

На основу члана 28. и члана 32. Закона о легализацији објеката ("Службени гласник Републике Србије" бр. 95/13) и члана 41. Статута Општине Блаце („Службени лист Општине Блаце“ број 07/08 и 08/13), Скупштина општине Блаце, на седници одржаној дана 30.01.2015. године, донела је

О Д Л У К У

О УТВРЂИВАЊУ НАКНАДЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ПОСТУПКУ ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ ОБЈЕКТА

І ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1

Овом Одлуком ближе се уређују мерила за одређивање висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта за објекте као и делове објеката изграђене, реконструисане односно дограђене без грађевинске дозволе односно одобрења за изградњу или приликом чије изградње је одступљено од грађевинске дозволе односно одобрења за изградњу, на територији општине Блаце (у даљем тексту: накнада), услови под којима се може остварити право на умањење накнаде и услови и начин плаћања накнаде у складу са законом којим се уређује легализација објеката.

Члан 2

Обвезник плаћања накнаде је власник објекта као и власник делова објеката изграђених, реконструисаних односно дограђених без грађевинске дозволе односно одобрења за изградњу или објекта приликом чије изградње је одступљено од грађевинске дозволе односно одобрења за изградњу (у даљем тексту: обвезник).

Право на обрачун накнаде и право на умањење накнаде по овој Одлуци може да оствари обвезник који је поднео захтев за легализацију објекта надлежном органу по одредбама Закона о легализацији објеката ("Службени гласник РС, бр. 95/13) до 29. јануара 2014. године.

Члан 3

Послови обрачуна и наплате накнаде поверавају се Општинској управи -Служби фонда за грађевинско земљиште, општинске и некатегорисане путеве и улице у насељу.

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

ІІ ОДРЕЂИВАЊЕ ВИСИНЕ НАКНАДЕ **Критеријуми за утврђивање висине накнаде**

Члан 4

Висина накнаде утврђује се на основу следећих критеријума утврђених Законом о легализацији објеката: степена комуналне опремљености, годишњих програма за уређивање грађевинског земљишта, урбанистичке зоне, намене и површине објекта.

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 не обухвата трошкове електродистрибутивне мреже и објеката, ТТ мреже и објеката, кабловски дистрибутивни систем, мрежу и објекте топлификације и гасификације, које обвезник посебно уговара са надлежним јавним предузећима.

Члан 6

Општина доноси годишњи програм уређивања грађевинског земљишта којим се регулише припремање и опремање тог земљишта.

Члан 7

За утврђивање накнаде одређују се следеће (урбанистичке) зоне на територији општине Блаце и то:

Прва зона: обухвата грађевинско земљиште у насељу Блаце, унутар границе одређене улицама и географским појмовима (осовином улица и речног корита): улицом Српске хероине Милунке Савић до улице Кнеза Лазара, улицом Кнеза Лазара у правцу северо-запад до улице Карађорђево, улицом Карађорђево до улице Косте Војиновића, улицом Косте Војиновића до улице Видовданске, улицом Видовданском у правцу исток до улице Браће Вуксановић, од улице Браће Вуксановић улицом Војводе Степе у правцу северо-исток до улице Николе Тесле, улицом Николе Тесле до улице Цара Душана, улицом Цара Душана у правцу северо-исток до улице Војводе Мишића, улицом Војводе Мишића до улице 7 Јула, улицом 7 Јула у правцу југо-запад до улице Краља Петра првог Карађорђевића, улицом Краља Петра првог Карађорђевића у правцу југо-исток до улице Радомира Путника, улицом Радомира Путника до реке Блаташнице, реком Блаташницом низводно до улице Српске хероине Милунке Савић.

Друга зона: обухвата грађевинско земљиште изван прве зоне а у границама ПГР-а насеља Блаце.

Трећа зона: обухвата грађевинско земљиште на територији општине Блаце изван граница ПГР-а насеља Блаце.

Члан 8

Намене објеката за које се плаћа накнада су:

1.стамбена:

индивидуални и колективни стамбени објекти, куће за одмор, куће на селу, стамбени простор у стамбено - пословним објектима и пратећи гаражни и помоћни простор у стамбеним и стамбено - пословним објектима,

2.комерцијална:

трговински објекти (трговина на велико и мало), пословни објекти (банке, апотеке, агенције, канцеларије, бирои, мењачнице, кладионице, коцкарнице, играонице, галерије...), објекти занатства и услуга (фризерски салони, салони за улепшавање, ординације, занатске радње, сервиси ...), гараже као засебни комерцијални објекти, хотели и остале зграде за краткотрајни боравак (мотели, хостели, преноћишта, пансиони..), пословно-стамбени апартмани, угоститељски објекти, бензинске и гасне пумпе, пратећи гаражни, складишни и помоћни простор у овим објектима, као и сви други објекти комерцијалног и услужног карактера;

3. производна:

Производни и складишни објекти, резервоари, силоси, гаражни, помоћни и други простор у овим објектима и у комплексу који је у функцији производног процеса;

4.јавна:

објекти намењени за јавно коришћење. 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).

5.остала:

Службени лист Општине Блаце број 1/15

магацински простор ван производног комплекса (као посебан објекат), стоваришта материјала на отвореном, све врсте пијаца и изложбени простори на отвореном, комунални објекти, гаражни простор у овим објектима, пољопривредни објекти, економски објекти, помоћни објекти, отворени паркинзи, отворене депоније, отворена складишта.

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

У објектима са више од једне намене, свака од намена се одређује посебно и изражава у метрима квадратним корисне површине. Заједнички простор у овим објектима обрачунаваће се као припадајући простор уз намену која је процентуално најзаступљенија у објекту. Помоћни и гаражни простор у овим објектима обрачунаваће се уз намену којој припада.

За трговинске и пословне објекте у производном комплексу накнада се обрачунава као за комерцијалну намену.

Члан 9

Површина објекта представља корисну површину објекта, приказану у техничкој документацији израђеној у складу са Законом о легализацији објеката, а која је обрачуната у складу са стандардом СРПС У.Ц2.100.2002

Мерила за обрачун висине накнаде**Члан 10**

Јединични износ накнаде (Цјед) представља просечну цену квадратног метра станова новоградње у општини Блаце, према последњим објављеним подацима Републичког завода за статистику.

Уколико за општину Блаце нису објављени подаци о просечној цени квадратног метра станова новоградње, износ доприноса из става 2. овог члана, биће обрачунат тако што ће се као полазна основа за обрачун узети просечна цена квадратног метра станова новоградње у свим јединицама локалне самоуправе истог степена развијености, у складу са законом који се уређује регионални развој, а према последњим објављеним подацима од стране Републичког завода за статистику.

Члан 11

За обрачунавање накнаде одређују се следећи коефицијенти:

Коефицијент за зону ($K_{уз}$):

Урбанистичка зона	Коефицијент
Прва зона	0,025
Друга зона	0,020
Трећа зона	0,012

Коефицијент за намену (K_n):

Намена објекта	Коефицијент
Стамбена	0,2
Комерцијална	0,3
Производна	0,2
Остала	0,1
Јавна	0,3

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.

Службени лист Општине Блаце број 1/15

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

Недостајућа комунална инфраструктура	Проценат умањења
приступни пут	5%
канализациона мрежа	5%
водоводна мрежа	5%
тротоар	5%
јавна расвета	5%

Методологија обрачуна**Члан 12**

Обрачун накнаде врши се на захтев обвезника из члана 2. ове Одлуке.

Уз захтев за обрачун накнаде обвезник прилаже: обавештење о могућности легализације издато од стране Службе надлежне за послове легализације, копију плана за катастарску парцелу, доказ о праву коришћења, својине, односно закупа на грађевинском земљишту, односно доказ о праву својине на објекту (у фотокопији) и један примерак Пројекта изведеног објекта израђен у складу са Законом о легализацији објеката.

Члан 13

Укупан износ накнаде обрачунава се тако што се јединични износ накнаде множи са корисном површином објекта из члана 8. ове Одлуке, коефицијентом за намену, коефицијентом за урбанистичку зону и коефицијентом комуналне опремљености и то према следећој формули:

Цукупна = Цјед. * Пнето * Кн * Куз * Кко, где је:

Цукупна - укупна цена након обрачуна

Цјед - јединична цена

Пнето - нето површина објекта из члана 8. ове одлуке

Кн - коефицијент за намену

Куз - коефицијент урбанистичке зоне

Кко - коефицијент комуналне опремљености

Члан 14

Накнада се не обрачунава за објекте јавне намене у јавној својини, односно за објекте за обављање функција органа и организација Републике, локалне самоуправе и организација које обављају јавну службу а послују средствима у јавној својини, као и за објекте за обављање делатности од општег интереса које се финансирају из буџета.

Накнада се не обрачунава за објекте који су у функцији обављања комуналне делатности и за мреже и објекте комуналне инфраструктурне чији је обвезник Општина Блаце.

Члан 15

Накнада за објекат који је изграђен на месту објекта који је био легално изграђен обрачунава се за разлику у површини објеката, а према намени и карактеру објекта који је срушен и објекта који се легализује, с тим да се нето површина претходног објекта утврђује као 0,75 од бруто површине објекта који је срушен.

Легалност и површина срушеног објекта из става 1. овог члана доказује се: изводом из земљишних књига, односно изводом из листа непокретности, копијом геодетског снимка објекта, грађевинском и употребном дозволом или актом органа надлежног за послове грађевинарства да је објекат грађен у периоду када за његову изградњу није било потребно издавање грађевинске дозволе.

III ОСТВАРИВАЊЕ ПРАВА НА УМАЊЕЊЕ НАКНАДЕ

Члан 16

Обвезник - власник бесправно изграђеног породичног стамбеног објекта или стана у стамбеној згради, који је изградњом или куповином трајно решавао своје стамбено питање и који нема или чији чланови породичног домаћинства немају другу непокретност за становање, ако је власник бесправно изграђеног породичног стамбеног објекта или стана у стамбеној згради, инвалид, самохрани родитељ или корисник социјалне помоћи, остварује право на умањење накнаде за уређивање грађевинског земљишта обрачунате у складу са овим правилником.

Под трајним решавањем стамбеног питања у смислу става 1. овог члана подразумева се изградња односно доградња или куповина породичног стамбеног објекта или стана у стамбеној згради, којом је обвезник из става 1. овог члана стекао стамбени простор, површине до 25м²/ члану породичног домаћинства.

Породичним домаћинством у смислу става 1. овог члана сматрају се лица која са власником објекта изграђеног без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу живе у заједничком домаћинству (брачни друг или лице које са власником објекта живи у ванбрачној заједници, деца рођена у браку или ван брака, усвојена или пасторчад и друга лица која је власник објекта или његов брачни друг дужан да по закону издржава а која са њим станују у истом стану, односно породичној стамбеној згради).

Право на умањење накнаде у висини од 70% од износа обрачунатог на основу члана 12. ове одлуке остварује обвезник који је трајно решио стамбену потребу на начин прописан у ставу 2. овог члана.

У случају када је обвезник пријавио на легализацију породични стамбени објекат или стан у стамбеној згради који је већи од објекта којим се трајно решава стамбена потреба у смислу ове Одлуке, умањење из претходног става се примењује за површину објекта којим трајно решава стамбену потребу, а разлику накнаде обвезник плаћа у пуном износу.

Члан 17

Испуњеност услова за умањење накнаде из члана 20. овог правилника утврђује се на основу приложених доказа, односно:

- 1) чињеница инвалидности доказује се правоснажним решењем Републичког фонда пензијског и инвалидског осигурања;
- 2) чињеница породичног домаћинства и самохраног родитеља (једнородитељске породице) у смислу одредаба закона којим се уређују породични односи, доказује се овереном изјавом два пунолетна сведока;
- 3) чињеница да власник бесправно изграђеног објекта, односно чланови његовог породичног домаћинства немају другу непокретност за становање на територији општине Блаце доказује се уверењем о имовном стању које издаје Републички геодетски завод - Служба за катастар непокретности Блаце, уз уверење Службе Општинске управе надлежне за послове финансија да власник бесправно изграђеног објекта није евидентиран као обвезник пореза на имовину за непокретност за становање;
- 4) чињеница корисника (примаоца) новчане социјалне помоћи доказује се правоснажним решењем Центра за социјални рад у Блацу.

Члан 18

Обвезник који је извршио опремање грађевинског земљишта сопственим средствима остварује право на умањење накнаде за одговарајући проценат за мерило комуналне опремљености из члана 13. овог правилника, што доказује уговором закљученим са Дирекцијом, њеним правним претходником или извођачем радова у ком случају се прилаже и одговарајуће одобрење за извођење радова издато од организационе јединице надлежне за послове грађевинарства.

IV УСЛОВИ И НАЧИН ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ

Члан 19

Службени лист Општине Блаце број 1/15

Уређивање грађевинског земљишта и плаћање накнаде обрачунате на основу ове Одлуке утврђују се уговором који закључује Општинска управа – Фонд за грађевинско земљиште, општинске и некатегорисне путеве у насељу, са обвезником.

Битни елементи уговора о плаћању накнаде су:

- износ накнаде обрачунат на основу критеријума и мерила из ове Одлуке,
- рок и услови плаћања накнаде,
- накнада штете за случај доцње,
- динамика плаћања,
- средства обезбеђења за испуњење обавеза уговорних страна
- евентуалне обавезе за изградњу недостајућих елемената инфраструктуре,
- поступак и услови за измену и раскид уговора.

Члан 20

Накнаду плаћа обвезник, једнократном уплатом износа у целости или уплатом у више месечних рата.

Обвезник може платити накнаду на следећи начин:

- једнократном уплатом обрачунатог износа у целости, при чему остварује право на умањење износа од 30% ;
 - у више месечних рата, уз усклађивање рата, на месечном нивоу, са индексом потрошачких цена према подацима Републичког завода за статистику.
- Обвезник који достави одговарајуће средство обезбеђења плаћања има право да износ накнаде исплати у 36 месечних рата.
- Као средство обезбеђења плаћања накнаде која је уговорене у ратама, Обвезник је дужан да пре издавања решења о накнадној грађевинској дозволи :

1. достави органу надлежном за обрачун накнаде из чл.18. Ове Одлуке, 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 Општине Блаце, и доказ о томе достави органу надлежном за обрачун доприноса из чл.18. Ове Одлуке.
3. достави меницу у висини потраживања накнаде, потписану од стране два кредитно способна жиранта

Обвезник који је изградио објекат чија укупна бруто развијена грађевинска површина не прелази 200 м² и који не садржи више од две стамбене јединице није у обавези да поднесе средство финансијског обезбеђења у случају плаћања накнаде на рате. У овом случају број месечних рата одређују се тако да месечна рата не буде мања од 5.000,00 дин. за стамбене објекте, односно 10.000,00 дин за објекте осталих намена.

Право на умањење износа накнаде од 30% има и обвезник који плаћање врши у ратама у случају једнократног плаћања преосталих недоспелих рата, за преостали износ.

Члан 21.

Инвеститор је дужан да изврши уплату накнаде у целости, односно ако плаћа на рате да уплати прву рату и достави средства обезбеђења, најкасније до доношења решења о накнадној грађевинској дозволи од стране надлежног органа.

Уколико Обвезник не измири доспели износ накнаде у прописаном року, наплата ће се извршити принудним путем у поступку и на начин прописан важећим Законом о пореском поступку и пореској администрацији.

Трошкови принудне наплате падају на терет инвеститора.

VI ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**Члан 22**

Обвезници који су са јединицом локалне самоуправе закључили уговор о накнади за уређивање грађевинског земљишта за легализацију 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 накнаде у складу са овом Одлуком.

Уплаћени износи се прерачунавају у м2 и утврђује се преостала обавеза плаћања.

Службени лист Општине Блаце број 1/15

Члан 23

Започети поступци по захтевима за обрачун накнаде за уређивање грађевинског земљишта који су поднети до дана ступања на снагу ове Одлуке а који нису окончани, завршиће се по одредбама ове Одлуке.

Члан 24

Одредбе ове Одлуке примењују се од 01.03.2015. године.

До 01.03.2015 год примењиваће се Одлука о накнади за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист општине Блаце бр.07/09, 01/11 и 08/13).

Члан 25.

Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном листу Општине Блаце.

Број: I-02-418-179/15

У Блацу, 30.01.2015. године

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЛАЦЕ

ПРЕДСЕДНИК

Златко Димитријевић с.р