

На основу чл. 32 ст.1. тачка 3. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Србије“, бр 129/07), члана 6. став 1. тач. 6) и члана 7. став 1 Закона о финансирању локалне самоуправе („Службени гласник Републике Србије“ бр. 62/2006), чланова 90-95. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ бр. 72/2009), члана 40. и 84. Статута града Лознице („Службени лист града Лознице“, бр.19/08), Скупштина града Лознице на 16. седници од 24. јуна 2010. године, донела је

О Д Л У К У О УТВРЂИВАЊУ НАКНАДЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

І ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом Одлуком утврђују се мерила за утврђивање висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта и обавезни елементи уговора којим се уређују међусобни односи у погледу уређивања грађевинског земљишта.

Члан 2.

Уређивање грађевинског земљишта јесте припремање, као и опремање грађевинског земљишта комуналном инфраструктуром.

Припремање обухвата израду планске документације и израду програма за уређивање грађевинског земљишта, а за земљиште у јавној својини обухвата и припремне радове и санирање терена.

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

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

Члан 3.

Град Лозница послове уређивања грађевинског земљишта и обрачун и наплату накнаде за уређивање грађевинског земљишта поверава Јавном предузећу за управљање грађевинским земљиштем “Град“ односно Јавном предузећу “Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче”.

Средства добијена од накнаде за уређивање грађевинског земљишта користе се за уређивање и прибављање грађевинског земљишта, и за изградњу и одржавање објеката комуналне инфраструктуре.

Члан 4.

Обвезници плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта јесу физичка, односно правна лица - инвеститори на које гласи правоснажна локацијска дозвола, а који граде нови објекат или врше реконструкцију, доградњу

односно надоградњу постојећег објекта или промену намене у складу са Законом, на предметном грађевинском земљишту.

Обвезници плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта јесу и физичка и правна лица - власници објеката изграђених или реконструисаних без грађевинске дозволе у поступку легализације, а у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" бр. 72/2009).

Лице које врши адаптацију и реконструкцију објекта у оквиру постојећег габарита легално изграђеног објекта и без промене његове намене, не плаћа накнаду за уређивање грађевинског земљишта.

II НАКНАДА ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

A) КРИТЕРИЈУМИ ЗА УТВРЂИВАЊЕ ВИСИНЕ НАКНАДЕ

Члан 5.

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

Члан 6.

Грађевинско земљиште потпуно комунално опремљено за грађење је оно земљиште на коме је изграђен приступни пут са тротоаром и јавном расветом, обезбеђено снабдевање водом и одвођење отпадних вода (канализација).

Накнада за уређивање грађевинског земљишта не обухвата трошкове електродистрибутивне мреже и објеката, ТТ мреже и објеката, кабловски дистрибутивни систем, мрежу и објекте топлификације и гасификације, које инвеститор посебно уговара са надлежним јавним предузећима.

Члан 7.

Локална самоуправа доноси једном годишње програм уређивања грађевинског земљишта којим се регулише припремање и опремање тог земљишта.

Члан 8.

Границе урбанистичких зона утврђују се полазећи од тржишне вредности грађевинског земљишта, односно посебних урбанистичких погодности и приступачности локације, као и урбанистичких параметара, односно планом максимално утврђеног степена изграђености земљишта.

Саставни део Одлуке о утврђивању накнаде за уређивање грађевинског земљишта је Преглед урбанистичких зона за обрачун накнаде.

Члан 9.

Намене грађевинског земљишта за које се утврђује накнада, у складу са чланом 93. став 3. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" бр. 72/2009), могу бити становање, комерцијалне делатности, производна делатност и остале намене:

- **Стамбена намена обухвата:** вишепородичне стамбене зграде, индивидуалне породичне стамбене зграде, стамбени простор у стамбено-пословним зградама, стамбени простор у оквиру атељеа и гаражни простор у стамбеним зградама.

- **Комерцијалне делатности обухватају:** трговинске објекте, пословне објекте и канцеларије, пословно-стамбене апартмане, мењачнице, кладионице, коцкарнице, видео клубове, гараже као засебне комерцијалне објекте, хотеле, угоститељске објекте, бензинске пумпе, као и друге објекте комерцијалног и услужног карактера (као и објекте који служе за обављање делатности од општег друштвеног интереса а које финансирају приватна лица и који обухватају образовање, социјалну и дечију заштиту, здравство, културу, спорт, заштиту животне средине и верске објекте).

- **Производне делатности обухватају:** затворена или наткривена производна постројења, складишта, магацински простор, као и пијаце, објекте производног занатства, индустрије и грађевинарства, комуналне објекте и гаражни простор у свим наведеним објектима.

- **Објекте остале намене представљају** објекти за обављање делатности од општег интереса које се финансирају из буџета - јавне службе (образовање, социјална и дечија заштита, здравство, култура, спорт, заштита животне средине, социјално становање и др.) и објекти државних органа и организација, јединица територијалне аутономије и локалне самоуправе, као и надстрешнице, отворен производни и складишни простор, отворене пијаце са тезгама, објекти традиционалних цркава и верских заједница у смислу Закона о црквама и верским заједницама („Сл. Гласник РС“, број 36/06).

Објекти који нису наведени у ставу 1. овог члана, уподобиће се најсличнијој наведеној намени а према стварној врсти објекта који се гради.

Члан 10.

Површина објекта који се гради, дограђује или реконструише обрачунава се у бруто површини.

Б) МЕРИЛА ЗА ОБРАЧУН ВИСИНЕ НАКНАДЕ

Члан 11.

Јединични износ накнаде (Цјед) износи 820,00 динара по квадратном метру бруто површине објекта.

Јединични износ накнаде се множи са бројем квадрата објекта, коефицијентом за намену, коефицијентом за урбанистичку зону и то према следећој формули:

$C_{\text{укупна}} = C_{\text{јед}} \cdot P_{\text{бруто}} \cdot K_{\text{н}} \cdot K_{\text{уз}} \cdot K_{\text{ко}}$, где је:

$C_{\text{укупна}}$ – укупна цена након обрачуна

$C_{\text{јед}}$ – јединична цена

$P_{\text{бруто}}$ – бруто површина објекта из члана 10.

$K_{\text{н}}$ – коефицијент за намену

$K_{\text{уз}}$ – коефицијент урбанистичке зоне

$K_{\text{ко}}$ – коефицијент комуналне опремљености

и према следећим табелама:

Коефицијент за намену ($K_{\text{н}}$):

Намена објекта	Коефицијент
Стамбена	1
Комерцијална	3
Производна	2
Остале	0,5

Коефицијент за урбанистичку зону ($K_{\text{уз}}$):

Урбанистичка зона	Коефицијент
Екстра зона	2
Прва зона	1,5
Друга зона	1,3
Трећа зона	1
Четврта зона	0,7
Шепак	0,3

Коефицијенти комуналне опремљености ($K_{\text{ко}}$):

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

Накнада за уређивање грађевинског земљишта обрачунава се на основу зона утврђених овом одлуком, при чему се у оквиру сваке зоне утврђује висина накнаде за различите намене, на следећи начин:

А) У Лозници

Висина накнаде у дин/м²

ЈЕДИНИЧНА ЦЕНА	КОЕФИЦИЈЕНТ ЗА УРБАНИСТИЧКУ ЗОНУ	КОЕФИЦИЈЕНТ ЗА НАМЕНУ			
		СТАМБЕНА (1)	КОМЕРЦИЈАЛНА (3)	ПРОИЗВОДНА (2)	ОСТАЛЕ (0,5)
820,00					
ЕКСТРА	2	1.640,00	4.920,00	3.280,00	820,00
ПРВА	1,5	1.230,00	3.690,00	2.460,00	615,00
ДРУГА	1,3	1.066,00	3.198,00	2.132,00	533,00
ТРЕЋА	1,0	820,00	2.460,00	1.640,00	410,00
ЧЕТВРТА	0,7	574,00	1.722,00	1.148,00	287,00
ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА ШЕПАК	0,3		738,00	492,00	

Б) У Бањи Ковиљачи

Висина накнаде у дин/м²

ЈЕДИНИЧНА ЦЕНА	КОЕФИЦИЈЕНТ ЗА УРБАНИСТИЧКУ ЗОНУ	КОЕФИЦИЈЕНТ ЗА НАМЕНУ			
		СТАМБЕНА (1)	КОМЕРЦИЈАЛНА (3)	ПРОИЗВОДНА (2)	ОСТАЛЕ (0,5)
820,00					
ПРВА	1,5	1.230,00	3.690,00	2.460,00	615,00
ДРУГА	1,3	1.066,00	3.198,00	2.132,00	533,00
ТРЕЋА	1,0	820,00	2.460,00	1.640,00	410,00
ЧЕТВРТА	0,7	574,00	1.722,00	1.148,00	287,00

В) У Лешници

Висина накнаде у дин/м²

ЈЕДИНИЧНА ЦЕНА	КОЕФИЦИЈЕНТ ЗА УРБАНИСТИЧКУ ЗОНУ	КОЕФИЦИЈЕНТ ЗА НАМЕНУ			
		СТАМБЕНА (1)	КОМЕРЦИЈАЛНА (3)	ПРОИЗВОДНА (2)	ОСТАЛЕ (0,5)
820,00					
ПРВА	1,5	1.230,00	3.690,00	2.460,00	615,00
ДРУГА	1,3	1.066,00	3.198,00	2.132,00	533,00
ТРЕЋА	1,0	820,00	2.460,00	1.640,00	410,00

Висина накнаде усклађује се месечно са повећањем индекса цена на мало према званичним подацима Републичког завода за статистику са применом од дана објављивања.

Уколико је земљиште непотпуно опремљено комуналном инфраструктуром, укупна цена након обрачуна ($C_{\text{укупна}}$) се умањује за одређени проценат, у складу са следећом табелом:

Недостајућа комунална инфраструктура	Процент умањења
1.Недостајући приступни пут 1.1. земљани пут (20%) 1.2. ризла или шљунак (15%) 1.3. подлога од коцке (5%)	20%
2. Недостајућа канализациона мрежа	10%
3. Недостајућа водоводна мрежа	10%
4. Недостајући тротоар	5%
5. Недостајућа јавна расвета	5%

Процент умањења по основу недостајуће комуналне инфраструктуре не може бити већи од 50% у односу на коефицијент потпуне комуналне опремљености (коефицијент 1).

Недостајућа инфраструктура може се финансирати средствима инвеститора.

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 комуналне инфраструктуре, сматрају се саставним деловима објеката којима служе, не исказују се у оквиру радова на уређивању грађевинског земљишта и нису садржани у накнади за уређивање грађевинског земљишта. Извођење и финансирање ових радова сноси инвеститори.

Ако се због изградње, доградње или надзиђивања објекта укаже потреба за повећањем капацитета објеката комуналне потрошње, трошкове сноси инвеститор у целости.

У случају када се уговара делимично плаћање накнаде за секундарну мрежу, плаћање накнаде за недостајућу инфраструктуру уговара се тако да ће се она платити када се годишњим Програмом уређивања грађевинског земљишта предвиди или изведе део преосталих радова на уређивању земљишта, у износу валоризованом растом цена на мало према подацима републичког органа надлежног за статистику, од дана уговарања до дана плаћања, о чему ће се закључити анекс уговора.

Члан 12.

Уколико инвеститор приликом доградње, надзиђивања или реконструкције објекта није у могућности да на парцели на којој се изводе радови а у складу са Генералним планом Лознице ("Сл. лист општине Лозница" бр.10/2005) и Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини и условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска односно градска управа ("Сл. гласник РС", бр. 75/2003) обезбеди потребан број паркинг места, дужан је да за свако паркинг место у целости уплати износ од **85.000,00** динара. Висина овог износа ће се месечно усклађивати са повећањем индекса цена на мало према званичним подацима Републичког завода за статистику са применом од дана објављивања.

Одредбе из става 1. овог члана примењиваће се и за бесправно изграђене објекте у складу са важећим законским прописима.

Обрачун износа из става 1. овог члана вршиће Јавно предузеће за управљање грађевинским земљиштем „Град“ односно Јавно предузеће „Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче“ на основу Главног пројекта Инвеститора.

Прикупљена средства по овом основу користиће се за изградњу нових паркинг места

Члан 13.

За претварање већ изграђеног објекта у простор за коју је утврђен виши коефицијент намене, накнада се утврђује као разлика између обрачунате висине накнаде за нову намену објекта и већ плаћене и ревалоризоване накнаде за првобитну намену објекта уколико обвезник има доказ о уплати за ту првобитну намену. У супротном, накнада се утврђује као разлика између обрачунате висине накнаде за нову намену објекта и обрачунате висине накнаде за претходну намену у складу са овом Одлуком.

Члан 14.

Висина накнаде за уређење грађевинског земљишта утврђена овом Одлуком коригује се следећим коефицијентима:

1. Коефицијент 2,0

- за надградњу зграде за колективно становање ако инвеститор надградње није корисник односно власник земљишта на којем се зграда налази.

2. Коефицијент 1,5

- за изградњу бензинских пумпи обрачун се врши и за површину резервоара, надстрешнице са точећим местима, објекта особља и других пратећих објеката.

3. Коефицијент 0,5

- површина у подрумским етажама и гараже
- сви помоћни објекти уз породично стамбене објекте (оставе, шупе и слично) и економски објекти из члана 45. Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа,

Члан 15.

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

1. припремање грађевинског земљишта обухвата истражне радове, израду геодетских и других подлога, израду планске и пројектне документације, решавање имовинско-правних односа, расељавање, рушење објекта који су за то планом предвиђени, санирање терена, израду програма за уређивање земљишта и друге радове;
2. опремање грађевинског земљишта обухвата изградњу објекта и мреже водоснабдевања, канализације, саобраћајних површина са комплетном опремом, изградњу паркинга и пешачких површина и јавне расвете, изградњу и уређивање 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 16.

Физичка или правна лица која добију земљиште у закуп путем конкурса, накнаду за уређење земљишта регулишу пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе а на основу закљученог Уговора о уређењу међусобних односа.

Члан 17.

Ако се приликом изградње руши постојећи објекат и гради нови објекат, на истој грађевинској парцели у власништву инвеститора, накнада за уређивање грађевинског земљишта обрачунава се само за разлику у површини према намени и карактеру објекта који се руши и објекта који се гради. Накнада се обрачунава тако што се износ накнаде за нови објекат обрачунат у складу са овом Одлуком умањи за износ накнаде за постојећи објекат, обрачунат у складу са овом Одлуком.

Легалност и површина објекта из става 1. овог члана доказује се: изводом из земљишних књига, односно изводом из Листа непокретности; грађевинском и употребном дозволом или актом надлежне службе/одељења да је објекат грађен у периоду када за његову изградњу није било потребно издавање грађевинске дозволе. Уколико наведене исправе не садрже податке о површини објекта, иста се утврђује на основу акта надлежне службе/одељења, или техничке документације која је саставни део грађевинске дозволе, копије плана или увиђаја на лицу места од стране овлашћеног лица градске управе, ЈП "Град" односно ЈП "Дирекције за управљање и развој Бање Ковиљаче".

В) УМАЊЕЊА И ПОГОДНОСТИ КОД ПЛАЋАЊА

Члан 18.

Инвеститори који граде привредно-производне објекте имају право на умањење накнаде за уређење грађевинског земљишта обрачунате у складу са чланом 11. ове Одлуке и то:

За сваког новозапосленог радника остварује попуст за 0,3% а највише до 60%.

Право на умањење накнаде инвеститор може остварити уколико Јавном предузећу "Град", односно "Дирекцији за управљање и развој Бање Ковиљаче", претходно достави изјаву о броју и динамици запошљавања радника са пребивалиштем на територији Града Лознице и положи средство обезбеђења утврђено у члану 24. Одлуке, у висини обрачунате накнаде за уређење грађевинског земљишта без умањења.

Право на умањење из претходног става остварује инвеститор уколико у периоду од најмање три године изврши Уговорну обавезу о броју и динамици запошљавања радника што доказује обрасцем ППП о пријави радника.

Право на умањење инвеститор остварује само за запослене раднике који раде најмање три године континуирано а у противном је дужан да плати накнаду из члана 11. ове Одлуке без права на умањење, према важећим ценама на дан коначног обрачуна.

Коначан обрачун оствареног умањења се врши након истека периода од пет година од дана закључења уговора и регулише се Анексом уговора.

Члан 19.

Инвеститори који граде привредно-производне објекте у Индустријској зони „Шепак“ имају право на грејс период у трајању од 3 године од дана издавања локацијске, односно грађевинске дозволе за плаћање накнаде за уређење грађевинског земљишта обрачунате по овој Одлуци уз обавезу достављања средстава обезбеђења плаћања из члана 24. ове Одлуке.

По истеку грејс периода из става 1. овог члана, инвеститор је дужан да плати накнаду за уређење грађевинског земљишта по ценама које важе у моменту обрачуна, односно истека грејс периода а на начин како је предвиђено чланом 21. Одлуке.

Члан 20.

Накнада за уређење грађевинског земљишта утврђена овом Одлуком обрачунава се:

- у висини од 20% за објекте чији су обвезници државни органи и организације, органи и организације јединица територијалне аутономије и локалне самоуправе и организације које обављају јавну службу које послују средствима у државној својини, за објекте по намени који су у функцији њихове делатности,

- у висини од 20% за изградњу верских објеката.

Накнада за уређење грађевинског земљишта се не плаћа за објекте чија се изградња финансира из донација, задужбина, фондација и сл.

Члан 21.

Накнада обрачуната по овој Одлуци плаћа се једнократно или у ратама. У случају плаћања накнаде за уређење грађевинског земљишта једнократно обвезник има право на умањење накнаде за 20%.

Плаћање накнаде у ратама врши се на одређени број рата с обзиром на намену или величину објекта с тим што прву рату у висини од 20% од обрачунате накнаде мора одмах да уплати и то:

до 100 м ² на 24 рате
до 400 м ² на 36 рата
преко 400 м ² на 48 рата

У случају плаћања накнаде у ратама износи месечних рата коригују се коефицијентом раста цена на мало према званично објављеним подацима Републичког завода за статистику.

Плаћање на рате може бити прекинуто и пре истека рока на који је закључен уговор о плаћању накнаде за уређење грађевинског земљишта. У том случају износ преосталог дуга се може уплатити једнократно, уз остварење права на умањење из става 1. овог члана што ће се регулисати Анексом уговора.

У поступку легализације сходно Закону о планирању и изградњи и Правилнику о критеријумима за одређивање накнаде у поступцима легализације, критеријумима за објекте за које се не може накнадно издати грађевинска дозвола, као и о садржини техничке документације и садржини и начину издавања грађевинске и употребне дозволе за објекте који су предмет легализације накнада се може платити на 48 месечних рата.

У случају плаћања накнаде у ратама у поступку легализације износи месечних рата коригују се коефицијентом раста цена на мало према званично објављеним подацима Републичког завода за статистику.

Члан 22.

Инвеститор је дужан да пре почетка грађења објекта, односно издавања грађевинске дозволе регулише питање накнаде за уређење грађевинског земљишта са ЈП "Град" Лозница, односно ЈП „Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче“ у зависности од локације објекта.

Члан 23.

У случају одустанка од изградње објекта, односно простора пре почетка извођења радова, односно почетка изградње, инвеститор има право на повраћај ревалоризоване уплаћене накнаде, умањене за 30% од ревалоризоване уговорене накнаде.

Повраћај средстава из става 1. овог члана, извршиће се на исти начин на који је било уговорено измиривање накнаде са инвеститором, а у складу са чланом 15. ове Одлуке.

Повраћај средстава из става 1. овог члана регулисаће се посебним уговором који ће се закључити тек по стављању ван снаге Решења о издавању локацијске односно грађевинске дозволе.

Г) СРЕДСТВА ОБЕЗБЕЂЕЊА ПЛАЋАЊА

Члан 24.

Ради обезбеђења плаћања накнаде у ратама, обвезник је дужан да достави један од инструмената плаћања: банкарску гаранцију "без приговора" и наплативу "на први позив", са клаузулом о укључењу валоризације у гаранцији, хипотеку у корист ЈП "Град", односно ЈП "Дирекције за управљање и развој Бање Ковиљаче", менице, неопозиво уговорно овлашћење или други инструмент обезбеђења у складу са Законом.

Члан 25.

Инвеститор који је закључио Уговор о плаћању накнаде за уређивање грађевинског земљишта за изградњу објекта на локацији за коју је обрачун вршен на други начин, а за случај да је извршена измена планске документације, дужан је да за више планирану површину објекта, односно простора плати накнаду у складу са овом Одлуком.

Д) ОБРАЧУН НАКНАДЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 26.

Обрачун висине накнаде за уређивање врши се на захтев инвеститора – обвезника накнаде из члана 4. ове Одлуке. Уз захтев инвеститор прилаже правоснажну локацијску дозволу и главни пројекат са извештајем о извршеној техничкој контроли, односно идејни пројекат и информацију о локацији за објекте за које се не издаје грађевинска дозвола у смислу Закона о планирању и изградњи, односно техничку документацију за објекте који су предмет легализације (технички извештај, записник о вештачењу или пројекат изведеног објекта) и обавештење о могућности легализације објекта из члана 195. став 5. Закона.

III УГОВОР О РЕГУЛИСАЊУ МЕЂУСОБНИХ ОДНОСА У ПОГЛЕДУ УРЕЂИВАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 27.

Уређивање грађевинског земљишта и накнада за уређивање обрачуната на основу одредби ове Одлуке утврђују се уговором који, у зависности од надлежности закључује Град/ ЈП "Град" Лозница и ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче" Бања Ковиљача са обвезником накнаде.

Битни елементи уговора о уређивању грађевинског земљишта јесу:

- подаци о земљишту које је предмет уређивања, односно о објекту који се гради, реконструише, односно који је предмет легализације,
- износ накнаде за уређивање који је обрачунат на основу критеријума и мерила из ове Одлуке;
- рок у којем је инвеститор дужан да плати накнаду;
- накнада штете за случај доцње;
- динамика плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта;
- износ банкарске гаранције као средства обезбеђења у случају плаћања накнаде на рате као и услови за активирање банкарске гаранције;
- евентуалне обавезе инвеститора за изградњу недостајућих елемената инфраструктуре;
- поступак и услови за измену и раскид уговора.

Члан 28.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта се може платити једнократно у целости или на рате.

Обрачунати износ накнаде правна и физичка лица могу платити на рате, при чему период отплате не може бити дужи од 48 месеци.

У случају плаћања на рате, на име обезбеђивања потраживања правно лице прилаже банкарску гаранцију, а физичко лице прилаже меницу оверену од стране два жиранта или се уговара административна забрана на примања чија висина рате не може бити већа од једне трећине укупног месечног примања обвезника. Рате се плаћају једном месечно. Изузетно, уколико инвеститор – физичко лице нема сталне приходе, као средство обезбеђења могућа је и хипотека.

Уколико инвеститор накнаду плаћа на рате, дужан је да пре закључења уговора о уређивању грађевинског земљишта из члана 27. ове Одлуке уплати 20% од укупног износа обрачунате накнаде.

Члан 29.

Усклађивање преосталог износа дуга вршиће се у складу са растом цена на мало за сваку рату посебно, на основу обрачуна који ће локална самоуправа доставити инвеститору заједно са фактуром најкасније 8 дана пре дана доспелости рате за плаћање.

За доцњу у отплати дуга обрачунаваће се законска затезна камата.

Члан 30.

У случају да инвеститор касни више од 10 дана са уплатом доспеле рате, ЈП "Град" , односно ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче" су дужни да инвеститору доставе писмену опомену по којој је он дужан да поступи у року од 7 дана од пријема опомене.

Уколико инвеститор ни у овом року не уплати доспелу рату, ЈП "Град" , односно ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче" ће наплатити своје потраживање активирањем банкарске гаранције.

ЈП "Град" , односно ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче" приликом активирања банкарске гаранције не могу захтевати износ већи од износа доспеле рате увећан за износ обрачунате законске затезне камате.

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

Члан 31.

Неизграђено грађевинско земљиште које није опремљено и налази се у обухвату плана генералне регулације односно плана детаљне регулације, може се комунално опремити средствима физичких и правних лица.

Физичка и правна лица подnose ЈП "Град", односно ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче" предлог о финансирању изградње комуналне инфраструктуре.

Ако ЈП "Град" , односно ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче" утврде да је предметна зона, односно локација у обухвату плана генералне регулације, односно плана детаљне регулације и да је подносилац власник грађевинског земљишта, сачиниће услове о финансирању изградње комуналне инфраструктуре, који нарочито садрже:

- податке о локацији односно зони,
- податке из урбанистичког плана и техничке услове за изградњу комуналне инфраструктуре,
- податке из програма уређивања грађевинског земљишта,
- границе локације која се опрема са пописом катастарских парцела,
- рок изградње комуналне инфраструктуре,
- обавезу јединице локалне самоуправе као инвеститора за прибављање локацијске, грађевинске и употребне дозволе као и обавезу да обезбеди и финансира стручни надзор у току извођења радова,
- обавезу власника земљишта да финансира израду техничке документације, стручне контроле техничке документације, извођење радова на изградњи комуналне инфраструктуре,
- обавезу предаје изграђених објеката комуналне инфраструктуре и других објеката јавне намене у својину јединице локалне

самоуправе, као и грађевинског земљишта планом предвиђеног за јавне намене,

- процењени износ стварних трошкова изградње комуналне инфраструктуре,

- обавезу прибављања банкарске гаранције на процењени износ стварних трошкова изградње инфраструктуре, односно на целокупни износ накнаде за уређивање обрачунате у складу са чланом 11. ове Одлуке, као да је земљиште у потпуности комунално опремљено,

- висину умањења накнаде за уређивање грађевинског земљишта за инвеститоре објеката који ће бити грађени на тој локацији односно зони.

Члан 32.

Ако власник грађевинског земљишта прихвати услове из члана 31, ЈП "Град", односно ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче" ће предлог о финансирању изградње комуналне инфраструктуре са предлогом уговора о регулисању међусобних односа у вези комуналног опремања предметне локације доставити Скупштини Града на разматрање и одлучивање.

Одлука Скупштине града о прихватању предлога о финансирању изградње комуналне инфраструктуре средствима власника грађевинског земљишта даје овлашћење градоначелнику, односно ЈП "Град", односно ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче" за закључивање уговора којим се ближе уређују односи настали поводом прихватања предлога о финансирању изградње комуналне инфраструктуре средствима власника.

Члан 33.

Уговор из члана 31. ове Одлуке овлашћени орган, ЈП "Град", односно ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче" са власником земљишта закључује у року од 30 дана од дана доношења Одлуке Скупштине града о прихватању предлога о финансирању изградње комуналне инфраструктуре средствима власника грађевинског земљишта.

Члан 34.

Лице које на основу уговора из члана 31. ове Одлуке изгради комуналну инфраструктуру, односно лица која на тој локацији буду градила објекте, приликом закључења уговора из члана 27. ове Одлуке, остварују право на умањење накнаде за уређивање грађевинског земљишта.

Умањена накнада за уређивање грађевинског земљишта рачуна се као разлика између укупне висине накнаде за ту зону, обрачунате на основу члана 11. ове Одлуке као да је оно потпуно опремљено, и процењеног износа стварних трошкова изградње инфраструктуре.

Приликом закључења уговора из члана 32. на међусобне односе инвеститора и јединице локалне самоуправе, примењиваће се чланови од 27. до 30. ове Одлуке.

V ОБРАЧУН И ПЛАЋАЊЕ НАКНАДЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗА ОБЈЕКТЕ КОЈИ СУ ПРЕДМЕТ ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ

Члан 35.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта у поступцима легализације за породичне стамбене објекте до 100м² утврђује се на основу следећих критеријума: степена комуналне опремљености, годишњих програма за уређивање грађевинског земљишта, урбанистичке зоне, положаја локације, намене објекта, нето површине објекта и времена закључења уговора о уређивању грађевинског земљишта којим се уређује и плаћање накнаде у поступку легализације.

Под породичним стамбеним објектима из става 1. овог члана сматрају се и станови у стамбеним зградама до 100м² нето корисне површине стана, без обзира на површину зграде у којој се ти станови налазе.

Накнада за објекте из става 1. и 2. овог члана умањује се за 60% у односу на накнаду обрачунату у складу са овом Одлуком и важећим Правилником, ако се уговор о уређивању закључи до 31. децембра 2010. године.

За остале објекте плаћа се накнада у пуном износу без икаквих умањења.

Члан 36.

Накнаду за објекте изграђене односно реконструисане или дограђене без решења о одобрењу за изградњу односно без грађевинске дозволе, у поступку легализације плаћа инвеститор односно власник објекта, у складу са овом Одлуком и важећим Правилником.

У поступку легализације, инвеститор односно власник објекта и ЈП "Град", односно ЈП "Дирекција за управљање и развој Бање Ковиљаче" закључују уговор пре издавања грађевинске дозволе за објекат односно део објекта који је предмет легализације.

Када је предмет легализације објекат из члана 189. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр 72/09 и 81/09 испр.), накнада се плаћа сукцесивно тако што надлежни орган издаје грађевинску дозволу за цео објекат, а по правноснажности тог решења, пре доношења појединачних решења за посебне физичке делове објекта, закључује се уговор о плаћању накнаде за део објекта који је предмет легализације.

Члан 37.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта у поступку легализације се обрачунава у складу са овом Одлуком.

Члан 38.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта се у поступку легализације може платити једнократно, у целости или на рате.

У случају плаћања накнаде једнократно, уплатом у року од 15 дана од дана закључења уговора, инвеститор односно власник објекта који се легализује има право на умањење накнаде за 20% .

Уколико се накнада за уређивање плаћа на рате, период отплате не може бити дужи од четири године. У том случају, инвеститор односно власник објекта врши плаћање на следећи начин:

- 20% накнаде у року од 15 дана од дана закључења уговора
- остатак накнаде у једнаким месечним ратама.

Усклађивање преосталог износа дуга врши се у складу са чланом 29. ове Одлуке.

Начини обезбеђења плаћања накнаде на рате уређују се у складу са чланом 28. и 30. ове Одлуке.

У случају да је обвезник накнаде незапослено лице или пољопривредник који нема стална примања, средство обезбеђења плаћања накнаде у ратама може бити хипотека на непокретности с тим што је то лице у обавези да пре закључења уговора о плаћању накнаде достави доказ о власништву предметне непокретности и оверену заложну изјаву у складу са Законом о хипотеци.

Члан 39.

За објекте привременог карактера изграђене до 13.05.2003.године, а који у складу са важећим Законом испуњавају услове за легализацију, плаћа се разлика између накнаде плаћене у поступку издавања привремене грађевинске дозволе и обрачунате накнаде у складу са овом Одлуком.

VI) СПИСАК ЗОНА СА ПОДРУЧЈЕМ ОБУХВАТА

A. УЛОЗНИЦИ

ЕКСТРА ЗОНА обухвата следеће улице: Јована Цвијића, Трг Вука Караџића, Светог Саве, Пашићева, Трг Јована Цвијића, Војводе Мишића од Трга Јована Цвијића до ул. Јована Цвијића, Поп Лукина, Гимназијска, Војводе Путника до Бакал Милосава и Доктора Марина, Владе Зечевића од Јована Цвијића до Жикице Јовановића.

ПРВА ЗОНА обухвата простор у следећим границама осим улица које припадају Екстра зони:

Полазна тачка I зоне је крај улице Кнеза Милоша, затим иде железничком пругом до реке Штире, реком Штиром узводно до улице Слободана Пенезића, улицом Слободана Пенезића до Бањске улице, Бањском улицом до Трга Анте Богићевића, Тргом Анте Богићевића, Змај Јовином до Солунске са Гагариновом, улицом Солунском до Мајор Јаше Ђурђевића, Мајор Јаше Ђурђевића до Трга Анта Богићевића, улицом Васе Чарапића и Кнез Михаиловом до Карађорђево и Учитељске, Учитељском до Краља Петра I од улице Краља Петра I до Партизанске, Партизанском до Бакал Милосава, Бакал Милосављево до Николе Тесле и Болничког потока, до 27. марта и Бакал Милосава, затим улицом Бакал Милосава до улице Војводе Путника, улицом Војводе Путника до трга Вука

Караџића, Тргом Вука Караџића до улице Кнеза Милоша, Кнез Милошевом до Булеvara Доситеја Обрадовића, Владислава Броњевског, улицом Др. Марина до стадиона ФК “Лозница” излази на железничку пругу, железничком пругом до полазне тачке односно краја улице Кнеза Милоша.

Улице којима је описана граница I зоне, припадају I зони.

ДРУГА ЗОНА обухвата простор у следећим границама:

Полазна тачка је место где се секу улице Мајор Јаше Ђурђевића и Солунске, Солунском до улице Марије Бурсаћ, улицом Марије Бурсаћ до улице Карађорђеве, затим исту пресеца и иде у ул. Здравка Јовановића до Кнез Михаилове, Кнез Михаиловом до Нушићеве па до ул. Вука Караџића и извора Гушавац, затим ул. Краља Петра I до Душанове, Душановом до Бакал Милосава, Бакал Милосављевог до Николе Тесле па до Станоја Главаша, улицом Станоја Главаша до Војводе Путника, улицом Војводе Путника до улице Марка Радуловића, даље железничком пругом и њоме све до границе прве зоне, и даље границом I зоне до полазне тачке II зоне.

Улице којима је описана граница II зоне, припадају II зони.

ТРЕЋА ЗОНА обухвата простор у следећим границама:

Полазна тачка III зоне је раскрсница ул. Дринских дивизија и ул. Ратарске, иде Ратарском улицом до железничке пруге, прелази исту па наставља ул. Марка Краљевића до раскрснице са путем Лозница-Шабац, одакле лево до раскрснице са ул. Петра Комарчевића па истом до ул. Братства и Јединства, њом до ул. 25. маја истом до ул. 26. септембра до Пролетерске па њом до Арчибалда Рајса све до ул. Владимира Радовановића, њом до Дринске где наставља све до ул. Мила Борисављевића обухватајући и улице са десне стране, затим ул. Мила Борисављевића до заобилазног пута, све до реке Трбушнице па реком узводно од ул. Вере Бајан до моста на реци Трбушници, ул. Вере Бајан (са ул. Ново насеље и Ватрогасном) и иде до ул. Косовске њом до ул. Гучевске, наставља Гучевском поред гробља до раскрснице са ул. Гаврила Принципа иде њом обухватајући и Девину улицу, до ул. Мајор Јаше па њом до границе са другом зоном, границом друге зоне све до улице Вилзонове, њом до улице која је повезује са Зајачким путем, па истом до Зајачког пута њом до извора Гушавац прелази реку Штиру па улицом Пролетерских бригада до ул. Бакал Милосава њом до раскрснице Алексе Стојнића и наставља до ул. Дринске дивизије где је тачка треће зоне (полазна).

Улице којима је описана граница III зоне, припадају III зони.

ЧЕТВРТА ЗОНА обухвата:

Све остале улице које нису обухваћене екстра, првом, другом, трећом и индустријском зоном Шепак а налазе се у границама ГУП-а.

ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА – ШЕПАК

Индустријска зона обухвата простор у границама утврђеним Планом детаљне регулације индустријске зоне Шепак.

Б. У БАЊИ КОВИЉАЧИ

- **ПРВА ЗОНА - А** обухвата следеће улице:

Улица М. Тита од ул. Ж. Јовановића до ул. Вука Караџића, ул. Народног фронта од пруге до Уједињених нација, ул. Војвођанских бригада, 28. Славонске дивизије, Проте Матеје, Карла Маркса, Лазе Лазаревића, Јанка Веселиновића, Војводе Степе, Вере Благојевић, Војводе Мишића, Жике Поповића, Владимира Назора, М. Глишића, Карађорђева од ул. Маршала Тита до ул. Првог маја, Партизанска, Бориса Кидрича, Његошева, Моше Пијаде, Драгољуба Поповића, Поп Лукина, Девина, Железничка, Лоле Рибара од Маршала Тита до 24. септембра, Церска, Здравка Машановића и Васе Пелагића

- **ДРУГА ЗОНА** обухвата следеће улице:

Улица М. Тита од ул. Жикице Јовановића до ул. ЈНА, Маршала Тита од улице Вука Караџића до ул. Владе Зечевића од ул. Маршала Тита до гробља (ул. Георгија Димитрова 1), ул. ЈНА, Гоце Делчева, Владе Зечевића, Романијска, Јована Цвијића од ул. Владе Зечевића до ул. Мачванске, Вука Караџића, Првог Маја, ул. Карађорђева од ул. Првог Маја до ул. Хајдук Станка, ул. Иве Лоле Рибара од ул. 24. септембра до куће Станка Гладовића (укључујући и кућу Станка Гладовића), Златиборска, Слободана Пенезића, Саве Ковачевића, Азбуковачка, Николе Тесле, Устаничка, Стевана Синђелића, Гаврила Принципа, Филипа Кљајића од ул. Маршала Тита до ул. Гучевске, 24 Септембар од ул. Иве Лоле Рибара до ул. Војводе Путника, Милентија Поповића и Луке Стевића.

- **ТРЕЋА ЗОНА** обухвата следеће улице:

Улица М. Тита од ул. Владе Зечевића до табле Бања Ковиљача из правца Лознице, Маршала Тита од ул. ЈНА до Навоза укључујући и навоз (викенд насеље), Старине Новака, Рађевска, трг Анте Богићевића, Иве Андрића, Јована Цвијића од ул. Владе Зечевића према Лозници, Карађорђева од ул. Хајдук Станка, Римска, Хајдук Станка, Гучевска, Филипа Кљајића од ул. Гучевске до Санаторијума (укључујући и Санаторијум), Дринска, Јадранска, 24. Септембар од ул. Војводе Путника, Георгија Димитрова (све три улице), Војводе Путника, Хајдук Вељка, 7. јула, Жикице Јовановића до гробља (ул. Георгија Димитрова 1), и појас између заобилазног пута и пруге од Навоза до потока "Белих вода".

- **ЧЕТВРТА ЗОНА** обухвата:

Све остале улице које нису обухваћене првом, другом и трећом зоном а налазе се у границама ГУП-а Бање Ковиљаче.

В. У ЛЕШНИЦИ

Прва зона обухвата следеће улице: Трг ослобођења, Краља Петра првог до улице Миливоја Драгојловића, ул. Партизанска од ул. Краља Петра првог до куће Петровић Гордане укључујући и њу, ул. Кнеза Милоша од Трга Ослобођења до Железничке улице, ул. Вере Благојевић од Трга Ослобођења до краја школског игралишта, укључујући и улице у саставу Вере Благојевић са леве стране позади и до краја школског игралишта, ул. Браће Малетића од Трга Ослобођења до куће Дробац Милеве, укључујући и њу, ул. Иве Лоле Рибара од Трга Ослобођења до краја старог фудбалског игралишта укључујући и улицу која спаја ул. Иве Лоле Рибара са ул. 26 септембар, ул. 26 септембар од Трга Ослобођења до ул. Младена Тадића, ул. Војводе Мишића од ул. 26 септембар до куће Стајић Милке укључујући и њу, ул. 7 јула од ул. Трга Ослобођења од куће Милићевић Родољуба укључујући и њу, ул. Станка Ореља од Трга Ослобођења па до куће Милићевић Родољуба укључујући и њу, ул. Станка Ореља до Трга Ослобођења па до куће Тришић Тихомира, укључујући и њу, ул. Боже Перића од ул. Станка Ореља па до куће Петровић Селимира укључујући и њу.

Улице којима је описана граница прве зоне, припадају првој зони.

Друга зона обухвата следеће улице: Краља Петра првог од краја границе I зоне до скретања на железничку станицу, ул. Кнеза Милоша од границе прве зоне до ул. Краља Петра првог, ул. Железничка целом дужином, ул. Браће Недића од улице Краља Петра првог до границе ГУП-а, ул. Вере Благојевић од границе I зоне до пружног прелаза за Доњи Добрић, ул. Видојевачка од ул. Вере Благојевић до куће Костадиновић Љубомира укључујући и њу, ул. Браће Малетића од границе I зоне до ул. Вере Благојевић, ул. Гробљанска од границе I зоне до моста на реци Лешници и ул. Светозара Марковића од Гробљанске до ул. Драгутина Марковића, у ову зону спада и стари крак од гробља, ул. Драгутина Марковића целом дужином, ул. Иве Лоле Рибара од границе I зоне до ул. 26 септембра, ул. 26 септембар од границе I зоне до састава са ул. Светозара Марковића, ул. Младена Родића од ул. 26 септембар до куће Павловић Горана укључујући и њу и неименовани крак који иде десно до ове куће са обе стране, ул. Јањанска до куће Кукрић Петра, укључујући и њу, ул. Николе Бељца целом дужином, ул. Војводе Мишића од краја I зоне до фудбалског игралишта и излази на ул. 7 јула, 7 јула од краја I зоне до ул. Станка Ореља припадајућим крацима и целом ул. Живана Петровића, ул. Станка Ореља од границе I зоне па до границе ГУП-а са припадајућим краком код Вуковића, цела ул. Младена Симића, ул. Јанка Лаушевића, Јована Јовановића и Петра Граовца целом дужином, ул. Боже Перића од краја границе I зоне па до плаца Глигорића укључујући и њих са припадајућим крацима са десне стране (кућа Бурмазовић Драгице и других) и свим другим именованим и неименованим улицама које су везане за ул. Боже Перића, од ул. Боре Радовановића целом дужином. У другу зону спада и ул. Браће Недића од почетка па до границе ГУП-а.

Улице којима је описана граница II зоне припадају II зони.

Трећа зона обухвата:

Све остале улице које нису обухваћене првом и другом зоном а налазе се у границама ГУП-а и улице којима је описана III зона припадају тој зони.

VII ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 40.

Даном ступања на снагу ове Одлуке престаје да важи Одлука о накнадама за уређивање и коришћење грађевинског земљишта града Лознице ("Службени лист општине Лозница", бр. 8/07 и "Службени лист града Лознице", бр. 6/09 и 3/10), осим у делу који уређује накнаду за право службености и накнаду за коришћење грађевинског земљишта.

Накнада за коришћење грађевинског земљишта плаћа се у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/03 и 34/06) и у складу са Одлуком о накнадама за уређивање и коришћење грађевинског земљишта града Лознице ("Службени лист општине Лозница", бр. 8/07 и "Службени лист града Лознице", бр.6/09 и 3/10), док се наведена накнада не интегрише у порез на имовину.

Члан 41.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Лознице".

СКУПШТИНА ГРАДА ЛОЗНИЦЕ

Број: 06-10/10-16-2
Датум: 24. јун 2010. године
Л о з н и ц а

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА
Јован Тодоровић, с.р.