



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НИША

ГОДИНА XXXII - БРОЈ 130

НИШ, 21. новембар 2024.

Цена овог броја 120 динара
Годишња претплата 5000 динара

ГРАД НИШ ГРАДСКА УПРАВА ЗА ОРГАНЕ ГРАДА И ГРАЂАНСКА СТАЊА

1.

На основу члана 3. Одлуке о изменама и допунама Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист Града Ниша“, број 110/2024),

Градска управа за органе Града и грађанска стања сачинила је и објављује пречишћен текст Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

Пречишћен текст Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта обухвата:

- Одлуку о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист Града Ниша“, број 139/2017), из које у пречишћен текст није унет члан 41, којим се утврђује престанак важења Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист Града Ниша“, бр. 92/2016) и члан 42, којим је утврђено када та одлука ступа на снагу;

- Одлуку о измени Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист Града Ниша“, број 126/2018), из које у пречишћен текст није унет члан 2, којим је утврђено да је у осталом делу текст одлуке неизмењен и члан 3, којим је утврђено када та одлука ступа на снагу;

- Одлуку о изменама и допунама Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист Града Ниша“, број 18/2019), из које у пречишћен текст није унет члан

7, којим је утврђено да ће се обрачун доприноса по захтевима који су поднети за издавање решења о грађевинској дозволи, решења о одобрењу за извођење радова или решења о употребној дозволи, наставити по прописима који су важили у време подношења захтева и члан 8, којим је утврђено када та одлука ступа на снагу;

- Одлуку о изменама и допунама Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист Града Ниша“, број 35/2021), из које у пречишћен текст није унет члан 17, којим је утврђено да ће се поступак обрачуна који је покренут код градске управе надлежне за послове грађевинарства и по коме обрачун није достављен до дана ступања на снагу ове Одлуке, окончати по одредбама ове Одлуке, члан 18, којим се овлашћује градска управа надлежна за нормативно-правне послове да сачини и објави пречишћен текст одлуке и члан 19, којим је утврђено када та одлука ступа на снагу;

- Одлуку о изменама и допунама Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист Града Ниша“, број 26/2023), из које у пречишћен текст није унет члан 3, којим се овлашћује Градска управа за органе Града и грађанска стања да сачини и објави пречишћен текст одлуке, члан 4, којим је утврђено да ће се поступак обрачуна који је покренут код градске управе за послове грађевинарства и по коме обрачун није достављен до дана ступања на снагу ове Одлуке, окончати по одредбама ове Одлуке и члан 5, којим је утврђено када та одлука ступа на снагу;

- Одлуку о изменама и допунама Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист Града Ниша“, број 110/2024), из које у пречишћен текст није унет члан 3, којим се овлашћује Градска управа за органе Града и грађанска стања да сачини и

објави пречишћен текст одлуке и члан 4, којим је утврђено када та одлука ступа на снагу.

Број:3055/2024-08
У Нишу,20.11. 20024. године

**ГРАДСКА УПРАВА ЗА ОРГАНЕ ГРАДА И
ГРАЂАНСКА СТАЊА**

**ВД НАЧЕЛНИК
Марина Јанковић, с.р.**

**О Д Л У К А
О УТВРЂИВАЊУ ДОПРИНОСА ЗА
УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ
ЗЕМЉИШТА
(Пречишћен текст)**

I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом одлуком о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта (даље: Одлука), утврђују се 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, метод валоризације у случају плаћања у ратама, као и друга питања од значаја за обрачун и наплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта. Такође, дефинисан је начин и поступак припремања и опремања земљишта средствима физичких и правних лица и начин умањења износа доприноса када се земљиште опрема средствима физичких и правних лица.

II УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 2.

Уређивање грађевинског земљишта обухвата његово припремање и опремање.

1. Припремање грађевинског земљишта

Члан 3.

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 4.

Опремање грађевинског земљишта обухвата:
- изградњу објеката комуналне инфраструктуре и
- изградњу и уређење површина јавне намене.

Члан 5.

Послове обезбеђивања услова за уређивање грађевинског земљишта обавља Градска управа за грађевинарство (у даљем тексту: Управа).

Уређивање грађевинског земљишта врши се према средњорочним и годишњим програмима уређивања.

3. Извори финансирања уређивања грађевинског земљишта

Члан 6.

Финансирање уређивања грађевинског земљишта обезбеђује се из средстава остварених од:

- доприноса за уређивање грађевинског земљишта;
- закупнине за грађевинско земљиште;
- отуђења или размене грађевинског земљишта;
- претварања права закупа у право својине у складу са Законом о планирању и изградњи;
- других извора у складу са законом.

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

Члан 7.

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, осим за објекте категорије А, класификациони број 111011, чија се изградња планира у зонама 1, 2, 3, 4, 5, 6 и 7

(Одлука о одређивању зона и најопремљеније зоне на територији Града Ниша) и објекте категорије А класификациони бројеви 112111, 112211 и 125231, чије се изградња планира у зонама 5, 6 и 7 (Одлука о одређивању зона и најопремљеније зоне на територији Града Ниша), за које није потребно закључити уговор о заједничкој изградњи недостајуће инфраструктуре-саобраћајнице у случају да када се изградња саобраћајнице не налази у Програму радова на реконструкцији, одржавању и заштити општинских путева, улица и некатегорисаних путева који нису део државног пута I и II реда.

Лице које гради објекат на неуређеном грађевинском земљишту подноси Управи предлог о финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта, по коме је исти дужан да поступи у року од 15 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.

Члан 8.

Након разматрања предлога лица из чл. 7. ст. 2. Одлуке, а на основу прибављене документације, Управа 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,
- обавезу надлежне Управе 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 јавну својину града Ниша,

- одређивање износа учешћа лица из чл. 7 ст. 2 Одлуке у финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта,
- средства обезбеђења испуњења обавеза уговорних страна.

Члан 9.

Градоначелник са лицем из чл. 7. ст. 2. ове Одлуке, закључује Уговор о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта, који нарочито садржи:

- 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 јединице локалне самоуправе као инвеститора да обезбеди стручни надзор у току извођења 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) средства обезбеђења испуњења обавеза уговорних страна и то:

- обавезу да се приликом достављања захтева за пријаву радова достави одговарајуће средство обезбеђења, по избору града Ниша, у висини од 10% од утврђене вредности укупне инвестиције за добро извршење посла, са роком важности 30 дана дужим од рока извођења радова,

- обавезу да се након завршетка радова, уз документацију потребну за подношење захтева за издавање употребне дозволе, достави одговарајуће средство обезбеђења, по избору града Ниша, за отклањање недостатака у гарантном року, у висини од 10% од укупне вредности изведених радова, са копијом окончане ситуације.

Члан 10.

На основу уговора из члана 9. Одлуке, за трошкове инфраструктурног опремања

грађевинског земљишта средствима инвеститора, као и за вредност земљишта утврђеног од стране надлежног органа, које инвеститор уступа граду Нишу за изградњу инфраструктурних објеката, умањиће се износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

III ДОПРИНОС ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 11.

За уређивање грађевинског земљишта инвеститор плаћа допринос граду Нишу, на посебан рачун буџета града Ниша.

Члан 12.

Износ доприноса утврђује се решењем о грађевинској дозволи, а на основу обрачуна доприноса за уређивање грађевинског земљишта који врши Управа.

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

Члан 13.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта не обухвата накнаду за промену намене пољопривредног земљишта, накнаду за уређење партера (пројектовање и извођење радова), трошкове измештања подземних инсталација, трошкове електродистрибутивне мреже и објеката, ТТ мреже и објеката, кабловске дистрибутивне системе, мреже и објекте гасификације.

Радови на изградњи инфраструктуре, који нису садржани у плановима генералне и детаљне регулације, а налазе се у граници пројекта препарцелације и парцелације и не изводе се на јавној површини, односно који се изводе на комплексу инвеститора у циљу повезивања објеката инвеститора са одговарајућим системом мреже инфраструктуре, и исти се изводе у оквиру изградње објеката којима служе.

Трошкове и накнаде из става 1. и 2. овог члана сноси инвеститор.

1. Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта

Члан 14.

Износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта утврђује се тако што се основица коју чини просечна цена квадратног метра станова новоградње у граду Нишу, односно градској општини, 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 18. ове Одлуке.

Уколико није објављена просечна цена квадратног метра станова новоградње за град Ниш, већ су подаци Републичког завода за статистику објављени за поједине градске општине, просечна цена квадратног метра станова новоградње за град Ниш одредиће се као просечна цена свих објављених података Републичког завода за статистику за градске општине.

Члан 15.

Површина објекта за који се плаћа допринос обрачунава се по метру квадратном (m^2) укупне нето површине, према СРПС У.С2.100 2002.

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, 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, спољна степеништа и равне непроходне терасе,

- затворени вертикални и хоризонтални инсталациони шахтови.

Код објеката за које је пројектном документацијом предвиђено коришћење слободних површина, укупна нето површина обрачунава се по m^2 земљишта (бензинске пумпе, антенски стубови и сл. објекти).

2. Зоне и намене објеката

Члан 16.

Зоне и границе зона утврђене су посебном одлуком Скупштине града о одређивању зона и најопремљеније зоне на територији града Ниша.

Члан 17.

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 оквиру ових објеката;

2. **Пословање:** пословни објекти, хотели, хостели, угоститељски објекти, трговински објекти са пратећим простором, пословно-стамбени апартмани, гасне ТНГ и бензинске пумпе без и са надстрешницом, атељеи, објекти услужног занатства, гараже као засебни комерцијални

објекти, мењачнице, објекти разоноде, кладионице, коцкарнице, видео клубови и сл. и остали пословни простор у оквиру стамбено-пословних, привредно-производних и осталих објеката и пратећи гаражни простор у оквиру ових објеката;

3. **Објекти јавне намене** (објекти намењени за јавно коришћење) који нису у јавној својини (болнице, домови здравља, домови за старе, објекти образовања, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе, саобраћајни терминали, поште и други објекти);

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 18.

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

Коефицијенти зоне одређени су у Табели 1.

Табела 1. Коефицијент Зоне (Кз):

Коефицијент према намени објекта	Урбанистичка зона						
	Прва зона	Друга зона	Трећа зона	Четврта зона	Пета зона	Шеста зона	Седма зона
Стамбена зграда	0,1	0,0345	0,0300	0,0255	0,0170	0,0106	0,0078
Породична кућа	0,1	0,0390	0,0340	0,0290	0,0190	0,0120	0,0086
Пословна зграда	0,1	0,0600	0,0515	0,0435	0,0285	0,0181	0,0140
Објекти јавне намене који нису у јавној својини	0,1	0,0570	0,0490	0,0400	0,0265	0,0170	0,0125
Остале намене	0,1	0,0350	0,0300	0,0250	0,0170	0,0105	0,0080

Коефицијенти намене одређени су у Табели 2.

Табела 2. Коефицијент намене (Кн):

Намена објекта	Коефицијент
Пословна зграда	1,5
Стамбена зграда	1,5
Породична кућа	1,0
Објекти јавне намене који нису у јавној својини	1,4
Остале намене	0,7

За стамбене објекте са највише две стамбене јединице, чија нето површина прелази 200 m², приликом обрачуна доприноса, за површину до 200 m² примењује се коефицијент намене прописан у Табели 2. за породичну кућу, а за површину преко 200 m² коефицијент намене прописан у Табели 2. за стамбену зграду.

Члан 20.

4. Посебна умањења за недостајућу инфраструктуру

Члан 19.

Уколико је локацијским условима утврђено да земљиште на коме се гради објект 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 3.

Табела 3.

Недостајућа комунална инфраструктура	Процент умањења
Недостајућа саобраћајница	10
Недостајући тротоар	5
Недостајућа канализациона мрежа	10
Недостајућа водоводна мрежа	5
Недостајућа топловодна мрежа	20

Уколико је локацијским условима утврђено да земљиште на коме се гради објект 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 Закону, 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, као и за вредност земљишта које инвеститор уступа јединици локалне самоуправе за изградњу инфраструктурних објеката.

Износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта се утврђује решењем о издавању грађевинске дозволе или решењем о одобрењу за извођење радова за које је прописана обавеза плаћања доприноса, а на основу обрачуна доприноса за уређивање грађевинског земљишта који врши управа надлежна за послове спровођења обједињене процедуре.

Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта врши се на основу акта Управе надлежне за послове спровођења обједињене процедуре и документације прописане Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима.

Управа надлежна за послове спровођења обједињене процедуре је дужна да одмах након провере испуњености услова по поднетом захтеву за издавање решења о грађевинској дозволи, решења о одобрењу за извођење радова или решења о употребној дозволи из става 2. овог члана, у року од 2 (два) дана уради обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта, који ће бити саставни део решења о издавању грађевинске дозволе или решења о одобрењу за извођење радова.

Уколико инвеститор поднесе захтев за измену решења о грађевинској дозволи или решења о одобрењу за извођење радова, сачиниће се нови обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта, који ће бити саставни део тог решења.

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

Члан 21.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта не обрачунава се за:

- објекте јавне намене у јавној својини,
- објекте комуналне и друге инфраструктуре,
- производне и складишне објекте у функцији производних објеката,
- подземне етаж 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,

7. отворена дечија игралишта,
8. отворене спортске терене,
9. атлетске стазе,
10. реконструкцију и адаптацију легално изграђеног објекта у оквиру постојећег габарита и волумена, без повећања укупне нето површине и без промене намене,
11. изградњу објеката социјалног становања и објеката за расељавање, чији је инвеститор град Ниш,
12. објекте чији је инвеститор град Ниш, као и у случајевима када је посебним споразумом између Републике Србије, инвеститора и града Ниша регулисано ослобађање од плаћања такси, накнада и доприноса за уређивање грађевинског земљишта, као вид инвестиционог подстицаја за улагање у град Ниш и када Влада Републике Србије да сагласност на елаборат о оправданости за отуђење, односно давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини по цени, односно закупнини која је мања од тржишне цене, односно давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде, као и на основу посебне одлуке Скупштине града Ниша.

За изградњу објеката од посебног значаја за развој града Ниша, допринос се може умањити до 90%, уз сагласност Скупштине града, при чему се ово умањење не односи на објекте станоградње.

5. Начин плаћања доприноса и средства обезбеђења

Члан 22.

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 у року од 15 дана од дана издавања решења о грађевинској дозволи или решења о одобрењу за извођење радова за које је прописано плаћање доприноса, инвеститор има право на умањење у износу од 35% утврђеног доприноса.

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

Умањење у случају једнократне уплате доприноса у целости, обрачунава се на износ утврђеног доприноса након извршеног умањења по уговорима за изградњу недостајуће комуналне инфраструктуре и вредност земљишта које инвеститор уступа јединици локалне самоуправе за изградњу инфраструктурних објеката.

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 23.

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.

Усклађивање рата врши се у складу са индексом потрошачких цена према званичним подацима Републичког завода за статистику за период од датума правноснажности грађевинске дозволе до последњег дана у месецу, а уплаћује се до 25. у наредном месецу.

Члан 24.

Износ, начин плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта, средство обезбеђења и метод валоризације у случају плаћања у ратама су саставни део решења о грађевинској дозволи, односно решења о одобрењу за извођење радова за које је прописана обавеза плаћања доприноса.

Члан 25.

Инвеститор је дужан да се у захтев за издавање решења о грађевинској дозволи, односно решења о одобрењу за извођење радова за које је прописана обавеза плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта, изјасни о начину плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта (једнократно или у ратама), као и средствима обезбеђења у случају плаћања на рате.

У случају плаћања у ратама 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 3 месеца од дана доспећа последње рате, или

2. решење о упису хипотеке на објекту у власништву инвеститора или трећег лица, у корист Града Ниша, које гласи на укупан износ недоспелих рата, уз које је достављена и процена тржишне вредности тог објекта, израђена од стране надлежног органа, у коме је процењена,

односно означена вредност тог објекта у износу од најмање 30% више од укупног износа недоспелих рата.

Члан 26.

За изградњу искључиво стамбених објеката чија укупна бруто развијена грађевинска површина не прелази 200 m² и који не садржи више од две стамбене јединице, у случају плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта у ратама, не доставља се средство обезбеђења плаћања.

Члан 27.

У случају једнократног плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта, инвеститор је у обавези да исти уплати најкасније у року дефинисаним у чл. 22. став 3. 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 обавештења за плаћање, а сваку следећу месечну рату, валоризовану на начин прописан чл. 23. Одлуке, најкасније до 25. у наредном месецу.

Плаћање рата врши се на основу Обавештења за плаћање испостављених од стране Управе.

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

Члан 28.

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 Управа.

Члан 29.

Инвеститору који не плати три узастопне месечне рате, преостали износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта сматра се доспелим у целости, наредног дана од дана утврђеног за плаћање последње неплаћене рате.

Управа у име и за рачун града Ниша, 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. 26. Одлуке, доставља Градском

правобраниоцу потребну документацију ради подношења тужбе надлежном суду, и о томе обавештава организациону јединицу Градске управе града Ниша која је издала 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 прописаначл. 22. ст. 7. ове Одлуке.

Члан 30.

У случају промена у току грађења, саставни део измењеног решења о грађевинској дозволи услед промена у току грађења је нови обрачун доприноса који Управа врши на основу новог пројекта за грађевинску дозволу, односно сепарата и друге документације достављене у оквиру послова спровођења обједињене процедуре.

Уколико променама у току грађења, које захтевају измену решења о грађевинској дозволи, инвеститор изгради већу површину објекта, сачиниће се нови обрачун доприноса за разлику у површини, у складу са документацијом из става 1. овог члана.

Уколико променама у току грађења, које захтевају измену решења о грађевинској дозволи, инвеститор изгради објекат друге намене за коју је прописан већи износ доприноса, у односу на намену објекта за коју је утврђен допринос, сачиниће се нови обрачун доприноса у висини разлике између доприноса за другу намену објекта и доприноса који је утврђен за постојећу намену објекта, у складу са документацијом из става 1. овог члана.

Члан 31.

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 32.

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.

Приликом обрачуна површина постојећег објекта, бруто развијена грађевинска површина се утврђује увидом у издату употребну дозволу или техничку документацију на основу које је издата употребна дозвола, односно увидом у правноснажно решење о легализацији, односно озакоњењу објекта и техничку документацију на основу које су та решења издата.

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.

Члан 33.

Скупштина града Ниша може на захтев инвеститора, својим појединачним актом предвидети додатне погодности за плаћање доприноса за уређивање грађевинског земљишта за објекте од посебног значаја за развој града Ниша.

Критеријуме за утврђивање додатних погодности и врсту објеката који су од посебног значаја за развој града Ниша утврдиће Скупштина града Ниша посебном одлуком.

Члан 34.

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

Коначни обрачун доприноса Управа врши у оквиру спровођења послова обједињене процедуре, на основу документације прописане Законом и одговарајућим подзаконским актима, на начин, по поступку и у роковима прописаним одредбама ове Одлуке.

Решење о употребној дозволи, Управа надлежна за послове спровођења обједињене процедуре доставља Управи надлежној за утврђивање пореза на имовину у истом року као и подносиоцу захтева.

Инвеститор је дужан да најкасније у року од 15 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.

IV ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА У ПОГЛЕДУ ОБЕЗБЕЂЕЊА ПАРКИРАЊА

Члан 35.

Инвеститор је у обавези да обезбеди простор за паркирање у складу са локацијским условима издатим од стране Управе надлежне за послове спровођења обједињене процедуре.

Забрањено је обезбеђивање паркинг места кроз систем платформи за паркирање возила (тзв. маказе).

V ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 36.

Инвеститори који су закључили уговоре о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта са умањењем за недостајаћу инфраструктуру по раније важећим одлукама о утврђивању накнаде за уређивање грађевинског земљишта, остају у обавези да накнаду за недостајаћу инфраструктуру регулишу посебним анексом уговора када иста буде у програму уређивања грађевинског земљишта.

Члан 37.

Инвеститори који су закључили уговоре са Дирекцијом о регулисању накнаде у обавези су да плаћају накнаду у свему у складу са закљученим уговором.

Праћење извршавања обавеза по закљученим уговорима из става 1. овог члана, врши Управа.

Члан 38.

Инвеститор који је уговорио накнаду по раније важећим прописима има право на раскид уговора и повраћај уплаћених средстава у номиналном износу, уколико од секретаријата надлежног за послове спровођења обједињене процедуре достави доказ да није издата потврда о пријему документације, односно грађевинска дозвола, или да је престала важност грађевинске дозволе, односно да инвеститор не може остварити право изградње објекта на основу издате документације, као и да од надлежног инспекцијског органа достави доказ да није започео са грађењем објекта.

Члан 39.

Ако је у поступку легализације подносилац захтева уредио односе са градом Нишом у складу са одредбама закона који је примењиван у то време, али надлежни орган није накнадно издао грађевинску дозволу до дана ступања на снагу овог закона, јединица локалне самоуправе је дужна да том лицу изврши повраћај уплаћених средстава.

Члан 40.

Уколико инвеститор не може да оствари право градње због догађаја за које није одговоран, односно на које није могао да утиче, као и у случају правноснажне судске одлуке или одлуке другог надлежног органа изгуби право на градњу објекта, има право на повраћај плаћеног доприноса, односно накнаде у номиналном износу.

Члан 41.

Поступак обрачуна који је покренут код Градске управе за грађевинарство и по коме обрачун није достављен до 19.11.2024 године, окончаће се по одредбама ове Одлуке.

САДРЖАЈ:

Град Ниш Градска управа за органе града и грађанска стања

1. Одлука о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта (пречишћен текст) 1

Израда: Град Ниш – Градска управа за органе Града и грађанска стања, Улица Николе Пашића 24
Одговорни уредник Соња Марковић, телефон 504-594 (Редакција и Служба претплате)
E-mail sluzbenilist@gu.ni.rs
Уплатни рачун **840-742341843-24** позив на број **97 87-521**

Штампа: Градска управа за имовину и одрживи развој, Николе Пашића 24 Ниш , телефон 504-922