дужан да плати разлику накнаде за уређивање земљишта између накнаде обрачунате према претходној намени у односу на нову намену објекта.

У случају реконструкције или доградње објеката , односно изградње новог на истој грађевинској парцели инвеститор је дужан да плати накнаду за уређивање земљишта за разлику у површини између старог и новог објекта.

У случају да се привремени објекти у поступку легализације преводе у статус трајних објеката инвеститор је дужан да плати разлику накнаде за уређивање земљишта између накнаде обрачунате за привремени објекат и накнаде за објекат трајног карактера.

Члан 13.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта, обрачуната по овој одлуци за породичне стамбене објекте умањује се 40% за стамбену површину до 400 м² бруто развијене грађевинске површине.

О накнади за уређивање грађевинског земљишта за објекте који се финансирају из буџета града Чачка, буџета Републике Србије и за верске објекте одлучује Градско веће. Градско веће може својом одлуком наведене инвеститоре ослободити плаћања накнаде или исту умањити у односу на накнаду обрачунату према важећим мерилима и критеријумима.

Обрачуната накнада за уређивање грађевинског земљишта у поступцима накнадног издавања грађевинске и употребне дозволе умањује се за 20% за пословне објекте.

Члан 14.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта обрачуната по овој одлуци умањује се по позицијама стварних трошкова по основу учешћа инвеститора у изградњи објеката и инсталација инфраструктуре за 50% вредности стварних трошкова рачунајући сваку позицију за коју се докаже учешће инвеститора.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта за објекте који на основу потребне енергије за грејање по м² спадају у А+, А или Б енергетски разред, умањује се за 10%.

Члан 15.

Износ накнаде за уређивање грађевинског земљишта утврђује се уговором о отуђењу грађевинског земљишта у јавној својини, уговором о давању земљишта у закуп или посебним уговором о плаћању накнаде за уређивање грађевинског земљишта (у случају када инвеститор гради на земљишту на којем има право својине или коришћења) који закључују инвеститори са ЈП "Градац" и исплаћује се у новчаном облику.

Изузетно од претходне одредбе, може се уговорити да инвеститор уместо новчане накнаде ЈП "Градац" преда део пословног или стамбеног простора у објекту који се гради чија тржишна вредност одговара висини уговорене накнаде, у складу са посебним законом.

Члан 16.

Укупан износ накнаде за уређивање грађевинског земљишта инвеститор може исплатити одједном или у више месечних рата и то:

-код индивидуалних стамбених објеката у највише 120 месечних рата.

-код осталих објеката у највише 36 месечних рата.

Месечна рата из става 1 овог члана не може бити мања од 10 еура изражена по средњем курсу еура на дан обрачуна накнаде.

Уколико инвеститор укупан износ за уређивање грађевинског земљишта исплаћује одмах обрачуната накнада се умањује за 30%.

Уколико инвеститор исплати одмах 50% од укупног износа обрачунате накнаде, накнада се умањује за 15%.

Ако се исплата накнаде за уређивање јавног грађевинског земљишта врши у више рата обавезно се врши ревалоризација неисплаћеног дела накнаде. Ревалоризација се врши према показатељу индекса

потрошачких цена према званично објављеним подацима надлежне организације за послове вођења статистике.

Инвеститор који је закључио уговор о плаћању накнаде за уређивање грађевинског земљишта на рате, може под условом да је уплатио доспеле рате поднети захтев за плаћање уговорене, а недоспеле накнаде у целости у ком случају остварује попуст у висини од 30 % од ревалоризованог остатка дуга.

Инвеститор пословног простора може почети са плаћањем накнаде за уређивање грађевинског земљишта са одложеним плаћањем - "грејс" периодом у трајању од 6 месеци од дана закључења уговора.

Укупан износ накнаде за уређивање грађевинског земљишта за пословни простор умањује се за накнадних 10%.

Члан 17.

Уређивање грађевинског земљишта обухвата трошкове припремања и опремања јавног грађевинског земљишта, и то:

- Припремање грађевинског земљишта обухвата истражне радове, израду геодетских и других подлога, израду планске и пројектне документације, решавање имовинско - правних односа, прибављање грађевинског земљишта у јавној својини, рушење објеката који су за то планом предвиђени, расељавање, санирање терена, израду програма за уређивање земљишта и друге радове.
- Опремање грађевинског земљишта обухвата изградњу објеката и мреже водоснабдевања, канализације, саобраћајних површина са комплетном опремом, изградњу паркинга и пешачких површина, изградња објеката јавне расвете, изградњу и уређење јавних зелених површина са пратећим садржајима и друге радове.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта не обухвата трошкове инфраструктуре које инвеститор посебно уговара са надлежним предузећима (електродистрибутивни објекти и мрежа, ТТ објекти и мрежа, кабловски дистрибутивни систем, топлификација, гасификација и др.)

Члан 18.

Радови на изградњи комуналних објеката, у делу који служи само појединим стамбеним зградама или објектима друге намене, у циљу повезивања тих објеката са одговарајућим системима градске комуналне инфраструктуре, сматрају се саставним деловима објеката којима служе, не исказују се у оквиру радова на уређивању јавног грађевинског земљишта и нису садржани у накнади за уређивање јавног грађевинског земљишта. Извођење и финансирање ових радова носе инвеститори.

Члан 19.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта у поступцима легализације за породичне стамбене објекте и станове у стамбеним зградама чија је нето корисна површина до 300 м² умањује се за 60% , а за објекте чија је површина преко 300 м² умањује се за 20% .

Накнада из става 1 овог члана умањује се за накнадних 40 % за објекте површине до 100 м².

Право на умањење накнаде из става 1. и 2. овог члана има власник безправно изграђеног објекта који изградњом или куповином трајно решава своје стамбено питање и ако он или чланови његовог породичног домаћинства немају другу непокретност за становање, ако је власник породичног стамбеног објекта инвалид, самохрани родитељ или корисник социјалне помоћи.

Члан 20.

За издавање грађевинске дозволе у поступцима легализације за објекте изграђене из средстава буџета Републике Србије или града, односно средстава правних лица чији је оснивач Република Србија или град не

подноси се доказ о уређивању међусобних односа са ЈП „Градац“ у погледу накнаде за уређивање грађевинског земљишта.

Члан 21.

Ради обезбеђења плаћања накнаде обвезник је дужан да ЈП "Градац" достави један од инструмената обезбеђења плаћања ,и то: банкарску гаранцију "без приговора" и наплативу "на први позив", са клаузулом о укључењу валоризације и затезне камате у гаранцију; хипотеку у корист ЈП "Градац", менице, неопозиво уговорно овлашћење или други инструмент обезбеђења који одреди ЈП "Градац" при уговарању. Наплата ових инструмената ће се вршити у корист прописаних уплатних рачуна.

ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 22.

Даном ступања на снагу ове Одлуке престаје да важи Одлука о критеријумима и мерилима за утврђивање закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта

("Службени лист општине Чачак" бр. 5/2003 и 4/07) .

Члан 23.

Инвеститори који су закључили уговоре о накнади за уређивање грађевинског земљишта на основу раније важећих одлука настављају да измирују своје обавезе у складу са тим уговорима.

Члан 24.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Чачка“.

СКУПШТИНА ГРАДА ЧАЧКА

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА ЧАЧКА

Вељко Неговановић