

На основу члана 56. Статута Града Ниша („Службени лист Града Ниша“, број 88/2008), члана 72. Пословника о раду Градског већа Града Ниша („Службени лист Града Ниша“ број 1/2013) и члана 12. Правилника о поступку припреме, израде и доставе материјала („Службени лист Града Ниша“, број 125/2008)

Градско веће Града Ниша, на седници од 09.07.2014. године, доноси

РЕШЕЊЕ

I Утврђује се Предлог одлуке о изменама и допунама Одлуке о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта.

II Предлог одлуке о изменама и допунама Одлуке о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта доставља се председнику Скупштине Града Ниша ради утврђивања у дневни ред седнице Скупштине Града.

III За представнике предлагача по овом предлогу на седници Скупштине Града Ниша, одређује се Родољуб Михајловић, начелник Управе за планирање и изградњу.

Број: 954-5/2014-03
У Нишу, 09.07.2014. године

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НИША

**ПРЕДСЕДАВАЈУЋИ
ЗАМЕНИК ГРАДОНАЧЕЛНИКА**

Љубивоје Славковић, дипл. правник

На основу члана 93. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС и 98/2013 – одлука УС), члана 60. Закона о финансирању локалне самоуправе ("Службени гласник РС", бр. 62/2006, 47/2011 и 93/2012), члана 28. и 32. Закона о легализацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 95/2013) и члана 37. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша", број 88/2008),

Скупштина града Ниша, на седници одржаној __. __. 2014. године, донела је

О Д Л У К У

о изменама и допунама Одлуке о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта

Члан 1.

У Одлуци о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист града Ниша", број 6/2014), у члану **15.** став 2. алинеја 4. у загради реч „паркинг“ брише се.

У ставу 2. алинеја 7. мења се и гласи:

„за отворене складишне просторе, отворене манипулативне просторе и отворене паркинг просторе уз објекте комерцијалне и производне делатности, као и за вишепородичне стамбене објекте са 5 и више стамбених јединица, за 80%“.

У ставу 2. после алинеје 7. додаје се алинеја 8. која гласи:

„за паркинг просторе и манипулативне просторе у оквиру габарита вишепородичних стамбених објеката за 50%.

Члан 2.

У члану **16.** после става 2. додају се ставови 3. и 4. који гласе:

„Износ накнаде из става 2. овог члана усклађује се месечно са индексом потрошачких цена у Републици Србији, на основу званично објављеног податка од стране Завода за статистику.

У случају плаћања накнаде из става 2. овог члана једнократно, уплатом у року од 15 дана од дана закључења уговора, инвеститор, односно власник објекта има право на умањење за 30%.“

Члан 3.

После члана 16. додаје се члан **16-а** који гласи:

„Инвеститор вишепородичног стамбеног и стамбено-пословног објекта, који није уговорио плаћање накнаде, а коме је локацијском дозволом и пројектном документацијом одобрено да се обезбеђивање паркинг места врши кроз систем платформи за паркирање возила (тзв. маказе) , дужан је да плати накнаду за свако предвиђено паркинг место системом „маказа“ и пратећи приступни манипулативни простор за сваки ниво паркирања, у складу са чланом 15, став 2. ове Одлуке.

Одредбе из става 1. овог члана примењују се само за инвеститоре којима је до дана ступања на снагу ове одлуке, од стране надлежне управе одобрено да паркинг места обезбеде системом „маказа“.

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

Члан 4.

У члану **26.** став 3. после речи „згради“, додају се речи „до 100м² нето стамбеног простора без обзира на укупну површину породичног стамбеног објекта, односно стана у стамбеној згради,“

Члан 5.

У члану **29.** став 2. после речи „производних“ додају се речи „и комерцијалних“.

У ставу 3. речи „поступи на начин“ замењују се речима „изврши уплату накнаде у року“.

Став 5. мења се и гласи:

„Инвеститор објекта производне и комерцијалне делатности који по ставу 2. овог члана оствари право на умањење од 50% не може остварити и право на умањење накнаде за 30% из става 1. овог члана.“

Члан 6.

У члану **30.** после става 5. додаје се став 6. који гласи:

„Ради обезбеђења плаћања накнаде која је уговорена у ратама, инвеститор, односно власник објекта дужан је да приликом закључења уговора, достави један од инструмената обезбеђења плаћања: доказ о праву својине на непокретности и заложну изјаву власника непокретности сачињену у складу са

законом који уређује област хипотеке, неопозиву банкарску гаранцијув “без приговора“ и наплативу на први позив уз обавезну клаузулу о укључењу ревалоризације у гаранцију, неопозиво уговорно овлашћење у складу са Законом о платном промету, менице или други инструмент обезбеђења плаћања који се одреди при уговарању.“

У ставу 6. после речи „производних“ додају се речи „и комерцијалних“.

Члан 7.

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

Број: _____

У Нишу, _____ 2014.год.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

Председник

Проф. др Миле Илић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Одлука о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта донета је на седници Скупштине Града Ниша 03.02.2014. године ("Службени лист града Ниша", број 6/2014). Том Одлуком прописана су мерила за обрачун накнаде за уређивање грађевинског земљишта и елементи за уговарање међусобних односа у погледу уређивања грађевинског земљишта, за територију Града Ниша, за изградњу и доградњу објеката и за објекте, односно делове објекта изграђених, односно дограђених без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу, а на основу критеријума утврђених Законом о планирању и изградњи и Законом о легализацији објеката.

Потреба за изменама и допунама Одлуке настала је у пракси код примене сада важеће Одлуке. Измене и допуне састоје се у прецизирању појединих одредби (чланови 15, 16, 26, 29. и 30), а на основу сагледавања проблема који су створили дилему код тумачења појединих одреби. Измене и допуне односе се на област паркирања у оквиру комплекса и објеката, начине плаћања накнаде и стварање стимулативнијих услова за изградњу објеката производних и комерцијалних делатности.

Полазећи од наведеног, дају се измене и допуне наведене Одлуке и предлаже се одборницима Скупштине града Ниша да исту усвоје.

НАЧЕЛНИК

Управе за планирање и изградњу
Родољуб Михајловић, дипл.инж.грађ.

Преглед чланова који се мењају:

Члан 15.

Накнада се не обрачунава и не плаћа за објекте-просторе 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 и накнада 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 закупнине или отуђења, односно давање у закуп грађевинског земљишта у јавној својини без накнаде, као и на основу посебне одлуке Скупштине Града Ниша.

Накнада за објекте, утврђена по намени објекта - простора и зонама, умањује се:

- за објекте - просторе намењене обављању делатности државних органа и организација; за станове за социјално угрожена лица; за објекте - просторе образовања, социјалне и дечије заштите, здравства, културе и уметности, спорта и заштите животне средине, а који се финансирају из средстава буџета Републике, за 40%;
- за објекте - просторе намењене обављању делатности органа и организација јединица локалне самоуправе, индиректних корисника буџета Града Ниша, јавних предузећа чији је оснивач Град Ниш, за објекте - просторе из области образовања, културе, спорта и здравства који се финансирају из буџета града и за објекте - просторе традиционалних цркава и традиционалних верских заједница за 80%;
- за галерије у затвореном простору, стамбене површине у подрумским етажама и магацине у сутеренским и подрумским етажама, стакленике и стаклене баште у оквиру стамбеног објекта за 25%;
- за гаражна места у оквиру објекта, станарске оставе у подруму, сутерену и тавану, заједничке просторије у стамбеним објектима, као и за заједничке комуникације у вишепородичним стамбеним објектима, надстрешнице уз објекте комерцијалне и производне делатности (осим надстрешница објеката бензинских пумпи) и површине отворених простора (паркинг, балкони, терасе, пасажи, проходне терасе, тремови и лође) за 50%;
- за помоћне објекте који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне и слично), отворени базени који се не користе у комерцијалне сврхе за 50%;
- за пољопривредне објекте (кошеви, амбари, сеници и сл.) за 75%;
- за отворене складишне и отворене манипулативне просторе уз објекте комерцијалне и производне делатности за 75%;
- за отворене пијаци за 20%.

Члан 16.

Инвеститор објекта је дужан да обезбеди довољан број паркинг или гаражних места у оквиру своје парцеле односно објекта.

За комерцијалне и пословне објекте, као и за стамбене и стамбено-пословне објекте са становима грађеним за тржиште који су изграђени без грађевинске дозволе, или код којих је приликом градње одступљено од издате грађевинске дозволе, а не испуњавају услове у погледу обезбеђења паркинг простора у оквиру своје парцеле или објекта, по нормативу 1 паркинг или гаражно место по стану, односно 1 паркинг или гаражно место на 70 м² пословног простора, инвеститор је у обавези да поред накнаде за уређивање грађевинског земљишта уплати и накнаду у износу од 600.000,00 динара по необезбеђеном паркинг или гаражном месту, за изградњу јавних паркиралишта, односно јавних гаража, које ће град изградити од прикупљених средстава из те накнаде.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта за изградњу јавних паркиралишта, односно јавних гаража усмерава се кроз одговарајуће програме у припрему и изградњу јавних паркиралишта, односно јавних гаража.

Број недостајућих паркинг места утврђује се у поступку издавања грађевинске и употребне дозволе у оквиру примене Закона о легализацији од стране надлежне градске Управе за послове планирања и изградње и од стране ЈП Дирекције за изградњу града Ниша у поступку наплате.

Одредбе овог члана примењиваће се само на поднете захтеве за легализацију наведених објеката у роковима прописаним Законом о легализацији.

Члан 26.

У случају плаћања накнаде једнократно, уплатом у року од 15 дана од дана закључења уговора за објекте изграђене, реконструисане или дограђене без грађевинске дозволе, накнада утврђена чланом 11. ове Одлуке, умањује се за 30 %.

Накнада се усклађује месечно према индексу потрошачких цена у Републици Србији, званично објављеном од стране Републичког завода за статистику.

Право на додатно умањење у износу од 20% у односу на умањење из става 1. овог члана има власник бесправно изграђеног породичног стамбеног објекта или стана у стамбеној згради који трајно решава своје стамбено питање, ако он или чланови његовог породичног домаћинства немају другу непокретност за становање на територији Града Ниша, ако је власник породичног стамбеног објекта инвалид, самохрани родитељ или корисник социјалне помоћи, под условом да има пребивалиште на територији Града Ниша.

Испуњеност услова за умањење накнаде из става 3. овог члана, утврђује се на основу доказа које власник објекта, односно стана прилаже приликом закључења уговора и то:

- Потврда надлежне управе да власник није обвезник пореза на имовину;
- Оверена Изјава да власник или чланови његовог породичног домаћинства немају другу непокретност на територији Града Ниша;
- Оверена Изјава о заједничком домаћинству;
- Лична карта или уверење о пребивалишту;
- Лична карта или уверење о пребивалишту чланова породичног домаћинства;

- Решење о утврђеном степену инвалидитета надлежне установе;
- Потврда Центра за социјални рад да је власник објекта самохрани родитељ;
- Решење Центра за социјални рад да је власник објекта корисник социјалне помоћи.

Породичним домаћинством сматрају се лица која са власником објекта изграђеног без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу живе у заједничком домаћинству наведених у члану 29. Закона о легализацији објеката.

У поступку обрачуна накнаде у објектима са више посебних делова, односно станова и пословних простора, уз накнаду за стан, односно пословни простор, у поступку примене Закона о легализацији објеката обрачунава се и део накнаде за комуникације и друге заједничке површине, сразмерно површини стана, односно пословног простора,

За објекте и просторе чија је намена комерцијална и производна делатност, као и за објекте остале намене, помоћне објекте и остале објекте-просторе друге намене, који су изграђени без грађевинске дозволе, накнада се обрачунава у висини укупне накнаде из члана 11. и члана 15. ове Одлуке.

Члан 29.

У случају плаћања накнаде једнократно, уплатом у року од 15 дана од дана закључења уговора, инвеститор, односно власник објекта има право на умањење накнаде за 30% за све врсте објеката наведене у чл. 7. ове Одлуке.

Инвеститор објеката производних делатности из члана 7. ове Одлуке остварује право на умањење накнаде од 50% у случају плаћања накнаде једнократно, уплатом у року од 15 дана од дана закључења уговора, под условом да у предметном објекту запосли минимум 30 радника на неодређено време у односу на број стално запослених радника на дан 31. децембар претходне године, у року од 12 месеци од дана потписивања Уговора, као и да минимално у том обиму задржи обим запослених у наредне три и по године од дана закључења уговора.

Уколико инвеститор, односно власник објекта не поступи на начин из става 1. и 2. овог члана, уговор се сматра раскинутим и о томе се доставља обавештење надлежној Управи.

Ако инвеститор, односно власник објекта изврши делимично плаћање накнаде у року из става 1. и 2. овог члана уговор се сматра раскинутим, а уплаћени износ накнаде враћа се инвеститору, односно власнику објекта у номиналном износу и о томе обавештава надлежна Управа.

Право на додатно умањење у износу од 20% у односу на умањење из става 1. овог члана има инвеститор објекта, под условима дефинисаним чл. 26. ове Одлуке.

Без доказа о уређивању односа у погледу плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта, надлежна Управа не може издати грађевинску дозволу.

Доказ о уређивању односа у погледу плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта је Уговор који инвеститор потписује са Дирекцијом, осим у случају дефинисаним чланом 15. став 1, када се доказом о уређивању односа у погледу плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта може се сматрати обавештење Дирекције за изградњу Града надлежној Управи.

Члан 30.

У случају плаћање накнаде у ратама, инвеститор, односно власник објекта врши плаћање на следећи начин:

- учешће у висини од 20% накнаде у року од 15 дана од дана закључења уговора, а преостали износ накнаде у једнаким месечним ратама.

Уколико инвеститор, односно власник објекта из става 1. овог члана, не уплати учешће од 20% накнаде у одређеном року, уговор се сматра раскинутим и о томе се доставља обавештење надлежној Управи.

Рате ће се усклађивати месечно према индексу потрошачких цена званично објављеном од стране Републичког завода за статистику. Рокови доспећа месечних рата утврдиће се уговором.

За период кашњења у плаћању инвеститору се обрачунава законска затезна камата од наредног дана од дана доспећа рате до исплате доспелог дуга.

Уколико инвеститор, односно власник објекта не плати две месечне рате у року доспећа, Дирекција ће након неуспеле наплате активирањем средстава обезбеђења плаћања, права из уговора остварити у судском поступку.

Инвеститор објекта производних делатности из члана 7. ове Одлуке, који користи право на умањење накнаде од 50% из става 2. члана 29. ове Одлуке, право на умањење ће остварити уколико приликом закључења уговора приложи банкарску гаранцију "без приговора" и наплативу "на први позив", уз обавезну клаузулу о укључењу ревалоризације у гаранцију, у корист Дирекције, односно Града Ниша, у износу умањења по овом основу, а која ће важити 3 и по године, односно до пружања доказа о испуњењу уговорних обавеза предвиђених Уговором о уређивању односа у погледу плаћања накнаде за уређење грађевинског земљишта, у висини новчаних средстава за која се умањује накнада на име запошљавања радника на неодређено време.

ЈП Дирекције за изградњу града ће, уколико у поступку провере испуњења обавезе инвеститора да запосли најмање 30 радника на неодређено време, утврди да инвеститор ову обавезу није испунио, или не одржава обим запослених у уговореном накнадном року од 3 и по године, реализовати банкарску гаранцију.

Инвеститор је у обавези да током периода од 3 и по године од потписивања Уговора са Дирекцијом, Дирекцији два пута годишње доставља шестомесечне доказе о броју стално запослених.

Уговор о уређивању односа у погледу плаћања накнаде за уређење грађевинског земљишта за надлежну Управу представља доказ о уређењу односа у погледу плаћања накнаде за уређење грађевинског земљишта.