

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

S obzirom da je opredeljenje Opštine Kovačica da se ne uvode novi doprinosi odnosno porezi, Odluku o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta bi doneli sa koeficijentima u nultom iznosu. Odluka bi imala formu Odluke po modelu SKGO, kako bi omogućili komunalno opremanje neizgrađenog građevinskog zemljišta sredstvima fizičkih i pravnih lica, a u narednom periodu, nakon ekonomskog oporavka, izmenama Odluke eventualno bi uveli pomenuti doprinos promenom koeficijenata.

Odgovor:

Ovlašćenje za lokalnu samoupravu, utvrđeno Zakonom, da odredi koeficijente, bez propisivanja minimuma, omogućava da koeficijenti iznose nula, čime se isključuje obaveza plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta. Iz važećih odredaba Zakona može se zaključiti da je lokalnoj samoupravi dozvoljeno da koeficijente odredi tako da oni iznose nula, čime se i sama obaveza plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta svodi na nulu, odnosno oslobođenje od obaveze.

Izuzetak su stambeni objekti, za koje se ne mogu utvrđivati dodatna umanjenja pored onih koja su predviđena Zakonom, mada i za tu namenu objekata jedinica lokalne samouprave ima pravo da utvrdi.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Da li je jedinica lokalne samouprave kao obaveznik plaćanja naknade u slučaju izgradnje objekta javne namene (regionalna deponija) oslobođena od obaveze plaćanja naknade za promenu namene poljoprivrednog zemljišta?

Odgovor:

U ovom slučaju, reč je o naknadi za promenu namene poljoprivrednog zemljišta, a ne o doprinosu za uređivanje građevinskog zemljišta. Regionalna deponija je objekat javne namene i ako je njena izgradnja predviđena Programom uređivanja građevinskog zemljišta, ne postoji obaveza plaćanja naknade za prenamenu u ovom slučaju, na osnovu člana 88. stav 8. Zakona.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

U članu 88. Zakona o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 132/14 i 145/14) koji se odnosi na promenu namene poljoprivrednog u građevinsko zemljište, u stavu gde se oslobađa obaveze plaćanja promena namene izostavljen je postupak legalizacije objekata. Da li to znači da se sada u postupku legalizacije obavezno plaća promena namene zemljišta pre izdavanja građevinske dozvole? S obzirom da važeći Zakon o legalizaciji objekata nije predvideo ovu obavezu molimo vas da nam rastumačite ovu dilemu-problem, jer u kontaktu sa drugim opštinama u okruženju nismo dobili jasno tumačenje, a svi su u dilemi.

Odgovor:

U postupcima legalizacije objekata primenjuju se opšte odredbe člana 88. Zakona, koje se primenjuju i u redovnim postupcima, dakle, nije predviđeno, osim u slučajevima predviđenim Zakonom,

oslobađanje od plaćanja naknade za prenamenu iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište u postupcima legalizacije.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

U slučaju da opština nije osnovala Javno preduzeće koje se bavi uređenjem građevinskog zemljišta, sa kim bi trebalo da se predvidi potpisivanje ugovora o opremanju zemljišta sredstvima fizičkih i pravnih lica?

Odgovor:

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Pošto smo mala opština, nemamo Direkciju, a kako vidimo potrebno je na osnovu člana 94. Zakona da lokalna samouprava osnuje privredno društvo ili drugu organizaciju radi regulisanja odnosa u slučaju komunalnog opremanja neizgrađenog građevinskog zemljišta sredstvima fizičkih i pravnih lica. Moje pitanje je na koji još način možemo obezbediti vršenje ovih poslova, pošto Statutom Opštine Ljig to nije definisano. Da li to može Opštinsko veće, Skupština...?

Odgovor:

Ugovor iz člana 92. Zakona o pripremanju i opremanju zemljišta sredstvima fizičkih i pravnih lica može zaključiti nadležni organ jedinice lokalne samouprave, odnosno lice iz člana 94. Zakona - privredno društvo, javno preduzeće, odnosno druga organizacija koju je jedinica lokalne samouprave osnovala radi obezbeđivanja uslova za uređivanje građevinskog zemljišta, odnosno kojoj je poverila vršenje tih poslova.

Jedinica lokalne samouprave nije obavezana Zakonom, niti drugim propisom da obavezno mora osnovati privredno društvo ili organizaciju radi obezbeđivanja uslova za uređivanje građevinskog zemljišta, odnosno kojoj bi poverila vršenje tih poslova. Ako takvo privredno društvo nije osnovano, te poslovi vrši jedinica lokalne samouprave, preko organa u svom sastavu.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

U vezi sa pripremanjem i opremanjem građevinskog zemljišta sredstvima fizičkih i pravnih lica, postavlja se pitanje li se radi o projektima javno-privatnog partnerstva ili postupku javne nabavke, ili je moguće bez ovih postupaka zaključiti ugovor sa investitorom?

Odgovor:

U ovakvim situacijama je moguće zaključiti ugovor sa investitorom na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji, bez primene Zakona o javno-privatnom partnerstvu i koncesijama, jer u ovom odnosu nema bitnih elemenata javno-privatnog partnerstva (dugoročnost saradnje između javnog i privatnog partnera, obaveza privatnog partnera da preuzme održavanje javne infrastrukture, odnosno obavljanje usluga od javnog značaja i sl.). Pre zaključivanja ugovora iz člana 92. Zakona ne sprovodi se postupak propisan Zakonom o javnim nabavkama, jer se tim ugovorom ne vrši javna nabavka, već se investitor obavezuje da finansira određene radove u zamenu za umanjeње iznosa doprinosa. Izuzetak od navedenog bila bi situacija kada bi investitor izvodio radove i kada bi za to, pored toga što bi imao pravo na umanjeње iznosa doprinosa, bila predviđena nadoknada investitoru od strane

opštine do pune cene za izvedene radove.

Pitanje koje se postavlja je kako ugovorom odrediti vrednost radova radi umanjenja iznosa doprinosa, ako ih investitor ne finansira u novcu, već npr. obezbeđuje plansku ili tehničku dokumentaciju ili izvođenje radova. Tada bi se u proceni iznosa ulaganja investitora opština morala osloniti na procene iz programa uređivanja građevinskog zemljišta, odnosno na procenu ovlašćenog sudskog veštaka u pogledu vrednosti radova koje će investitor izvesti.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Da li se odredba člana 92. Zakona koja se odnosi na finansiranje pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta sredstvima fizičkih ili pravnih lica, odnose i na izgradnju objekata na zemljištu koje je u privatnoj svojini ili samo na izgradnju objekata na građevinskom zemljištu javne namene (pristupni putevi, saobraćajnice, itd.)?

Odgovor:

Zakon ne predviđa ograničavanje mogućnosti finansiranja pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta sredstvima fizičkih ili pravnih lica na zemljište u javnoj svojini. Pri tome, treba imati u vidu odredbu člana 92. stav 3. tačka 6) o jedinici lokalne samouprave kao investitoru. To znači da jedinica lokalne samouprave mora imati odgovarajuće pravo na zemljištu na osnovu koga se može utvrditi aktivna stranačka legitimacija JLS, odnosno utvrditi svojstvo investitora, kao i da to pravo, naročito u slučaju izgradnje objekata infrastrukture, ne mora biti pravo svojine na zemljištu.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Da li se član 92. Zakona odnosi samo na izgradnju komunalne infrastrukture?

Odgovor:

Ne, članom 92. propisane su sve aktivnosti koje spadaju u pripremanje i opremanje građevinskog zemljišta, u skladu sa odredbom člana 93. Zakona.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Da li se odlukom iz člana 97. Zakona može propisati način i postupak naplate doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, imajući u vidu da se po odredbama novog zakona ne zaključuje ugovor o regulisanju plaćanja ranije naknade za uređivanje građevinskog zemljišta?

Odgovor:

Članom 97. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji predviđeno je da Skupština jedinice lokalne samouprave opštim aktom utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijenata zone i koeficijenata namene, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta, posebna umanjenja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanjenja iz stava 5. ovog člana, druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom. Na osnovu navedenog,

smatramo da postoji pravni osnov da jedinica lokalne samouprave svojim opštim aktom može urediti postupak naplate doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u okvirima postavljenim zakonom.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Članom 98. propisano je da je sredstvo obezbeđenja plaćanja doprinosa, između ostalog, uspostavljena hipoteka na objektu. Da li navedeno podrazumeva da hipoteka mora biti upisana u teretnom listu lista nepokretnosti?

Odgovor:

Obzirom da je odredbom člana 8. stav 1. Zakona o hipoteci ("Sl. glasnik RS", br. 115/2005), propisano da hipoteka nastaje upisom u nadležni registar (upis u registar ima konstitutivno dejstvo i predstavlja modus aquirendi za stvarna prava na nepokretnostima), smatramo da je neophodan punovažan upis u odgovarajući registar stvarnih prava na nepokretnosti (teretni - G list, Lista nepokretnosti).

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Da li se opštim aktom može propisati da pored investitora i finansijer iz člana 135a Zakona o izmenama i dopunama zakona o planiranju i izgradnji, može dati sredstva obezbeđenja radi plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, ili to može biti samo investitor?

Odgovor:

Zakonom o planiranju i izgradnji, u članu 2. tačka 43) propisano je da je finansijer "lice koje po osnovu zaključenog i overenog ugovora sa investitorom finansira, odnosno sufinansira izgradnju, dogradnju, rekonstrukciju, adaptaciju, sanaciju ili izvođenje drugih građevinskih odnosno investicionih radova predviđenih ovim zakonom i na osnovu tog ugovora stiče određena prava i obaveze koje su ovim zakonom propisane za investitora u skladu sa tim ugovorom, osim sticanja prava svojine na objektu koji je predmet". Na osnovu navedenog, smatramo da nema zakonskih smetnji da finansijer može dati sredstvo obezbeđenja radi plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta. Pri tome naglašavamo da, u skladu sa članom 135a stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, finansijer solidarno sa investitorom odgovara za sve obaveze prema trećim licima, koje su posledica radnji koje preduzme u skladu sa ovlašćenjima koja su mu preneti ugovorom iz stava 1. ovog člana, što dodatno ojačava položaj jedinice lokalne samouprave u pogledu obezbeđenja plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Član 98. stav 1. Zakona - Iznos, način plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta i sredstvo obezbeđenja u slučaju plaćanja na rate su sastavni deo rešenja o građevinskoj dozvoli. PITANJE: Da li se pod sastavnim delom rešenja o građevinskoj dozvoli, podrazumeva prilog uz građevinsku dozvolu? U kom aktu, u slučaju plaćanja na rate se utvrđuju rokovi dospeća rate, revalorizacija rate, plaćanje zatezne kamate u slučaju kašnjenja plaćanja rate, sredstva obezbeđenja i drugo. Da li je to: - obračun doprinosa, ugovor o načinu plaćanja doprinosa koji je sastavni deo rešenja ili drugi akt?

Odgovor:

Utvrdjivanje iznosa i načina plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta sastavni je deo dispozitiva rešenja o građevinskoj dozvoli. Rešenjem o građevinskoj dozvoli se utvrđuju i svi drugi bitni elementi u vezi sa plaćanjem doprinosa, uključujući dospeća rate, rokove dospeća rata, sredstva obezbeđenja i drugo. Nije dozvoljeno zaključivanje ugovora o plaćanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

U članu 98. stav 1. Zakona piše: način plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta su sastavni deo rešenja o građevinskoj dozvoli, a zatim u istom članu, u stavu 3. navodi se da je najkasnije do podnošenja prijave radova investitor dužan da izvrši uplatu doprinosa. Na koji način će moći lokalne samouprave da naplate doprinos od stranaka kada se uplaćuje tek kod prijave radova?

Odgovor:

Investitor nema obavezu plaćanja doprinosa, odnosno prve rate i dostavljanja sredstva obezbeđenja u slučaju plaćanja doprinosa na rate, do prijave radova. Rešenjem o građevinskoj dozvoli se samo utvrđuju bitni elementi obaveze plaćanja doprinosa.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Da li nadležna služba za izdavanje građevinske dozvole u objedinjenoj proceduri, podrazumeva samo jedan organ koji vrši obračun doprinosa, prima uplate za plaćanje doprinosa u celosti sa popustom 30% i prima uplatu za prvu ratu, prima sredstva obezbeđenja, prati plaćanje ili to može da radi lokalna poreska administracija?

Odgovor:

Pitanje ko vrši obračun, ko prati izvršenje obaveze plaćanja, kod koga se čuvaju dostavljena sredstva obezbeđenja u slučaju plaćanja doprinosa na rate, ko se stara o prinudnoj naplati i sl. su pitanja unutrašnje organizacije jedinice lokalne samouprave. Ovi poslovi se mogu obavljati unutar jednog ili više organa, organizacija, odnosno preduzeća unutar jedinice lokalne samouprave.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Ko je ovlašćen za potpisivanje ugovora za doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta? Da li se ugovor zaključuje pre izdavanja rešenja o građevinskoj dozvoli ili posle?

Odgovor:

Bitni elementi za plaćanje doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta se, u skladu sa članom 97. Zakona, utvrđuju rešenjem o građevinskoj dozvoli koje donosi organ nadležan za izdavanja građevinske dozvole. Nije dozvoljeno zaključivanje ugovora kojim bi se uređivali odnosi u pogledu plaćanja doprinosa. U slučaju iz člana 92. Zakona, ugovorom o zajedničkom pripremanju, odnosno opremanju građevinskog zemljišta se može utvrditi pravo na umanjenje iznosa doprinosa, što se utvrđuje i u rešenju o građevinskoj dozvoli.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Ako nije potrebna prijava radova za objekte iz člana 145. Zakona, kako naplatiti doprinos za uređenje građevinskog zemljišta za te objekte?

Odgovor:

Članom 145. stav 2. Zakona predviđeno je sledeće: "Rešenje o odobrenju izvođenja radova se izdaje investitoru koji ima odgovarajuće pravo u skladu sa članom 135. ovog zakona, koji dostavi idejni projekat u skladu sa podzakonskim aktom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije prema klasi objekta, odnosno tehnički opis i popis radova za izvođenje radova na investicionom održavanju, odnosno uklanjanju prepreka za kretanje osoba sa invaliditetom, a uredio je odnose sa jedinicom lokalne samouprave u pogledu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta i platio odgovarajuću administrativnu taksu." U skladu sa tim, jedinica lokalne samouprave će izdati rešenje o odobrenju za izvođenje radova za izgradnju objekta iz ovog člana za koje je propisana obaveza plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, ako investitor izvrši plaćanje doprinosa u celosti, odnosno uplati prvu ratu i dostavi odgovarajuće sredstvo obezbeđenja.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Da li se doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta naplaćuje na parcelama koje su kompletno komunalno opremljene u ranijem vremenskom periodu? Naime, ako neko dograđuje postojeći objekat ili ruši stari i podiže novi na katastarskoj parceli koja se nalazi na parceli koja je pre npr.30 godina komunalno opremljena (put, struja, voda..) i za navedeni objekat je postojeća infrastrukturna mreža zadovoljavajuća (prema uslovima nadležnih JP), da li se za ovakav objekat plaća doprinos, obzirom da opština nema troškove uređivanja zemljišta (pripremanja i opremanja) novom infrastrukturnom mrežom?

Odgovor:

Obaveza plaćanja doprinosa ne zavisi od toga u kom je periodu građevinsko zemljište uređivano. Ako je zemljište samo delimično uređeno, to ne utiče na obavezu plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta. Pri tome treba imati u vidu da visina obaveze po osnovu ovog doprinosa, u skladu sa članom 97. stav 7. Zakona i Odlukom jedinice lokalne samouprave, može biti različita u istoj zoni i za istu namenu objekta, ako se radi o parcelama koje nisu podjednako infrastrukturno opremljene.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Da li se član 97. Zakona odnosi i na utvrđivanje i naplatu ovog doprinosa u postupku legalizacije, imajući u vidu da se za legalizaciju primenjuje poseban zakon, odnosno da li se opštim aktom iz člana 97. Zakona može ili mora obuhvatiti i obračun i naplata doprinosa za investitore u postupku legalizacije?

Odgovor:

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Da li se novi način obračuna doprinosa odnosi i na postupak legalizacije i da li se može, imajući u vidu prelazne i završne odredbe iz modela Odluke o doprinosu - do 01.03.2015. godine obračunavati naknada, zaključivati ugovori i izdavati dozvole po "starom".

Odgovor:

Naglašavamo pravno načelo, prema kome se u slučaju izmene propisa, postupanje u započetim upravnim postupcima sprovodi u skladu sa propisima koji su bili na snazi kada je upravni postupak započet. U tom smislu, smatramo potrebnim da prilikom donošenja opšteg akta u skladu sa članom 97. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji, a imajući u vidu propise kojima je uređena legalizacija, kao i odgovarajuće odluke Ustavnog suda, jedinica lokalne samouprave predvidi da važeći opšti akti kojima se uređuje plaćanje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta ostaju na snazi u delu kojim se uređuje plaćanje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta u postupcima legalizacije.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Javnom preduzeću preneto je u nadležnost utvrđivanje visine naknade, sprovođenje postupka, naplata naknade i sačinjavanje Ugovora o utvrđivanju naknade za uređenje građevinskog zemljišta. Lokalna samouprava je donela Pravilnik, JP sprovodi postupak i naravno nadknada ide JP-u, a to je bilo do sada. Ko sada utvrđuje visinu doprinosa za ovu namenu i kome idu sredstva koja su namenjena uređenju građevinskog zemljišta? Da li je to nadležno odeljenje lokalne samouprave, a prema tome da li sredstva od doprinosa idu na račun JLS i da li će JLS ta sredstva koristiti za uređenje neizgrađenog građevinskog zemljišta?

Odgovor:

Sredstva naplaćena po osnovu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta su prihod jedinice lokalne samouprave. Radi se o namenskom prihodu koji se koristi za uređivanje građevinskog zemljišta.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Koju vrednost doprinosa pisati u rešenju o građevinskoj dozvoli, da li to treba da definiše Direkcija za građevinsko zemljište grada Beograda? Kako postupiti u slučaju kada postoje gradske opštine?

Odgovor:

Parametre potrebne za utvrđivanje iznosa doprinosa u slučaju gradskih opština utvrđuje jedinica lokalne samouprave - u ovom slučaju Skupština grada Beograda. Iznos i način plaćanja utvrđuje organ koji izdaje građevinsku dozvolu, na osnovu izjašnjenja investitora o načinu plaćanja. Pitanje ko vrši obračun, ko prati izvršenje obaveze plaćanja, kod koga se čuvaju dostavljena sredstva obezbeđenja u slučaju plaćanja doprinosa na rate, ko se stara o prinudnoj naplati i sl. su pitanja unutrašnje organizacije jedinice lokalne samouprave. Ovi poslovi se mogu obavljati unutar jednog ili više organa, organizacija, odnosno preduzeća unutar jedinice lokalne samouprave.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Do koje mere bi se mogao umanjiti doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta, odnosno, da li na

kraju može doći do toga da investitor faktički ne plaća ništa (pri čemu se ne misli na slučajeve kada je zaključen ugovor o zajedničkom pripremanju ili opremanju zemljišta)?

Odgovor:

Zakonom nije propisana zabrana u smislu granice umanjenja, te smatramo da takav pristup u određenim situacijama može biti opravdan, ako je u skladu sa razvojnom politikom jedinice lokalne samouprave.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Kako se izračunava iznos zakupnine građevinskog zemljišta u slučaju koncesije koja je istovremeno i oblik javno-privatnog partnerstva?

Odgovor:

Određivanje iznosa zakupa za realizaciju projekata javno-privatnog partnerstva, odnosno koncesije, se vrši u skladu sa Zakonom o javno-privatnom partnerstvu i koncesijama.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Da li je moguće dati dva umanjenja kroz Odluku o doprinosima, odnosno prilikom plaćanja doprinosa sa različitim rokovima plaćanja. Primer: 50% ako plati odmah po dobijanju građevinske dozvole a 30% ako plati pre prijave radova?

Odgovor:

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Član 97. stav 9. Zakona definiše za koje objekte se ne obračunava doprinos, a u stavu 8. istog člana definiše da jedinica lok.samouprave opštim aktom može propisati dodatne pogodnosti i imanja za investitore. Da li jedinica lokalne samouprave može propisati umanjenje, odnosno oslobođenje od plaćanja doprinosa za poljoprivredne, ekonomske, pomoćne objekte, otvorene parkinge, garažni prostor u objektima i dr.?

Odgovor:

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Do koje mere bi se moglo umanjiti doprinos, tj. da li na kraju može doći do toga, da investitor faktički ne plaća ništa (ne misli se na slučajeve kada je zaključen ugovor o zajedničkom pripremanju ili opremanju zemljišta)?

Odgovor:

Moguće je predvideti dva ili više različita umanjenje iznosa doprinosa, odnosno predvideti druge dodatne olakšice za investitore. Napominjemo da je članom 97. Zakona zabranjeno jedinici lokalne samouprave da svojim opštim i pojedinačnim aktom umani obim prava koje ima investitor u odnosu na obim prava koji je utvrđen Zakonom. Jedinica lokalne samouprave može predvideti i posebna

umanjenja za pojedine vrste objekata, uključujući i puno oslobođenje od obaveze plaćanja doprinosa.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

S obzirom da je opredeljenje Opštine Kovačica da se ne uvode novi doprinosi odnosno porezi, ODLUKU O UTVRĐIVANJU DOPRINOSA ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA bi doneli sa koeficijentima u nultom iznosu. Odluka bi imala formu Odluke po modelu S.K.G.O.-a, kako bi omogućili komunalno opremanje neizgrađenog građevinskog zemljišta sredstvima fizičkih i pravnih lica, a takođe u narednom periodu, nakon ekonomskog oporavka, izmenama Odluke bi eventualno uveli pomenuti doprinos. Molim Vas za mišljenje i komentar.

Odgovor:

Mišljenja smo da je ova mogućnost zasnovana na Zakonu i može dati određene rezultate, jer marketinški zvuči atraktivno, u smislu privlačenja investicija. Nešto drugačiji pristup, koji razmatraju neke druge jedinice lokalne samouprave je da se, imajući u vidu potrebu obezbeđivanja sredstava za uređivanje građevinskog zemljišta, doprinos za stambene i poslovne objekte u određenom manjem iznosu zadrži, a da jedinični iznos za poslovne objekte ne bude viši od iznosa za stambene, jer stambeni objekti obavezuju opštinu na veća ulaganja od poslovnih.

Izuzetak su stambeni objekti, za koje se ne mogu utvrđivati dodatna umanjena pored onih koja su predviđena Zakonom, mada i za tu namenu objekata jedinica lokalne samouprave ima pravo da utvrdi.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

S obzirom da je opredeljenje Opštine Kovačica da se ne uvode novi doprinosi odnosno porezi, Odluku o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta bi doneli sa koeficijentima u nultom iznosu. Odluka bi imala formu Odluke po modelu SKGO, kako bi omogućili komunalno opremanje neizgrađenog građevinskog zemljišta sredstvima fizičkih i pravnih lica, a u narednom periodu, nakon ekonomskog oporavka, izmenama Odluke eventualno bi uveli pomenuti doprinos promenom koeficijenata.

Odgovor:

Ovlašćenje za lokalnu samoupravu, utvrđeno Zakonom, da odredi koeficijente, bez propisivanja minimuma, omogućava da koeficijenti iznose nula, čime se isključuje obaveza plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta. Iz važećih odredaba Zakona može se zaključiti da je lokalnoj samoupravi dozvoljeno da koeficijente odredi tako da oni iznose nula, čime se i sama obaveza plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta svodi na nulu, odnosno oslobođenje od obaveze.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

U okviru koeficijenata namene, može li se za određene objekte iste namene (pr.stanogradnja individualna i višeporodična – komercijalna) predvideti dodatno umanjenje u okviru koeficijenata (za individualnu stambenu izgradnju umanjene koeficijenta namene 50%)?

Odgovor:

Smatramo da je u okviru jedne namene moguće utvrditi dodatna umanjena za pojedine vrste objekata, sem kada se radi o stambenim objektima. U slučaju stambenih objekata, moguće je definisati da je individualna stambena izgradnja druga vrsta namene u odnosu na kolektivnu, pa na osnovu toga propisati različite koeficijente namene.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Član 98. stav 4. Zakona - Najkasnije do podnošenja prijave radova, investitor je dužan da izvrši uplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta u celosti, odnosno ako plaća na rate da uplati prvu ratu i dostavi sredstvo obezbeđenja plaćanja. Član 140. Zakona - Građevinska dozvola prestaje da važi ako se ne otpočne sa građenjem objekta, odnosno izvođenjem radova, u roku od dve godine od dana pravnosnažnosti rešenja kojim je izdata građevinska dozvola. PITANJE: Nakon izdavanja građevinske dozvole investitor može da uplati prvu ratu nakon 2 godine. Da li je iznos doprinosa koji se utvrđuje rešenjem fiksna? Da li je u skladu sa zakonom da se do prve uplate doprinosa vrši revalorizacija celokupnog iznosa?

Odgovor:

Odlukom jedinice lokalne samouprave je moguće, na osnovu člana 97. stav 7. Zakona, urediti metod valorizacije u slučaju plaćanja doprinosa na rate, kao i druga pitanja značajna za obračun i plaćanje doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta. Smatramo da to uključuje i način valorizacije iznosa doprinosa u slučaju proteka dužeg vremenskog perioda između trenutka obračuna doprinosa i trenutka plaćanja, što bi se primenjivalo i na situacije kada se plaćanje vrši jednokratno.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

U vezi sa drugim pogodnostima za investitore iz člana 97. stav 7. Zakona, da li se pod tim pogodnostima može smatrati umenjenje doprinosa na osnovu toga koliko ljudi bi zaposlio investitor, ili na primer umanjenje na osnovu toga da je investitor kupio zemljište u javnoj svojini za izgradnju objekata, a kupoprodajna cena je bila veća nego na drugim lokacijama?

Odgovor:

Mišljenja smo da je umanjenje iznosa doprinosa po osnovu broja zaposlenih radnika u vezi sa tom investicijom dozvoljeno i da je to upravo vrsta kriterijuma koji je zakonodavac imao u vidu u vezi sa odredbom kojom se predviđa mogućnost da jedinica lokalne samouprave predvidi dodatne pogodnosti za investitore.

Drugi mogući kriterijum koji se navodi je nedozvoljen jer, s jedne strane, stavlja u povoljniji položaj investitore koji su kupili zemljište u javnoj svojini u odnosu na investitora koji je zemljište kupio od privatnog vlasnika, a imajući u vidu da se radi o vrsti pogodovanja koja nije u skladu ni sa pravilima EU o zaštiti konkurencije. Pored toga, ovaj kriterijum nedozvoljenim čini i nemogućnost utvrđivanja da je kupoprodajna cena bila viša nego na drugim lokacijama, kao i nemogućnost normiranja jedne takve odredbe.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Da li se doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta ne obračunava za linijske infrastrukturne objekte, odnosno gasovode?

Odgovor:

U skladu sa članom 97. stav 7. Zakona, doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta se ne obračunava za linijske infrastrukturne objekte, uključujući i gasovode.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Kako se izračunava doprinos za uređenje građevinskog zemljišta i zakup zemljišta za izgradnju višeeetažnih podzemnih garaža?

Odgovor:

Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta za izgradnju višeeetažnih podzemnih garaža se ne obračunava, u skladu sa članom 97. stav 8. Zakona. Izuzetak od ovog pravila je propisan ako se ovaj prostor koristi u komercijalne svrhe, kada se iznos doprinosa obračunava u skladu sa opštim aktom jedinice lokalne samoprave.

Iznos zakupa se ne obračunava, u smislu da je davanje zemljišta u zakup za izgradnju objekata moguće samo izuzetno (član 86. Zakona o planiranju i izgradnji). Određivanje iznosa zakupa za realizaciju projekata javno-privatnog partnerstva, odnosno koncesije, se vrši u skladu sa Zakonom o javno-privatnom partnerstvu i koncesijama.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Član 97. Zakona - Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta ne obračunava se za objekte javne namene u javnoj svojini, objekte komunalne i druge infrastrukture, proizvodne i skladišne objekte, podzemne etaže objekata visokogradnje (prostor namenjen za garažiranje vozila, podstanice, trafostanice, ostave, vešernice i sl.), osim za delove podzemne etaže koje se koriste za komercijalne delatnosti, otvorena dečja igrališta, otvorene sportske terene i atletske staze. PITANJE: Da li se doprinos ne plaća i za komercijalne skladišne objekte?

Odgovor:

U skladu sa članom 97. stav 8. Zakona, doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta se ne obračunava ni za komercijalne skladišne objekte.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Da li kablovska telekomunikaciona infrastruktura spada u komunalnu infrastrukturu (član 2. stav 27. Zakona), pa shodno tome, da li se na nju primenjuje član 135. stav 5. Zakona, odnosno potpada pod član 97. stav 7. Zakona o planiranju i izgradnji?

Odgovor:

Kablovska telekomunikaciona infrastruktura spada u infrastrukturne objekte za koje se ne obračunava doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta. Ne smatra se objektom komunalne infrastrukture onaj objekat kablovske telekomunikacione infrastrukture za koji građevinsku dozvolu izdaje nadležno ministarstvo, odnosno organ autonomne pokrajine (objekti elektronskih komunikacija, odnosno mreža, sistemi ili sredstava koja su međunarodnog i magistralnog značaja i oni koji se grade na teritoriji dve ili više jedinica lokalne samouprave).

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Proizvodni objekti za koje se ne plaća doprinos (da li investitor odnosno finansijer mora da se bavi proizvodnom delatnošću u momentu dobijanja građevinske dozvole ili može bilo ko?)

Odgovor:

Nije neophodno da investitor obavlja proizvodnu delatnost u momentu podnošenja zahteva za izdavanje rešenja o građevinskoj dozvoli da mu se ne bi obračunao doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta, već se to čini na osnovu zahteva investitora u kome se navodi namena objekta. Ako se, nakon izdavanja građevinske dozvole, objekat bude koristio za drugu namenu, nastupa obaveza plaćanja doprinosa, u skladu sa odlukom jedinice lokalne samouprave.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Član 97. stav 9. Zakona definiše za koje objekte se ne obračunava doprinos, a u stavu 8. istog člana je propisano da jedinica lokalne samouprave opštim aktom može propisati dodatne pogodnosti i umanjenja za investitore. Da li jedinica lokalne samouprave može propisati umanjenje, odnosno oslobođenje od plaćanja doprinosa za poljoprivredne, ekonomske, pomoćne objekte, otvorene parkinge, garažni prostor u objektima i dr.?

Odgovor:

Nema prepreke da jedinica lokalne samouprave za navedene objekte propiše umanjenje iznosa obaveze po osnovu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, odnosno da za određene vrste objekata odredi koeficijent namene u nultom iznosu.

Pitanje postavljeno: 04.05.2015.

Da li se svi ekonomski objekti navedeni u članu 2. stav 1. tačka 24a) Zakona smatraju proizvodnim objektima, na primer: ukoliko je reč o malim štalama pored porodične kuće, da li se i ovi objekti tretiraju kao proizvodni objekti za koje se ne plaća doprinos?

Odgovor:

Ekonomski objekti, u smislu člana 97. Zakona, smatraju se proizvodnim objektima. Ovo zbog toga što se u tim objektima po pravilu vrši neka vrsta poljoprivredne proizvodnje ili delatnosti, u skladu sa određenjem pojma "poljoprivredna proizvodnja" iz člana 2. Zakona o poljoprivredi i ruralnom razvoju ("Sl. glasnik RS", br. 41/2009 i 10/2013 - dr. zakon) koji glasi: "2) poljoprivredna proizvodnja jeste proces proizvodnje biljnih i stočarskih proizvoda, uzgoj ribe, pčela, odnosno drugi oblici poljoprivredne proizvodnje (gajenje pečuraka, puževa, staklenička, plastenička proizvodnja, gajenje

začinskog i lekovitog bilja i drugo), koja se obavlja na poljoprivrednom zemljištu, kao i na drugom zemljištu ili građevinskoj celini koji se nalaze na teritoriji Republike Srbije;"

Pitanje postavljeno: 06.05.2015.

Doprinos za obračunavanje – pomoćni objekti koji se nalazi u sklopu kuće, ako su u ravni, da li se garaža računa kao pomoćni ili stambeni objekat?

Odgovor:

Shodno stavu 7. člana 97. ZPI Skupština jedinice lokalne samouprave opštim aktom utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijenata zone i koeficijenata namene, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanjivanja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanjivanja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od posebnog značaja za razvoj jedinice lokalne samouprave. Ne mogu se predvideti umanjivanja iznosa doprinosa za objekte stanogradnje, osim po osnovu propisanom u stavu 5. ovog člana, kao i za objekte socijalnog stanovanja kod kojih je investitor Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave.

Pitanje postavljeno: 11.05.2015.

Koja je svrha ovog doprinosa koji nije mali i da li je Lokalna samouprava dužna da ga uloži u infrastrukturu oko objekta za koji se doprinos placa? Ima li investitor neke povlastice ukoliko je radove na infrastrukturi morao sam da uradi kao što je kišna ili fekalna kanalizacija, trotoari, ulica, ulično osvetljenje itd.?

Odgovor:

Članom 92. Zakona regulisano je pripremanje i opremanje građevinskog zemljišta sredstvima fizičkih ili pravnih lica, dok je regulisanje doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta regulisano članovima 96 – 98 Zakona.

Pitanje postavljeno: 12.05.2015.

Kako će se vršiti prinudna naplata doprinosa u slučaju da investitor ne izvršava obavezu plaćanja doprinosa u ratama? (Pošto doprinos nije fiskalni prihod psa se shodno tome se ne može vršiti primena Zakona o poreskom postupku.) 4. Da li u građ. dozvoli treba navesti da će se u slučaju ne izmirenja obaveze uplate rata naplata izvršiti prinudnim putem? Koji je pravni osnov za to? 5.Ako iznos doprinosa posle konačnog obračuna bude manji od navedenog u građevinskoj dozvoli (ili od plaćenog pre prijave radova) da li investitor ima pravo na povraćaj sredstava? Da li se doprinos za opremanje građ. zemljišta iz Zakona o planiranju može smatrati javnim prihodom i u tom smislu da li se prinudna naplata istog može vršiti u skladu sa Zakonom o poreskom postupku i poreskoj administraciji? Ovo iz razloga što Zakon o poreskom postupku i poreskoj administraciji kao i Zakon o

budžetskom sistemu i Zakon o finan. lokalne samouprave ne poznaje pojam "doprinosa". Da li obaveštenje o konačnom obračunu doprinosa (kada i kako će se obračunati) treba naves ti u dispozitivu rešenja o građevinskoj dozvoli?

Odgovor:

Uređivanje građevinskog zemljišta obavlja se u skladu sa važećim plnaskim dokumentom. Finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta obezbeđuje se iz sredstava definisanih članom 95. Zakona.

Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta plaća investitor. Građevinsko zemljište koje nije uređeno, može se pripremiti, odnosno opremiti i sredstvima fizičkih i pravnih lica.

Tačkom 10) člana 92. predviđena su sredstva obezbeđenja ispunjenja obaveza ugovornih strana.

Prema članu 97. iznos doprinosa se utvrđuje rešenjem o izdavanju građevinske dozvole. Istim članom predviđeno je da investitor koji dostavi odgovarajuće sredstvo obezbeđenja plaćanja ima pravo da iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta isplati u najmanje 36 mesečnih rata, a onaj koji plaća naknadu jednokratno, pre podnošenja prijave radova, ima pravo na umanjenje u iznosu od najmanje 30%, u skladu sa odlukom jedinice lokalne samouprave.

U slučaju plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta na rate, sredstvo obezbeđenja plaćanja doprinosa je sastavni deo rešenja o građevinskoj dozvoli. Shodno tome, ne postoji potreba da se naplata doprinosa vrši prinudnim putem.

Ako iznos doprinosa posle konačnog obračuna bude manji od navedenog u građevinskoj dozvoli (ili od plaćenog pre prijave radova), investitor ima pravo na povraćaj sredstava.

Pitanje postavljeno: 12.05.2015.

Da li se oredbama čl. 92. stav 2, odnosno čl. 94. stav 2. Zakona o planiranju podrazumeva da investitor Ugovor o finansiranju infrastrukture zaključuje sa JP Direkcija za uređenje grada kao nosiocem Javnih ovlašćenja ili u smislu čl. 135. stav 10. sa pojedinačnim nosiocima javnih ovlašćenja (npr. posebno sa vodovodom, elektrodistribucijom, upravljačem puta i sl.)? (Smatramo da su navedene odredbe u koliziji)

Odgovor:

U skladu sa čl. 94 stav 2. radi obezbeđivanja uslova za uređivanje, upotrebu, unapređivanje i zaštitu građevinskog zemljišta, Republika Srbija, autonomna pokrajina i jedinica lokalne samouprave **može** da osnuje privredno društvo, javno preduzeće, odnosno drugu organizaciju ili da vršenje ovih poslova obezbedi na drugi način, u skladu sa zakonom, odnosno statutom.

Ukoliko Republika Srijja, autonomna pokrajina i jedinica lokalne samouprave nisu postupile u skladu sa citiranim članom Zakona, onda se ugovor zaključuje pojedinačno sa odgovarajućim imiocima javnih ovlašćenja.

Pitanje postavljeno: 18.05.2015.

<http://www.gradjevinskedozvole.rs>

Dokument kreiran: 03.05.2024.

Ukoliko je na teritoriji jedinice lokalne samouprave formirano Javno preduzeće koje uređuje građevinsko zemljište i koje definiše visinu naknade i način plaćanja, na koji način isto vrši naplatu, uzevši u obzir da se za naknadu ne zaključuju posebni ugovori?

Odgovor:

Iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta utvrđuje se rešenjem o građevinskoj dozvoli i čini njegov sastavni deo. Doprinos se može platiti jednokratno ili na rate. U slučaju jednokratnog plaćanja, investitor je dužan da izvrši uplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta u celosti najkasnije do podnošenja prijave radova, dok je u slučaju plaćanja na rate dužan da do tog momenta uplati prvu ratu i dostavi sredstvo obezbeđenja plaćanja. Uplata se vrši na račun tog javnog preduzeća (kao i do sada). Građevinsko zemljište koje nije uređeno, a nalazi se u obuhvatu planskog dokumenta na osnovu koga se mogu izdati lokacijski uslovi, odnosno građevinska dozvola, može se pripremiti, odnosno opremiti i sredstvima fizičkih ili pravnih lica. U tom slučaju, zaključuje se ugovor o zajedničkom pripremanju, odnosno opremanju građevinskog zemljišta između nadležnog organa, odnosno javnog preduzeća i fizičkog ili pravnog lica, pri čemu se iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta umanjuje za troškove infrastrukturnog opremanja građevinskog zemljišta sredstvima investitora, kao i za vrednost zemljišta koje investitor ustupa jedinici lokalne samouprave za izgradnju infrastrukturnih objekata.

Pitanje postavljeno: 20.05.2015.

Šta je tačno i precizno potpuno komunalno opremljeno zemljište u skladu sa čl. 91. i čl. 93. Zakona, koja komunalna infrastruktura treba da bude izvedena da bi zemljište bilo potpuno komunalno opremljeno i na kojoj udaljenosti od parcele treba da budu priključci na elektro, vodovodnu i kanalizacionu mrežu i atmosfersku kanalizaciju, da bi zemljište bilo potpuno komunalno opremljeno ?

Odgovor:

U skladu sa čl.91 stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, uređeno građevinsko zemljište je zemljište koje je u skladu sa planskim dokumentom komunalno opremljeno za građenje i korišćenje (izgrađen pristupni put, elektromreža, obezbeđeno snabdevanje vodom i obezbeđeni drugi uslovi). Udaljenost priključaka na elektro, vodovodnu i kanalizacionu mrežu i atmosfersku kanalizaciju, da bi zemljište bilo potpuno komunalno opremljeno, nije definisana Zakonom.

Pitanje postavljeno: 20.05.2015.

Članom 93 Zakona o planiranju i izgradnji definisano je da uređivanje građevinskog zemljišta obuhvata njegovo pripremanje i opremanje. Opremanje zemljišta obuhvata izgradnju objekata komunalne infrastrukture i izgradnju i uređenje površina javne namene. Šta je tačno i precizno NEpotpuno komunalno opremljeno zemljište u skladu sa čl. 91. i čl. 93. Zakona i da li je u skladu sa čl. 91. i čl. 93. Zakona, građevinsko zemljište nepotpuno komunalno opremljeno za građenje, zemljište na kome ne postoje neki od objekata komunalne infrastrukture (asfaltirani prilazni put, trotoar, rasveta i kad su priključci na elektro mrežu, vodovodnu i kanalizacionu mrežu i atmosfersku kanalizaciju udaljeni preko 10m od parcele ?

Odgovor:

Nepotpuno komunalno opremljeno zemljište jeste zemljište koje u skladu sa planskim dokumentom nije komunalno opremljeno za građenje i korišćenje (izgrađen pristupni put, elektromreža, obezbeđeno snabdevanje vodom i obezbeđeni drugi uslovi). Građevinsko zemljište koje nije uređeno, a nalazi se u obuhvatu planskog dokumenta na osnovu koga se mogu izdati lokacijski uslovi, odnosno građevinska dozvola, može se pripremiti, odnosno opremiti i sredstvima fizičkih ili pravnih lica. U tom slučaju, zaključuje se ugovor o zajedničkom pripremanju, odnosno opremanju građevinskog zemljišta između nadležnog organa, odnosno javnog preduzeća i fizičkog ili pravnog lica, pri čemu se iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta umanjuje za troškove infrastrukturnog opremanja građevinskog zemljišta sredstvima investitora, kao i za vrednost zemljišta koje investitor ustupa jedinici lokalne samouprave za izgradnju infrastrukturnih objekata.

Pitanje postavljeno: 20.05.2015.

Da li shodno čl. 2 stav 27. i čl. 91. Zakona, elektro mreža spada u komunalnu infrastrukturu i da li se umanjuje doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta ukoliko na parceli ne postoje uslovi za priključak na elektro mrežu?

Odgovor:

Da, elektromreža spada u komunalnu infrastrukturu.

Shodno čl.97 stav 4. Zakona o planiranju i izgradnji, iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta se umanjuje za troškove infrastrukturnog opremanja građevinskog zemljišta sredstvima investitora, na osnovu ugovora zaključenog u skladu sa članom 92. ovog zakona.

Pitanje postavljeno: 20.05.2015.

Da li Skupština lokalne samouprave shodno čl. 97. Zakona, Odlukom o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, mora da definiše svu nedostajuću komunalnu infrastrukturu i procenite umanjivanja za svu nedostajuću komunalnu infrastrukturu za parcele na kojima ne postoji asfaltirani prilazni put, trotoar, rasveta i kad su priključci na elektro mrežu, vodovodnu i kanalizacionu mrežu i atmosfersku kanalizaciju udaljeni preko 10 m od ivice parcele, shodno odgovoru na sajtu Ministarstva da je članom 97. Zakona zabranjeno jedinici lokalne samouprave da svojim opštim i pojedinačnim aktom umanjen obim prava koje ima investitor u odnosu na obim prava koji je utvrđen zakonom”

Odgovor:

U skladu sa članom 97. stav 7. Zakona o planiranju i izgradnji, skupština jedinice lokalne samouprave opštim aktom utvrđuje zone i vrste namene objekata iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijentata zone i koeficijentata namene, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanjivanja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanjivanja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom.

Uslovi za projektovanje i priključenje na konkretnoj parceli se pribavljaju u postupku izdavanja lokacijskih uslova, u skladu sa Uredbom o lokacijskim uslovima („Sl. Glasnik RS“, 35/2015).

Lokacijski uslovi se ne mogu uvek utvrditi uvidom u planski dokument. U tom slučaju, nadležni organ obaveštava podnosioca zahteva o visini stvarnih troškova za dostavljanje uslova od imalaca javnih ovlašćenja i prosledi imaocima javnih ovlašćenja, čije uslove treba da pribavi u zavisnosti od klase i namene objekta, zahtev za izdavanje uslova za projektovanje i priključenje iz njihove nadležnosti.

Pitanje postavljeno: 20.05.2015.

Da li investitor plaća dva puta doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta za nedostajuću infrastrukturu (prilazni put, trotoar, rasvetu, elektro mrežu, vodovodnu i kanalizacionu mrežu i atmosversku kanalizaciju), jednom kroz rešenje o građevinskoj dozvoli i drugi put finansiranjem nedostajuće komunalne infrastrukture sredstvima investitora, ukoliko Skupština lokalne samouprave ne predvidi umanj enje za svu nedostajuću infrastrukturu, na osnovu koje investitor doprinos plaća u punom iznosu kao da je zemljište potpuno komunalno opremljeno ?

Odgovor:

Ne.

Pitanje postavljeno: 20.05.2015.

Ukoliko se rešenjem o građevinskoj dozvoli za nepotpuno komunalno uređeno zemljište plati pun iznos doprinosa kao da je zemljište potpuno komunalno uređeno, (član 98. Zakona) može li rešenjem o građevinskoj dozvoli definisati da će se doprinos umanj iti za troškove infrastrukturnog opremanja građevinskog zemljišta sredstvima investitora konačnim obračunom doprinosa rešenjem o upotrebnoj dozvoli ?

Odgovor:

Shodno čl.97 stav 4. Zakona o planiranju i izgradnji, iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta se umanjuje za troškove infrastrukturnog opremanja građevinskog zemljišta sredstvima investitora, na osnovu ugovora zaključenog u skladu sa članom 92. ovog zakona.

Pitanje postavljeno: 02.06.2015.

Nakon izvršene uplate prve rate doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, (plaćam na rate), u obavezi sam da uspostavim hipoteku na objektu koji vredi najmanje 30% od ukupnog iznosa nedospelih rata U KORIST JEDINICE LOKALNE SAMOUPRAVE. Direkcija za građevinsko zemljište i izgradnju Beograda, me je uputila na opštinu kao izdavaoca građevinske dozvole kako bi opština ODREDILA PREDMET OBEZBEĐENJA. Kako me zakon obavezuje da uspostavim sredstvo obezbeđenja u korist jedinice lokalne samouprave, u konkretnom slučaju hipoteku u korist grada Beograda, pitanje je sledeće: obzirom da je grad Beograd, kao jedinica lokalne samouprave obrazovao gradske opštine radi ostvarivanja svojih nadležnosti, pa one nisu jedinice lokalne samouprave već je to grad Beograd, koji je osnovao i pomenutu Direkciju za građ.zemlj. i izgr.Beograda kao JP, kom organu se obraća investitor i koji organ odredjuje predmet hipoteke, odnosno kako nastaviti postupak po donetoj odluci. Od kog organa dalje krenuti. Molim za hitan odgovor jer se postavlja i pitanje eventualne naknade štete ukoliko ima procesnih nedostataka i pitanja na koje zakon ne daje odgovor.

Odgovor:

Članom 96. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se za uređivanje građevinskog zemljišta plaća doprinos jedinici lokalne samouprave na čijoj teritoriji je planirana izgradnja objekta, a da investitor koji dostavi odgovarajuće sredstvo obezbeđenja plaćanja ima pravo da iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta isplati u najmanje 36 mesečnih rata. Kada je reč o gradu Beogradu, članom 57. Odluke o Gradskoj upravi grada Beograda propisano je da se poslovi utvrđivanja, kontrole i naplate u javnopravnom odnosu poreza na imovinu **i drugih izvornih javnih prihoda u skladu sa posebnim propisom**, primenom odredaba zakona kojim se uređuje poreski postupak i poreska administracija, vrše u Upravi javnih prihoda u okviru Sekretarijata za finansije. Imajući to u vidu, možete se obratiti Upravi javnih prihoda grada Beograda, radi dobijanja precizne informacije u vezi sa definisanjem subjekta u čiju korist se uspostavlja hipoteka kao sredstvo obezbeđenja plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta.

Pitanje postavljeno: 11.06.2015.

Da li se član 97. stav. 9. Zakona o planiranju i izgradnji odnosi i na oslobađanje plaćanja doprinosa za verske objekte, odnosno crkvu, koja predstavlja javni objekat ali je u svojini Srpske Pravoslavne Crkve? Da li se za ovaj tip objekata plaća doprinos za uređenje građevinskog zemljišta?

Odgovor:

Shodno čl.1. Zakona o vraćanju (restituciji) imovine crkvama i verskim zajednicama („Sl. Glasnik RS“, br.46/2006), da se ovim zakonom uređuju uslovi, način i postupak vraćanja imovine koja je na teritoriji Republike Srbije oduzeta od crkava i verskih zajednica, kao i od njihovih zadužbina i društava (u daljem tekstu: crkve i verske zajednice), primenom propisa o agrarnoj reformi, nacionalizaciji, sekvestraciji i drugih propisa koji su doneseni i primenjivani u periodu od 1945. godine, kao i svim drugim aktima kojima je vršeno oduzimanje te imovine, bez tržišne naknade, svojina Srpske Pravoslavne Crkve ne smatra se javnom svojinom. Shodno tome, Srpska Pravoslavna Crkva nije oslobođena doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta.

Pitanje postavljeno: 03.07.2015.

Zakonom o komunalnim delatnostima, odnosno Zakonom o javnim putevima propisano je da su priključci na komunalnu infrastrukturu (priključak na vodovod i kanalizaciju, odnosno javni put) sastavni deo komunalne infrastrukture. Imajući u vidu član 93. stav 4.i član 97.stav 5.Zakona o planiranju i izgradnji, pitanje je da li se radovi na izgradnji priključaka koje finansira investitor mogu priznati investitoru kod umanjena komunalnog doprinosa na osnovu ugovora iz člana 92.ovog Zakona , obzirom da je članom 23.Pravilnika o sadržini, postupku i načinu donošenja programa uređivanja građevinskog zemljišta, propisano da radovi na izgradnji priključka ne spadaju u radove na uređivanju građevinskog zemljišta.

Odgovor:

Shodno navedenom čl. 23. Pravilnika o sadržini, postupku i načinu donošenja programa uređivanja građevinskog zemljišta, radovi na izgradnji priključaka ne spadaju u radove na uređivanju građevinskog zemljišta.

Pitanje postavljeno: 15.07.2015.

U Sl.glasniku grada Valjevu građ.zemlj. je potpuno komunalno opremljeno ako ima vodovod i kanalizaciju, put i javnu rasvetu. Sve troškovi el.distributivne mreže,tt mreže.. investitor posebno ugovara. Na snazi je Plan generalne regulacije Centra u kome se planira izgradnja i povećanje kapaciteta. Vi u odgovorima pominjete komunalnu opremljenost po planskom dokumentu, šta to znači ?

Odgovor:

Shodno čl. 91. Zakona o planiranju i izgradnji, uređeno građevinsko zemljište je zemljište koje je u skladu sa planskim dokumentom komunalno opremljeno za građenje i korišćenje (izgrađen pristupni put, elektromreža, obezbeđeno snabdevanje vodom i obezbeđeni drugi uslovi..)

Pitanje postavljeno: 15.07.2015.

U Službenom glasniku grada Valjeva br.9 od 26.09 2014.objavljeno je odluka o obračunu naknade za uređenje građ.zemljišta po kome su stambene zgrade sa više od 4 stambene jedinice kod obračuna koeficijenta za namenu objekta prebačene u komercijalnu delatnost (umesto sa 1,0 množi se sa 1,5). Namena stambene zgrade je ipak stanovanje. Da li je ova odluka u skladu sa pravilima ?

Odgovor:

Shodno čl.97. stav 7. Zakona o planiranju i izgradnji, skupština jedinice lokalne samouprave opštim aktom utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijenata zone i koeficijenata namene, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanjivanja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanjivanja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od posebnog značaja za razvoj jedinice lokalne samouprave.

Shodno čl.172. Zakona o planiranju i izgradnji, nadzor nad izvršavanjem odredaba ovog zakona i propisa donetih na osnovu ovog zakona, vrši ministarstvo nadležno za poslove urbanizma i građevinarstva.

Pitanje postavljeno: 16.07.2015.

Da li se obračunava doprinos za uređenje građevinskog zemljišta za izgradnju Rampe za osobe sa invaliditetom?

Odgovor:

Shodno čl.97. stav 7. Zakona o planiranju i izgradnji, skupština jedinice lokalne samouprave opštim aktom utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijenata zone i

koeficijenata namene, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanjivanja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanjivanja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od posebnog značaja za razvoj jedinice lokalne samouprave.

U skladu sa ovim, potrebno je proveriti da li je u Odluci o utvrđivanju doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta skupština jedinice lokalne samouprave odredila da se doprinos za uređenje građevinskog zemljišta za izgradnju rampe za osobe sa invaliditetom ne obračunava.

Pitanje postavljeno: 24.07.2015.

Imajući u vidu da je stavom 8. člana 97. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014 i 145/2014) (u daljem tekstu: Zakon), propisano da se na proizvodne i skladištene objekte ne obračunava doprinos za uređenje građevinskog zemljišta, odnosno: "st. 8. člana 97. Zakona Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta ne obračunava se za objekte javne namene u javnoj svojini, objekte komunalne i druge infrastrukture, proizvodne i skladišne objekte, podzemne etaže objekata visokogradnje (prostor namenjen za garažiranje vozila, podstanice, trafostanice, ostave, vešernice i sl.), osim za delove podzemne etaže koje se koriste za komercijalne delatnosti, otvorena dečja igrališta, otvorene sportske terene i atletske staze." ovim putem želimo da postavimo pitanje u vezi sa tretmanom prostorija koje se nalaze u proizvodnim objektima, i u funkciji su istih (npr. svlačionice za radnike, kupatilo za radnike, laboratorije, kancelarijski prostor za inženjere i rukovodioce smena itd.) Naime, ukoliko pođemo od definicije pojma "objekat " predviđene tačkom 22. člana 2. Zakona, koja glasi: 22) objekat jeste građevina spojena sa tlom, koja predstavlja fizičku, funkcionalnu, tehničko-tehnološku ili biotehničku celinu (zgrade svih vrsta, saobraćajni, vodoprivredni i energetske objekti, objekti infrastrukture elektronskih komunikacija - kablovska kanalizacija, objekti komunalne infrastrukture priključak na elektroenergetsku mrežu, industrijski, poljoprivredni i drugi privredni objekti, objekti sporta i rekreacije, groblja, skloništa i sl.) koji može biti podzemni ili nadzemni; možemo smatrati da prethodno navedene prostorije zajedno sa drugim prostorijama, u smislu relevantnih odredbi Zakona, predstavljaju fizičku, funkcionalnu, tehničko-tehnološku celinu tj. gradjevinu, te nije moguće izdvojiti predmetne prostorije, a da se time ne promeni njihova funkcija i svrha, a to je deo proizvodnog objekta. Imajući u vidu sve prethodno navedeno, naše pitanje je da li bi investitor proizvodnog objekta bio u obavezi da plati doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta za površine prostorija (svlačionice za radnike, kupatilo za radnike, laboratorije, kancelarijski prostor za inženjere i rukovodioce smena itd.) koje prostorije čine fizičku, funkcionalnu, tehničko-tehnološku celinu proizvodnog objekta? (27.07.2015. Nastavno na prethodni mejl, želeo bih da napomenem da je razlog obraćanja činjenica da je opština nasem klijentu obračunala doprinos za uređenje građevinskog zemljišta za svlačionice za radnike, kupatilo za radnike, laboratorije, kancelarijski prostor za inženjere i rukovodioce smena, koje prostorije čine fizičku, funkcionalnu, tehničko-tehnološku celinu proizvodnog objekta, te s tim u vezi molimo vas za tumačenje relevantnih zakonskih odredbi u skladu sa pitanjima iz prethodnog mejla.)

Odgovor:

Kao što je u pitanju konstatovano, članom 97. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da

se doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta ne obračunava za proizvodne i skladišne objekte. Imajući u vidu definiciju objekta propisanu Zakonom o planiranju i izgradnji, ukoliko se radi o **proizvodnom** objektu koji, zajedno sa pomoćnim prostorijama, čini fizičku i funkcionalnu celinu sa jedinstvenom (proizvodnom) namenom, ceo objekat bi trebalo tretirati na jedinstven način, odnosno ne bi trebalo obračunavati doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta.

Pitanje postavljeno: 21.07.2015.

Da li se za ekonomske objekte plaća doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta? Da li se za pomoćni objekat, koji se gradi u funkciji glavnog proizvodnog objekta plaća doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta?

Odgovor:

Shodno čl.97. stav 7. Zakona o planiranju i izgradnji, skupština jedinice lokalne samouprave opštim aktom utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijenata zone i koeficijenata namene, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanjivanja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanjivanja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od posebnog značaja za razvoj jedinice lokalne samouprave.

U skladu sa ovim, potrebno je proveriti da li je u Odluci o utvrđivanju doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta skupština jedinice lokalne samouprave odredila da se doprinos za uređenje građevinskog zemljišta za izgradnju pomenutih objekata.

Takođe, u skladu sa čl.97. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji, doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta se svakako ne obračunava za objekte javne namene u javnoj svojini, objekte komunalne i druge infrastrukture, proizvodne i skladišne objekte, podzemne etaže objekata visokogradnje (prostor namenjen za garažiranje vozila, podstanice, trafostanice, ostave, vešernice i sl.), osim za delove podzemne etaže koje se koriste za komercijalne delatnosti, otvorena dečja igrališta, otvorene sportske terene i atletske staze.

Pitanje postavljeno: 24.08.2015.

Ko je na nadležan da izvrši kontrolu Odluke o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta i ko je nadležan da naloži Skupštini lokalne samouprave da nezakonite članove Odluke ispravi i usaglasi sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, koji umanjuju obim i prava investitora ?

Odgovor:

Shodno čl. 172. Zakona o planiranju i izgradnji, nadzor nad izvršavanjem odredaba ovog zakona i propisa donetih na osnovu ovog zakona, vrši ministarstvo nadležno za poslove urbanizma i građevinarstva.

Pitanje postavljeno: 24.08.2015.

U zahtevu za dobijanje upotrebne dozvole i u rešenju o upotrebnoj dozvoli upisuje se tačna vrsta i klasa objekta za koju se izdaje upotrebna dozvola. Treba li nadležni organ lokalne samouprave da prilikom izdavanja upotrebne dozvole u konačnom obračunu doprinosa (čl. 98 Zakona) da obračuna doprinosa za poslovni objekat sa klasom 122. kako stoji u glavnom projektu ili da obračuna stvarni doprinos za ugostiteljski objekta za smeštaj-turistički apartmani, klase 121112, obitom da objekat nije poslovni objekat shodno čl. 7. Pravilnika o klasifikaciji objekata "Sl. glasniku RS", br.22/2015 od 27.2.2015. godine, kojim je predviđeno da ugostiteljski objekat za smeštaj turistički apartmani spada u hotele i slične zgrade za noćenje gostiju s restoranom ili bez njega klase 121112 ?

Odgovor:

Nadležni organ obračunava doprinos u skladu sa rešenjem o građevinskoj dozvoli. Shodno čl.97. Zakona o planiranju i izgradnji iznos doprinosa je sastavni deo rešenja o građevinskoj dozvoli.

Važeći pravilnik koji propisuje ovu materiju jeste Pravilnik o klasifikaciji objekata („Sl. glasnik RS“, br.22/2015). Pravilnikom o klasifikaciji objekata propisuje se klasifikacija objekata prema nameni, funkcionalnim i strukturalnim karakteristikama i stepenu uticaja na okruženje, s obzirom na rizike vezane za izgradnju i eksploataciju.

Takođe,

Shodno čl.97. stav 7. Zakona o planiranju i izgradnji, skupština jedinice lokalne samouprave opštim aktom utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijenata zone i koeficijenata namene, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanjivanja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanjivanja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od posebnog značaja za razvoj jedinice lokalne samouprave. Ne mogu se predvideti umanjivanja iznosa doprinosa za objekte stanogradnje, osim po osnovu propisanom u stavu 5. ovog člana, kao i za objekte socijalnog stanovanja kod kojih je investitor Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave.

Shodno čl.97. stav 7. ovog zakona, potrebno je napraviti uvid u Odluku o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta lokalne samouprave kako bi se utvrdilo na koji način se vrši obračun doprinosa u konkretnom slučaju, odnosno da li se obračun razlikuje u slučaju da se objekat klasifikuje kao poslovni objekat ili hotel.

Pitanje postavljeno: 24.08.2015.

Ukoliko investitor ima primedbe samo na obračun doprinosa, kome da se investitor žali (po starom Zakonu investitor je imao pravo da se žali na ugovor o naknadi za uređivanje građ. zemljišta nadležnom Sudu) i da li Građevinska dozvola može da se opravosnaži ukoliko se investitor žali nadležnoj organizacionoj jedinici Ministarstva građevinarstva i urbanizma na rešenje o Građevinskoj dozvoli u delu obračuna doprinosa ?

Odgovor:

Shodno čl.97. Zakona o planiranju i izgradnji, sastavni deo rešenja o građevinskoj dozvoli jeste iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta.

Shodno čl.22. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure, na rešenje o građevinskoj dozvoli podnosilac zahteva može izjaviti žalbu u o roku od osam dana od dana dostavljanja.

Na rešenje o građevinskoj dozvoli koje donosi nadležno ministarstvo, odnosno nadležn organ autonomne pokrajine, ne može se izjaviti žalba, ali se tužbom može pokrenuti upravni spor.

Ukoliko investitor nije iskoristio ostavljeni rok za žalbu, ne postoji druga mogućnost da se utiče na sadržinu rešenja o građevinskoj dozvoli, osim izmene rešenja o građevinskoj dozvoli (čl.142. Zakona o planiranju i izgradnji), iz razloga propisanih zakonom.

Pitanje postavljeno: 13.08.2015.

Dobio sam građevinsku dozvolu po ranije važećem zakonu za izgradnju kuće i garaže (pomoćnog objekta) i zaključio ugovor za plaćanje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta - na rate. Posle nekoliko plaćenih rata i započete izgradnje kuće, odustao sam od namere da grdim pomoćni objekat (nisam ni započeo). Da li mogu da izmenim građevinsku dozvolu i tražim umanjenje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta putem aneksa ugovora ili na neki drugi način (budući da novi zakon ne predviđa sklapanje ugovora a izmena se radi prema važećem zakonu)?

Odgovor:

Shodno **čl.142.** Zakona o planiranju i izgradnji:

Po izdavanju rešenja o građevinskoj dozvoli, investitor, u skladu sa novonastalim finansijskim i drugim okolnostima, izmenama u dostupnosti komunalne i druge infrastrukture, radi usaglašavanja sa projektom za izvođenje i iz drugih razloga, može podneti zahtev za izmenu građevinske dozvole. Ako u toku izgradnje, odnosno izvođenja radova, nastanu izmene u odnosu na izdatu građevinsku dozvolu, glavni projekat, odnosno projekat za građevinsku dozvolu, investitor je dužan da obustavi gradnju i podnese zahtev za izmenu građevinske dozvole".

Izmenom u smislu stava 1. ovog člana smatra se svako odstupanje od položaja, dimenzija, namene i oblika objekta, kao i drugih parametara i uslova utvrđenih u građevinskoj dozvoli, odnosno izvodu iz projekta.

Uz zahtev iz stava 1. ovog člana prilaže se novi projekat za građevinsku dozvolu, odnosno separat projekta za građevinsku dozvolu koji se menja.

Ako izmene iz stava 2. ovog člana nisu u saglasnosti sa izdatim lokacijskim uslovima, nadležni organ će u objedinjenoj proceduri od imaoca javnih ovlašćenja pribaviti izmenjene uslove i u skladu sa njima doneti rešenje po zahtevu investitora.

Ako organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole utvrdi da su nastale izmene u skladu sa važećim planskim dokumentom i lokacijskim uslovima, doneće rešenje o izmeni građevinske dozvole u roku od pet radnih dana od dana prijema uredne dokumentacije.

Odredba ovog člana koja se odnosi na izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli usled promena u toku građenja shodno će se primenjivati i na izmenu odobrenja za izgradnju i glavnog projekta potvrđenog u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 47/03 i 34/06), kao i na izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli izdatoj po odredbama ranije važećih zakona kojima je uređivana izgradnja objekata, kada je u skladu sa tim rešenjem započeta izgradnja objekta.

Shodno **čl.97.** ovog zakona, iznos doprinosa se utvrđuje rešenjem o izdavanju građevinske dozvole tako što se osnovica koju čini prosečna cena kvadratnog metra stanova novogradnje u jedinici lokalne samouprave, odnosno gradskoj opštini, prema poslednjim objavljenim podacima organa nadležnog za poslove statistike, pomnoži sa ukupnom neto površinom objekta koji je predmet gradnje, izraženom u metrima kvadratnim, i sa koeficijentom zone i koeficijentom namene objekta koje utvrđuje jedinica lokalne samouprave.

Takođe, shodno **čl.98.** ovog zakona, iznos, način plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta i sredstvo obezbeđenja u slučaju plaćanja na rate su sastavni deo rešenja o građevinskoj dozvoli.

Shodno navedenom, u rešenju o izmeni građevinske dozvole biće utvrđen novi iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta.

Pitanje postavljeno: 28.08.2015.

Po zakonu o planiranju i izgradnji (član 97) investitor koji dostavi odgovarajuće obezbeđenje plaćanja ima pravo da doprinos isplati u najmanje 36 mesečnih rata. Da li su lokalne samouprave dužne da daju i duži period otplate od 36 meseci ili je to prepušteno njima da odlučuju.

Odgovor:

Investitor koji dostavi odgovarajuće sredstvo obezbeđenja plaćanja ima pravo da iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta isplati u najmanje 36 mesečnih rata, a onaj koji plaća naknadu jednokratno, pre podnošenja prijave radova, ima pravo na umanj enje u iznosu od najmanje 30%, u skladu sa odlukom jedinice lokalne samouprave.

Shodno čl.97. tav 7. Zakona o planiranju i izgradnji, skupština jedinice lokalne samouprave **opštim aktom** utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijenata zone i koeficijenata namene, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanj enja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanj enja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od posebnog značaja za razvoj jedinice lokalne samouprave. Ne mogu se predvideti umanj enja iznosa doprinosa za objekte stanogradnje, osim po osnovu propisanom u stavu 5. ovog člana, kao i za objekte socijalnog stanovanja kod kojih je investitor Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave.

Shodno navedenom, jedinice lokalne samouprave imaju mogućnost da daju duži period otplate od 36 meseci, ali nisu u obavezi da to učine.

Pitanje postavljeno: 28.09.2015.

Poštovani, razmišljam o gradnji kuće. Ne mogu da "sklopim sliku" o tome koje su obaveze i troškovi koje bih morao da ispunim i platim da bih od kupovine poljoprivrednog placa došao do dozvole za početak gradnje. Moje pitanje je: gde i kome bih mogao da se obratim da bih dobio detaljnu "korak po korak" predstavu o troškovima i obavezama dobijanja građevinske dozvole na određenoj lokaciji u navedenoj opštini, da bih unapred što približnije znao sa kojim se troškovima novca i vremena suočavam ? To sve da bih mogao da izvedem argumentovan zaključak o tome da li je gradnja način rešavanja stambenog pitanja koji mi je dostupan, ili da se usmerim na drugi način to jest kupovinu polovne nekretnine.

Odgovor:

Promena namene poljoprivrednog u građevinsko zemljište

Zemljište mora biti određeno zakonom ili planskim dokumentom kao građevinsko zemljište kako bi se na njemu vršila izgradnja objekta.

Postupak promene namene zemljišta na inicijativu potencijalnog investitora nije regulisan važećim propisima.

Shodno tome, mišljenja smo da se potencijalni investitor može obratiti organu jedinice lokalne samouprave, nadležnom za donošenje planskih dokumenata, sa predlogom za promenu namene iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište.

Objedinjena procedura

Postupak pribavljanja dozvole za gradnju propisuje Pravilnik o postupku sprovođenja objedinjene procedure („Sl. glasnik RS“, br.22/2015).

Lokacijski uslovi

Za uslove izgradnje na katastarskoj parceli, investitor podnosi nadležnom organu jedinice lokalne samouprave zahtev za izdavanje lokacijskih uslova.

Članom 6. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure propisano je šta se prilaže od dokumentacije uz zahtev za izdavanje lokacijskih uslova.

Troškovi se sastoje od republičke administrativne takse, koja je propisana Zakonom o republičkim administrativnim taksama, kao i od stvarnih troškova za pribavljanje uslova od imalaca javnih ovlašćenja (javnih preduzeća), koje utvrđuje svaki od imalaca javnih ovlašćenja posebno.

Shodno čl. 13. Uredbe o lokacijskim uslovima („Sl.glasnik RS“, br.35/2015), nadležni organ i imalac javnih ovlašćenja su obavezni da na svojoj internet stranici objave iznose stvarnih troškova za izdavanje i objavljivanje lokacijskih uslova i uslova za projektovanje i priključenje prema klasi i nameni objekta, kao i da informacije o izmeni visine tih stvarnih troškova bez odlaganja ažuriraju.

Građevinska dozvola

Član 15. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure propisuje postupak za izdavanje

<http://www.gradjevinskedozvole.rs>

Dokument kreiran: 03.05.2024.

građevinske dozvole, odnosno spisak dokumentacije koja se prilaže uz zahtev za idavanje građevinske dozvole.

Uz zahtev se prilaže dokaz o uplaćenju administrativnoj taksi za podnošenje zahteva i donošenje rešenja o građevinskoj dozvoli.

Za objekte za koje je propisano plaćanje doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta, sastavni deo zahteva za izdavanje građevinske dozvole je i izjašnjenje podnosioca o načinu plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, kao i sredstvima obezbeđenja u slučaju plaćanja na rate, za objekte čija ukupna bruto razvijena građevinska površina prelazi 200 m² i koji sadrži više od dve stambene jedinice.

Pitanje postavljeno: 22.10.2015.

Da li se plaća doprinos za uređenje građevinskog zemljišta za garažu koja je pomoćni objekat u funkciji glavnog objekta? Takođe me zanima kako se obračunava doprinos za uređenje građevinskog zemljišta za potkrovlje koje je adaptirano, koliko se računa kvadratura potkrovlja prilikom plaćanja?

Odgovor:

Doprinos za uređenje građevinskog zemljišta se plaća za garažu koja je pomoćni objekat u funkciji glavnog objekta, izuzev ako je reč o podzemnoj etaži objekta visokogradnje (shodno članu 97. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji).

Potrebno je napraviti uvid u Odluku o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta lokalne samouprave kako bi se utvrdilo na koji način se vrši obračun doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta za potkrovlje koje je adaptirano.

Shodno čl.97. stav 7. Zakona o planiranju i izgradnji, skupština jedinice lokalne samouprave opštim aktom utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijenata zone i koeficijenata namene, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanjivanja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanjivanja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od posebnog značaja za razvoj jedinice lokalne samouprave. Ne mogu se predvideti umanjivanja iznosa doprinosa za objekte stanogradnje, osim po osnovu propisanom u stavu 5. ovog člana, kao i za objekte socijalnog stanovanja kod kojih je investitor Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave.

Pitanje postavljeno: 13.10.2015.

Stranka je podnela zahtev za promenu namene stambeno - poslovnog objekta u poslovni. Specifično je to da je za isti taj objekat najpre 1991. godine izdato Rešenje kojim se odobrava izgradnja POSLOVNOG objekta, a zatim 2006. izdato je rešenje o promeni namene iz POSLOVNOG u STAMBENO -POSLOVNI objekat. U Rešenju iz 1991. godine navedeno je da je naplaćena administrativna taksa i naknada za izgradnju skloništa. U rešenju iz 2006. godine naplaćena je samo

administrativna taksa za rešenje. Da li je potrebno pre izdavanja rešenja o promeni namene objekta (čl. 145. Zakona o planiranju i izgradnji) naplatiti doprinose za uređenje građevinskog zemljišta (razliku u ceni između stambenog i poslovnog) za deo objekta koji se iz stambenog menja u poslovni, obzirom da je prvobitno i izdato Rešenje za izgradnju poslovnog objekta, pa je potom objektu promenjena namena u stambeno poslovni i sad se vraća prvobitna namena samo poslovni objekat?

Odgovor:

Da, potrebno je najpre rešiti pitanje plaćanja doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta, odnosno naplatiti doprinose za uređenje građevinskog zemljišta (razliku u ceni između stambenog i poslovnog) za deo objekta koji se iz stambenog menja u poslovni.

Pitanje postavljeno: 02.11.2015.

u postupku legalizacije stambenog objekta (izgrađen u Surčinu), plaćena je naknada za uređivanje građevinskog zemljišta Direkciji za građevinsko zemljište i izgradnju Beograda (270.000,00 dinara). Za objekat je GO Surčin izdala građevinsku i upotrebnu dozvolu. Koje su obaveze Direkcije za građevinsko zemljište i izgradnju i GO Surčin u pogledu uređenja zemljišta? Pitanje postavljam jer u ulici u kojoj se nalazi predmetni objekat, svi objekti su legalizovani, i uračunati kao V zona za legalizaciju, a u ulici nema primarna vodovodna, kanalizaciona mreža, kao ni asfaltiran put! Upoznati smo sa činjenicom da investitori samostalno ugovaraju priključke na mrežu, ali kod nas je to nemoguće jer mreža nije izgrađena a naknada je plaćena!

Odgovor:

Pitanje plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta definisano je Zakonom o planiranju i izgradnji i odgovarajućom Odlukom jedinice lokalne samouprave. Obaveza plaćanja doprinosa proizlazi direktno iz odredaba navedenih propisa, nezavisno od toga da li je na predmetnoj lokaciji izvršeno opremanje građevinskog zemljišta. Faktičko uređenje vrši se u skladu sa planskim dokumentom jedinice lokalne samouprave prema srednjoročnim i godišnjim programima uređivanja koje donosi jedinica lokalne samouprave.

Pitanje postavljeno: 02.11.2015.

U 2010. godini sam dobio građevinsku dozvolu za izgradnju porodičnog stambenog objekta. Objekat je završen i u toku je pribavljanje upotrebne dozvole. Da viih dobio građevnisku dozvolu bio je jedan od uslova da se uplati odredjena naknada za komunalno opremanje, sto sam i uplatio. Medjutim od tog komunalnog opremanja nema ni traga ni glasa jer na tom placu nije bila ni struja, ni prikljucak za vodu, niti pristupni put niti bilo sta drugo, tako da sam to morao da resim sam o svom trosku kako bih imao elementarne uslove za zivot u kuci koju sam izgradio. Moje pitanje je da li imam pravo na povrat uplacenog novca ili na potrebnu infrastrukturu koju sam platio. Hvala na odgovoru.

Odgovor:

Pitanje plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta definisano je Zakonom o planiranju i izgradnji i odgovarajućom Odlukom jedinice lokalne samouprave. Obaveza plaćanja naknade proizlazi direktno iz odredaba navedenih propisa, nezavisno od toga da li je na predmetnoj lokaciji izvršeno opremanje građevinskog zemljišta. Faktičko uređenje vrši se u skladu sa planskim

dokumentom jedinice lokalne samouprave prema srednjoročnim i godišnjim programima uređivanja koje donosi jedinica lokalne samouprave.

Pitanje postavljeno: 02.11.2015.

Koje prostorije, osim proizvodnih hala i skladišta, ne podležu doprinosu za gradsko građevinsko zemljište u okviru proizvodnih objekata?

Odgovor:

Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta ne obračunava se za objekte javne namene u javnoj svojini, objekte komunalne i druge infrastrukture, proizvodne i skladišne objekte, podzemne etaže objekata visokogradnje (prostor namenjen za garažiranje vozila, podstanice, trafostanice, ostave, vešernice i sl.), osim za delove podzemne etaže koje se koriste za komercijalne delatnosti, otvorena dečja igrališta, otvorene sportske terene i atletske staze, saglasno članu 97. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji.

Shodno tome, za proizvodne objekte se ne plaća naknada za sve delove koji su u funkciji neke od napred citiranih namena.

Pitanje postavljeno: 08.01.2016.

Da li se u skladu sa odredbama Zakona, vrši obračun naknade za doprinose za podzemne etaže kod višespratnih stambenih objekata namenjenih tržištu ?

Odgovor:

Prema članu 97. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, iznos doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta utvrđuje se tako što se osnovica koju čini prosečna cena kvadratnog metra stanova novogradnje u jedinici lokalne samouprave, odnosno gradskoj opštini, pomnoži ukupnom **neto površinom objekta koji je predmet gradnje**, izraženom u metrima kvadratnim, i sa koeficijentom zone i koeficijentom namene objekta koje utvrđuje jedinica lokalne samouprave.

Saglasno citiranoj odredbi, mišljenja smo da podzemne etaže višespratnih stambenih objekata treba da budu obuhvaćene obračunom doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta.

Pitanje postavljeno: 09.02.2016.

Imam li pravo na popust na naknadu za građevinsko zemljište kao invalid, izbeglica, član porodice palog borca i to što sam za uslove i građevinsku dozvolu čekao skoro tri godine i potrošio preko 10 000€ za dokumentaciju i kiriju a nisam hteo da bespravno gradim bez obzira što su me na to nagovarali. Da sam to učinio sad bih imao gotovu kuću bez dodatnih troškova jer je legalizacija kriminala besplatna. Da li mislite da je to u redu i da li smo svi jednakji pred zakonom i Ustavom ili kriminalci (ljudi koji rade protiv zakona) imaju prednost pred nama koji poštujemo zakone a onda to na kraju mi debelo platimo.

Odgovor:

Osim popusta odnosno umanjenja visine doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta iz čl. 97 st. 6 i 10 Zakona o planiranju i izgradnji, kao i slučajeva kada se grade objekti za koje se ne plaća doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta (čl. 97 st. 8), važeći Zakon ne predviđa mogućnost oslobođenja niti umanjenja doprinosa.

Pitanje postavljeno: 16.03.2016.

interesuje me za zanatsku, automehaničarsku radnju, čija je delatnost 45.20 kako se obračunavaju doprinosi za uređenje gradskog građevinskog zemljišta. Da li se obračunavaju kao proizvodna ili poslovna delatnost? Ili ide kao ostale namene.

Odgovor:

Shodno čl.97. stav 7. Zakona o planiranju i izgradnji, skupština jedinice lokalne samouprave opštim aktom utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijenata zone i koeficijenata namene, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanjenja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanjenja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od posebnog značaja za razvoj jedinice lokalne samouprave. Ne mogu se predvideti umanjenja iznosa doprinosa za objekte stanogradnje, osim po osnovu propisanom u stavu 5. ovog člana, kao i za objekte socijalnog stanovanja kod kojih je investitor Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave.

Shodno čl.97. stav 7. ovog zakona, potrebno je napraviti uvid u Odluku o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta lokalne samouprave kako bi se utvrdilo na koji način se vrši obračun doprinosa u konkretnom slučaju.

Pitanje postavljeno: 14.04.2016.

Molimo vas da nam odgovorite da li doprinos za uređenje građevinskog zemljišta na osnovu članova 96 i 97 Zakona o planiranju i izgradnji obuhvata troškove izgradnje i održavanja objekata kompletne komunalne infrastrukture ili treba dodatno da se plati doprinos na deo komunalne infrastrukture kao što je npr. toplifikacija, vodovodna ili elektro mreza

Odgovor:

Članom 97. st.8. Zakona o planiranju i izgradnji određeno je da se za sve objekte komunalne i druge infrastrukture, kao i delove ovih objekata, ne vrši obračun doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta.

U skladu sa čl.97.st.8. Zakona o planiranju i izgradnji, doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta ne obračunava se za objekte javne namene u javnoj svojini, objekte komunalne i druge infrastrukture, proizvodne i skladišne objekte, podzemne etaže objekata visokogradnje (prostor namenjen za garažiranje vozila, podstanice, trafostanice, ostave, vešernice i sl.), osim za delove podzemne etaže koje se koriste za komercijalne delatnosti, otvorena dečja igrališta, otvorene sportske terene i

atletske staze.

Pitanje postavljeno: 14.04.2016.

Ukoliko investitor gradi objekat za proizvodnju koji po Pravilniku o klasifikaciji objekata spada u industrijske zgrade-125103 V i u sklopu tog objekta pored proizvodnih pogona ,skladišnih prostora ima i prostorije za :kantinu,garderobu,sanitarni čvor,kancelarije i sl. da li se na te prostorije obračunavaju doprinosi za uređenje građevinskog zemljišta?

Odgovor:

Članom 97. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta ne obračunava za proizvodne i skladišne objekte.

Imajući u vidu definiciju *objekta* propisanu Zakonom o planiranju i izgradnji, ukoliko se radi o proizvodnom objektu koji, zajedno sa pomoćnim prostorijama, čini fizičku i funkcionalnu celinu sa jedinstvenom (proizvodnom) namenom, ceo objekat bi trebalo tretirati na jedinstven način, odnosno ne bi trebalo obračunavati doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta.

Pitanje postavljeno: 12.09.2016.

Poštovani teo bih da Vam postavim pitanje u vezi prenamene zemljišta iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište.Moja parcela se vodi u građevinskom reonu a kao vocnjak 2. klase ,pa me zanima da li ja na tom placu mogu da gradim objekat,hteo bih da sagradim kucu od cca 240m2?Rekli su mi da ne moram da placam prenamenu iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište treba da podnesem neki zahtev da mi se parcela nalazi u građevinskom reonu.Izvadio sa informaciju o lokaciji i hteo bih dalje da nastavim sa dokumentacijom.Da li mozete da mi objasnite kakav to zahtev i gde treba da podnesem za prenamenu zemljišta da li ja u ovom slucaju to placam?I kada se placa taksa-nadoknada za uredjenje građevinskog zemljišta?

Odgovor:

Stranica nije namenjena za davanje pravnih saveta, kao ni instrukcija za postupanje u konkretnom slučaju.

Pozivni centar se bavi isključivo tumačenjem odredbi Zakona o planiranju i izgradnji.

Članom 88.st.5. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da je vlasnik katastarske parcele kojoj je promenjena namena iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište dužan da plati naknadu za promenu namene zemljišta pre izdavanja građevinske dozvole, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište. Takođe, članom 88.st.2.ovog zakona propisano je da organ nadležan za poslove državnog premera i katastra rešenjem provodi nastalu promenu i stavlja zabeležbu o obavezi plaćanja naknade za promenu namene poljoprivrednog zemljišta u bazu podataka katastra nepokretnosti iz koje se izdaje list nepokretnosti.

Član 88.

Kada se planskim dokumentom promeni namena poljoprivrednog u građevinsko zemljište, organ nadležan za donošenje planskog dokumenta je dužan da u roku od 15 dana od dana stupanja na

snagu tog dokumenta, organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra dostavi akt koji sadrži popis katastarskih parcela kojima je promenjena namena.

Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra rešenjem provodi nastalu promenu i stavlja zabeležbu o obavezi plaćanja naknade za promenu namene poljoprivrednog zemljišta u bazu podataka katastra nepokretnosti iz koje se izdaje list nepokretnosti.

Poljoprivredno zemljište kojem je planskim dokumentom promenjena namena u građevinsko, do privođenja zemljišta nameni može se koristiti za poljoprivrednu proizvodnju.

Rešenje iz stava 2. ovog člana dostavlja se vlasniku zemljišta, ministarstvu nadležnom za poslove poljoprivrede i nadležnom poreskom organu u roku od 15 dana od dana donošenja rešenja.

Vlasnik katastarske parcele kojoj je promenjena namena iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište dužan je da plati naknadu za promenu namene zemljišta pre izdavanja građevinske dozvole, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište.

Ako je promena namene, odnosno vrste zemljišta iz poljoprivrednog u građevinsko izvršena na osnovu zakona, planskog dokumenta ili odluke nadležnog organa do 15. jula 1992. godine, odnosno do dana stupanja na snagu Zakona o poljoprivrednom zemljištu ("Službeni glasnik RS", broj 49/92), ne plaća se naknada za promenu namene zemljišta, bez obzira što je kao kultura određene klase tog zemljišta upisana njiva, vinograd, voćnjak, livada, pašnjak, trstik-močvara ili neplodno zemljište.

Organ nadležan za poslove državnog premera i katastra dužan je da, po dobijanju akta iz stava 1. ovog člana u roku od 60 dana upiše zabeležbu o obavezi plaćanja naknade za promenu namene zemljišta, za zemljište kome je namena promenjena iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište posle roka utvrđenog u stavu 6. ovog člana.

Naknada za promenu namene poljoprivrednog u građevinsko zemljište ne plaća se prilikom izgradnje objekata od značaja za Republiku Srbiju, kao i za izgradnju objekata javne namene u skladu sa programom uređivanja građevinskog zemljišta kada je obveznik plaćanja Republika Srbija, autonomna pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave.

Vlada, na predlog ministarstva nadležnog za poslove građevinarstva, utvrđuje projekte za izgradnju objekata od značaja za Republiku Srbiju.

Pitanje postavljeno: 13.09.2016.

Zanima me da li u slučaju gradnje skladišnog objekta, obzirom da je on oslobođen plaćanja Doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta, saobraćajnica, (prilaz, put od glavne saobraćajnice do objekta) i plato ispred objekta podlezu plaćanju Doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta? Zelim da napomenem, da saobraćajnica i plato ispred objekta koji služi za prilaz vozila za utovar i istovar, čine funkcionalnu celinu sa jedinstvenom namenom sa objektom, tj. skladištem, i ta namena je: "skladištenje metalnih materijala", jer bez njih skladište ne bi moglo da ostvaruje planiranu namenu. Takođe, ako se uzme u obzir da Zakon o planiranju i izgradnji pored skladišta i drugih objekata koji su oslobođeni plaćanja Doprinosa, navodi još i komunalne i druge infrastrukture, da li se ta saobraćajnica može podvesti pod te "druge infrastrukture" te i po tom osnovu biti oslobođena plaćanja Doprinosa?

Odgovor:

Kao što je u pitanju konstatovano, članom 97. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta ne obračunava za skladišne objekte. Imajući u vidu definiciju *objekta* propisanu Zakonom o planiranju i izgradnji, ukoliko se radi o skladišnom objektu koji, zajedno sa platoom čini fizičku i funkcionalnu celinu sa jedinstvenom (skladišnom) namenom, ceo objekat bi trebalo tretirati na jedinstven način, odnosno ne bi trebalo obračunavati doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta.

Takođe, doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta ne obračunava se za saobraćajnicu, s obzirom da je reč o objektu infrastrukture, za koje se u skladu sa čl.97.st.8. Zakona ne vrši obračun.

Pitanje postavljeno: 31.08.2016.

interesuje me da li imam pravo na popust pri plaćanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta ako sam u ranijim godinama (od 1984.godine pa nadalje) plaćala mesni samodoprinos koji se procentualno skidao sa mesečne zarade i ako imam pravo na koji način da ga ostvarim. Da li postoji još neki osnov umanjjenja naknade sem po opremljenosti

Odgovor:

Plaćanje doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta regulisano je odredbama Zakona o planiranju i izgradnji na jedinstven način. Članom 97. stav 2. Zakona propisano je da se iznos doprinosa utvrđuje rešenjem o izdavanju građevinske dozvole tako što se osnovica koju čini prosečna cena kvadratnog metra stanova novogradnje u jedinici lokalne samouprave, odnosno gradskoj opštini, prema poslednjim objavljenim podacima organa nadležnog za poslove statistike, pomnoži sa ukupnom neto površinom objekta koji je predmet gradnje, izraženom u metrima kvadratnim, i sa koeficijentom zone i koeficijentom namene objekta koje utvrđuje jedinica lokalne samouprave. Koeficijent zone ne može biti veći od 0,1, a koeficijent namene ne može biti veći od 1,5, pri čemu predmetne koeficijente utvrđuje jedinica lokalne samouprave (u konkretnom slučaju – grada Novog Sada), najkasnije do 30. novembra tekuće godine.

Kada je reč o osnovama za umanjenje iznosa doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, oni su propisani u stavu 4. člana 97. Zakona o planiranju i izgradnji, i to:

1. za troškove infrastrukturnog opremanja građevinskog zemljišta sredstvima investitora, na osnovu ugovora o zajedničkom pripremanju, odnosno opremanju građevinskog zemljišta koji fizičko ili pravno lice zaključi sa nadležnim organom, odnosno zavodom za izgradnju grada i
2. za vrednost zemljišta koje investitor ustupi jedinici lokalne samouprave za izgradnju infrastrukturnih objekata.

Osim navedenih osnova, ne postoje druge mogućnosti za umanjenje iznosa doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta.

Pitanje postavljeno: 25.08.2016.

Molim Vas da mi odgovorite : 1.Ako je investitor za izgradnju stanova ugovorio sa Direkcijom plaćanje doprinosa na 36 mesečnih rata i kao osiguranje uspostavio hipoteku na objektu molim Vas da mi odgovorite da li ja kao potencijalni kupac stana u slučaju da investitor ne bude plaćao rate

budem u obavezi da platim srazmerni deo neplaćenih doprinosa ? 2. Također mi nije jasno i ako je investitor ugovorio plaćanje na 36 rata da li je u obavezi prema " Odluci o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta" da u roku od 15 dana od dana prijema rešenja o upotrebnoj dozvoli izmiri ukupan iznos doprinosa ili ih i dalje investitor otplaćuje na rate ?

Odgovor:

Član 97 Zakona o planiranju i izgradnji na opšti način reguliše način obračuna doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta kao i mogućnost plaćanja doprinosa u celosti i na rate.

Jedinica lokalne samouprave u skladu sa čl. 97 st. 7 Zakona o planiranju i izgradnji ovlašćena je da svojim opštim aktom – Odlukom bliže uredi način regulisanja međusobnih odnosa između investitora i jedinice lokalne samouprave. Obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta vrši organ koji je od strane jedinice lokalne samouprave na to ovlašćen.

Kako je ova oblast različito regulisana od strane različitih jedinica lokalne samouprave, potrebno je da se za odgovor na vaša pitanja obratite organu koji je nadležan za obračun i naplatu doprinosa u jedinici lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalazi stambeni objekat u kojem planirate da kupite stan.

Pitanje postavljeno: 09.08.2016.

Gradskom Odlukom o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta je u članu 15. predviđeno da ukoliko se konačnim obračunom doprinosa utvrdi razlika između doprinosa utvrđenog rešenjem o građevinskoj dozvoli i konačnog obračuna, investitor je dužan da izvrši uplatu razlike obračunatog doprinosa u celosti, odnosno, ako plaća na rate da uplati prvu ratu obračunatog iznosa razlike doprinosa i dostavi predviđena sredstva obezbeđenja, najkasnije u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti rešenja o upotrebnoj dozvoli. Na osnovu člana 21. Odluke investitori koji su sa javnim preduzećem zaključili ugovor o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta za izgradnju objekata, po ranije važećim zakonima i opštim aktima jedinice lokalne samouprave, po kojima naknada nije plaćena u celosti, imaju pravo na zaključivanje aneksa ugovora i obračun doprinosa u skladu sa ovom Odlukom i da će se uplaćeni iznosi na ime naknade za uređenje građevinskog zemljišta preračunavati u m² i tako utvrđivati preostala obaveza za plaćanje. Članom 23. Odluke je propisano da investitori koji su zaključili ugovore sa Direkcijom o regulisanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta do 01.03.2015. godine u obavezi su da plaćaju naknadu za uređivanje građevinskog zemljišta u svemu u skladu sa zaključenim ugovorom. **Pitanja:** **1.** na osnovu kog kriterijuma službeno lice u postupku izdavanja upotrebne dozvole utvrđuje da li je potreban konačni obračun doprinosa? **2.** da li se vrši konačni obračun doprinosa u postupku izdavanja upotrebne dozvole investitoru koji je na osnovu zaključenog ugovora naknadu za uređivanje građevinskog zemljišta platio u celosti i to je konstatovano u građevinskoj dozvoli izdatoj 1989. godine, po kojoj je objekat u svemu izgrađen? **3.** da li se vrši konačni obračun doprinosa u postupku izdavanja upotrebne dozvole investitoru koji nije zaključio aneks ugovora u skladu članom 21. Odluke, a naknadu za uređivanje građevinskog zemljišta je na osnovu zaključenog ugovora plaćao na rate i nije ih isplatio u celosti ? Ili se u tom slučaju vrši konačni obračun naknade za uređivanje građevinskog zemljišta po odredbama ranije važećih propisa? Da li upotrebna dozvola mora da sadrži novčani iznos koji je investitor ostao dužan da plati za uređivanje građevinskog zemljišta bilo na ime doprinosa bilo na ime naknade? **4.** ako je građevinskom dozvolom na osnovu izjave investitora određena isplata doprinosa u 36 mesečnih rata i utvrđeno da mesečna rata dospeva 15.-og u mesecu za predhodni

mesec, a u postupku izdavanja upotrebne dozvole bude izvršen konačni obračun doprinosa i utvrdi se iznos razlike, da li se investitor i u kom momentu izjašnjava da će isti isplatiti u celosti ili na rate? Ako se iznos konačno obračunatog doprinosa plaća na rate a članom 15. Odluke propisano samo da je investitor dužan prvu ratu da isplati i dostavi sredstvo obezbeđenja u roku od 15 dana od dana pravnosnažnosti upotrebne dozvole, da li se broj rata, vreme njihovog dospeća i sredstvo obezbeđenja određuju rešenjem o upotrebnoj dozvoli ?

Odgovor:

Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta (u ranijem periodu naknada za uređivanje građevinskog zemljišta) je, shodno Zakonu o finansiranju lokalne samouprave, javni prihod jedinice lokalne samouprave utvrđen zakonom – Zakonom o planiranju i izgradnji, sa pravom jedinice lokalne samouprave da svojim opštim aktom bliže uredi način regulisanja međusobnih odnosa po ovom pitanju između investitora i jedinice lokalne samouprave.

Prilikom izgradnje objekta nastaju određena odstupanja u pogledu projektovanog i izvedenog stanja i iz tog razloga postoji obaveza vršenja konačnog obračuna doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta.

Opšti akt koji je označen u vašem pitanju sadrži odredbe kojim je detaljno regulisan način postupanja organa nadležnog za obračun doprinosa i obaveze investitora, tako da organ nadležan za izdavanje upotrebne dozvole nije nadležan da utvrđuje koje su obaveze investitora i da li investitor ima ili nema obavezu plaćanja razlike doprinosa po osnovu konačnog obračuna.

Organ nadležan za izdavanje upotrebne dozvole dužan je da u svakom slučaju uputi po službenoj zahtev za konačni obračun organu nadležnom za obračun doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta. U zavisnosti od toga da li je utvrđeno postojanje razlike u odnosu na projektovano i izvedeno stanje izgrađenog objekta i u zavisnosti od načina kako su ranije zaključenim ugovorima i aneksima ugovora regulisani međusobni odnosi između investitora i jedinice lokalne samouprave odnosno organa nadležnog za obračun naknade ili doprinosa, utvrđivaće se da li investitor ima ili nema obavezu plaćanja eventualne razlike doprinosa ili naknade i izradiće se konačni obračun doprinosa.

Odgovor za deo pitanja koji se tiče raznih situacija koje postoje u vašoj praksi je sledeći: kada je ugovoreno da investitor plaća doprinos/naknadu na rate a još uvek ih nije isplatio, radi se o ugovornom odnosu koji je uspostavljen u ranijem periodu u vreme izdavanja građevinske dozvole, te ukoliko se konačnim obračunom u toku izdavanja upotrebne dozvole izvršenim u skladu sa danas važećim zakonom i u skladu sa danas važećim opštim aktom jedinice lokalne samouprave, utvrdi da postoji eventualna razlika u pogledu doprinosa/naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, ugovorni odnos investitora i jedinice lokalne samouprave odnosno organa nadležnog za obračun doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta regulisaće se novim sporazumom – aneksom ranije zaključenog ugovora u zavisnosti od okolnosti konkretnog slučaja.

Kod ugovaranja načina plaćanja eventualnog plaćanja razlike doprinosa, primenjuje se zakon i opšti akt jedinice lokalne samouprave važeći u trenutku podnošenja zahteva za izdavanje upotrebne dozvole, obzirom da je postupak izdavanja upotrebne dozvole samostalan postupak u odnosu na postupak izdavanja građevinske dozvole.

Osim toga, samostalni član 113 (s3) st. 2 Zakona o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i

izgradnji (Sl. glasnik RS br. 132/2014) predviđa da svojim opštim aktom jedinica lokalne samouprave u ovakvim i sličnim situacijama može propisati kriterijume za preugovaranje visine i načina plaćanja ranije utvrđene naknade za uređivanje građevinskog zemljišta u skladu sa odredbama Zakona koji se tiču doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, tako da je pretpostavljamo to slučaj i sa opštim aktom koji se primenjuje u vašoj jedinici lokalne samouprave, a ukoliko to nije slučaj, potrebno je izmenama tog opšteg akta – Odluke regulisati i ovakve situacije.

Ukupan iznos razlike doprinosa koji je označen u konačnom obračunu nadležni organ je dužan da označi u rešenju o upotrebnoj dozvoli. Način plaćanja te razlike zavisi od sporazuma koji je zaključen između investitora i organa nadležnog za obračun doprinosa. Ukoliko je sporazumom predviđeno plaćanje razlike doprinosa na rate, u tom slučaju organ nadležan za obračun doprinosa prati ispunjenje tih obaveza će postupak prinudne naplate.

Organ nadležan za izdavanje upotrebne dozvole, osim obaveze označavanja iznosa razlike doprinosa po konačnom obračunu u samom rešenju o upotrebnoj dozvoli, nema nikakvih drugih obaveza po ovom pitanju niti neplaćanje razlike doprinosa od strane investitora može biti razlog za nepravosnažnost rešenja o upotrebnoj dozvoli. Naplata razlike doprinosa prinudnim putem je nezavistan postupak u odnosu na postupak izdavanja rešenja o upotrebnoj dozvoli.

Pitanje postavljeno: 11.10.2016.

U toku postupka dobijanja građevinske dozvole na opštinskom nivou dobili smo obracun doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, gde su u NETO POVR SINI STAMBENE NAMENE obracunati i kvadrati van stambenih jedinica npr hodnici, stepeniste, tavanski prostor, zajednicke prostorije i to sve po istoj utvrđenoj ceni bez umanjjenja. Da li imamo pravo na umanjjenje doprinosa s obzirom da su u pitanju hodnici, tavanski prostor itd. i gde mogu detaljno da procitam uredbu ili odluku koja eksplicitno navodi kriterijume i za koje delove novog stambenog objekta se obracunava doprinos

Odgovor:

Članovima 96-98. Zakona o planiranju i izgradnji ([ovde](#)) regulisan je doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta.

Shodno čl.97. stav 7. Zakona o planiranju i izgradnji, skupština jedinice lokalne samouprave **opštim aktom** utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijenata zone i koeficijenata namene, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanjjenja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanjjenja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od posebnog značaja za razvoj jedinice lokalne samouprave. Ne mogu se predvideti umanjjenja iznosa doprinosa za objekte stanogradnje, osim po osnovu propisanom u stavu 5. ovog člana, kao i za objekte socijalnog stanovanja kod kojih je investitor Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave.

Potrebno je napraviti uvid u Odluku o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta

lokalne samouprave.

Pitanje postavljeno: 12.10.2016.

Da li lokalna samouprava može na zahtev investitora da za stopostoni iznos obracunatih komunalija umanju na ime komunalnog opremanja gracko građevinskog zemljišta koje bi finansirao investitor

Odgovor:

Članovima 96-98. Zakona o planiranju i izgradnji ([ovde](#)) regulisan je doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta.

Članom 97.st.4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta umanjuje za troškove infrastrukturnog opremanja građevinskog zemljišta sredstvima investitora, na osnovu ugovora zaključenog u skladu sa članom 92. ovog zakona, kao i za vrednost zemljišta koje investitor ustupa jedinici lokalne samouprave za izgradnju infrastrukturnih objekata.

Shodno čl.97. stav 7. Zakona o planiranju i izgradnji, skupština jedinice lokalne samouprave **opštim aktom** utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijenata zone i koeficijenata namene, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanjivanja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanjivanja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od posebnog značaja za razvoj jedinice lokalne samouprave. Ne mogu se predvideti umanjivanja iznosa doprinosa za objekte stanogradnje, osim po osnovu propisanom u stavu 5. ovog člana, kao i za objekte socijalnog stanovanja kod kojih je investitor Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave.

Pripremanje i opremanje građevinskog zemljišta sredstvima fizičkih ili pravnih lica

Član 92.

Građevinsko zemljište koje nije uređeno u smislu ovog zakona, a nalazi se u obuhvatu planskog dokumenta na osnovu koga se mogu izdati lokacijski uslovi, odnosno građevinska dozvola, može se pripremiti, odnosno opremiti i sredstvima fizičkih ili pravnih lica.

Lice iz stava 1. ovog člana podnosi nadležnom organu jedinice lokalne samouprave, odnosno licu iz člana 94. ovog zakona, predlog o finansiranju pripremanja, odnosno opremanja građevinskog zemljišta, po kome je nadležni organ dužan da postupi u roku od 15 dana od dana prijema predloga.

Nadležni organ, odnosno lice iz člana 94. ovog zakona može sa licem iz stava 1. ovog člana zaključiti ugovor o zajedničkom pripremanju, odnosno opremanju građevinskog zemljišta, koji naročito sadrži:

1) podatke o lokaciji, odnosno zoni u kojoj se planira opremanja građevinskog zemljišta;

- 2) podatke iz planskog dokumenta i tehničke uslove za izgradnju;
- 3) podatke iz programa uređivanja građevinskog zemljišta;
- 4) granice lokacije koja se priprema, odnosno oprema sa popisom katastarskih parcela;
- 5) dinamiku i rok izgradnje;
- 6) obavezu jedinice lokalne samouprave kao investitora da obezbedi stručni nadzor u toku izvođenja radova;
- 7) određivanje učešća svake ugovorne strane u obezbeđivanju, odnosno finansiranju izrade tehničke dokumentacije i stručne kontrole tehničke dokumentacije, izvođenju radova i izboru izvođača radova, kao i drugih troškova u vezi sa opremanjem građevinskog zemljišta, uključujući visinu i rokove obezbeđivanja finansijskih i drugih sredstava;
- 8) određivanje objekata koji se grade i koji će preći u svojinu jedinice lokalne samouprave;
- 9) određivanje iznosa učešća lica iz stava 1. ovog člana u finansiranju pripremanja, odnosno opremanja građevinskog zemljišta koji će biti umanjen za iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta;
- 10) sredstva obezbeđenja ispunjenja obaveza ugovornih strana.

Pitanje postavljeno: 27.09.2016.

U slučaju iz stava 10. člana 97. Zakona o planiranju i izgradnji, koji predviđa da investitor koji uklanja postojeći objekat koji je izgrađen u skladu sa zakonom, u cilju izgradnje novog objekta na istoj lokaciji, plaća doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta samo za razliku u broju kvadrata korisne površine između objekta koji planira da izgradi i objekta koji se uklanja, da li je kod vršenja obračuna doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta za objekat koji se gradi bitna namena objekta koji se uklanja?

Odgovor:

Imajući u vidu odredbe stava 9. člana 97. Zakona o planiranju i izgradnji, kojim je propisano da se doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta plaća **kada se namena objekta, odnosno dela objekta, menja iz jedne namene u drugu namenu za koju je propisan veći iznos doprinosa**, mišljenja smo da je i u slučajevima iz stava 10. istog člana za obračun doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta relevantna namena objekta koji se uklanja (kao i objekta koji se gradi).

Pitanje postavljeno: 30.09.2016.

Da li lokalna samouprava nakon izdavanja rešenja o građevinskoj dozvoli kojim je precizirani iznos doprinosa obračunat po članu 97 u punom iznosu, koji je investitor platio pre početka radova, može naknadno da dostavi obračun doprinosa za izgradnju nedostajućih infrastrukturnih objekata kao što je vodosnabdevanje, toplifikacija, elektrifikacija, gasifikacija i slično i da traži naplatu dodatnog doprinosa koji nije po članu 97 Zakona o planiranju i izgradnji.

Odgovor:

Članom 98. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da su iznos, način plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta i sredstvo obezbeđenja u slučaju plaćanja na rate sastavni deo rešenja o građevinskoj dozvoli. Izmena iznosa doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta predviđena je u slučaju kada nadležni organ **po zahtevu investitora** izda građevinsku dozvolu usled promena u toku građenja i u tom slučaju je novi obračun doprinosa sastavni deo rešenja. Investitor koji se opredeli da jednokratno plati doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta je dužan da izvrši uplatu iznosa doprinosa u celosti, najkasnije do podnošenja prijave radova.

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji nije predviđena drugačija mogućnost izmene iznosa doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta.

Pitanje postavljeno: 26.10.2016.

Zanima me da li se plaća doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta za izgradnju otvorenih sportskih terena i otvorenih dečijih igrališta ako takvi objekti neće imati javni karakter i nisu u javnoj svojini.

Odgovor:

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji ovi objekti nisu oslobođeni obaveze obračuna doprinosa.

Članom 97.st.7. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta ne obračunava za objekte javne namene u javnoj svojini, objekte komunalne i druge infrastrukture, proizvodne i skladišne objekte, podzemne etaže objekata visokogradnje (prostor namenjen za garažiranje vozila, podstanice, trafostanice, ostave, vešernice i sl.), osim za delove podzemne etaže koje se koriste za komercijalne delatnosti, otvorena dečja igrališta, otvorene sportske terene i atletske staze.

Skupština jedinice lokalne samouprave **opštim aktom** utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijenata zone i koeficijenata namene, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanjivanja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanjivanja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od posebnog značaja za razvoj jedinice lokalne samouprave. Ne mogu se predvideti umanjivanja iznosa doprinosa za objekte stanogradnje, osim po osnovu propisanom u stavu 5. ovog člana, kao i za objekte socijalnog stanovanja kod kojih je investitor Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave.

Potrebno je napraviti uvid u Odluku o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta lokalne samouprave.

Pitanje postavljeno: 18.11.2016.

Postovani, da li se obracun doprinosa za uredjivanje gradjevinskog zemljista obracunava za Radio bazne stanice?

Odgovor:

Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o objektu komunalne i druge infrastrukture ne vrši se obračun doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, shodno čl.97.st.7. Zakona o planiranju i izgradnji, koji možete pronaći [ovde](#).

Članom 97.st.7. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta ne obračunava za objekte javne namene u javnoj svojini, objekte komunalne i druge infrastrukture, proizvodne i skladišne objekte, podzemne etaže objekata visokogradnje (prostor namenjen za garažiranje vozila, podstanice, trafostanice, ostave, vešernice i sl.), osim za delove podzemne etaže koje se koriste za komercijalne delatnosti, otvorena dečja igrališta, otvorene sportske terene i atletske staze.

Skupština jedinice lokalne samouprave **opštim aktom** utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijenata zone i koeficijenata namene, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanjivanja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanjivanja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od posebnog značaja za razvoj jedinice lokalne samouprave. Ne mogu se predvideti umanjivanja iznosa doprinosa za objekte stanogradnje, osim po osnovu propisanom u stavu 5. ovog člana, kao i za objekte socijalnog stanovanja kod kojih je investitor Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave.

Potrebno je napraviti uvid u Odluku o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta lokalne samouprave.

Ukoliko Odluka o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta lokalne samouprave nije u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, možete se obratiti Ministarstvu građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, koje vrši nadzor nad izvršavanjem odredaba ovog zakona i propisa donetih na osnovu ovog zakona, u skladu sa čl.172.st.1. Zakona o planiranju i izgradnji.

Pitanje postavljeno: 02.11.2016.

Postovani, da li se vrsi obracun doprinosa za podrumске простиріје економског објекта које се користе као складиште робе і да ли се за подземне цистерне (бензиске-гадне станице) vrsi obracun doprinosa ya uređivanje građevinskog zemljišta?

Odgovor:

Članom 97. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta ne obračunava, između ostalog, za proizvodne i skladišne objekte. Ukoliko je u konkretnom slučaju reč o objektu jedinstvene namene (za skladištenje robe), za takav objekat ne obračunava se doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta.

Kada je reč o podzemnim cisternama, odredbama Zakona o planiranju i izgradnji nije propisano oslobađanje od obaveze plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta za tu vrstu objekta, imajući u vidu da je u članu 97. stav 8. navedeno da se odredba o oslobođenju **ne odnosi na delove**

podzemne etaže koje se koriste za komercijalne delatnosti.

Svakako ukazujemo i na član 97. stav 7. Zakona o planiranju i izgradnji, kojim je propisano da skupština jedinice lokalne samouprave opštim aktom, između ostalog, utvrđuje iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta. Shodno tome, radi dobijanja celovite informacije, potrebno je sagledati odredbe odluke o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta konkretne lokalne samouprave.

Pitanje postavljeno: 30.11.2016.

Postovani, radim u J.P. Direkciji za urbanizam, projektovanje i izgradnju. Da li se proizvodni objekti u privatnom vlasnistvu oslobadjaju doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta po članu 97 Zakona o planiranju i izgradnji kao i po Zakonu o izmenama zakona o planiranju i izgradnji član 97 stav 9.

Odgovor:

Da.

Članom 97.st.8. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta **ne obračunava** za objekte javne namene u javnoj svojini, objekte komunalne i druge infrastrukture, **proizvodne** i skladišne **objekte**, podzemne etaže objekata visokogradnje (prostor namenjen za garažiranje vozila, podstanice, trafostanice, ostave, vešernice i sl.), osim za delove podzemne etaže koje se koriste za komercijalne delatnosti, otvorena dečja igrališta, otvorene sportske terene i atletske staze.

Odluka o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta lokalne samouprave mora biti usklađena sa navedenom odredbom.

Shodno čl.97. stav 7. Zakona o planiranju i izgradnji, skupština jedinice lokalne samouprave **opštim aktom** utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijenata zone i koeficijenata namene, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanjivanja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanjivanja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, **u skladu sa ovim zakonom**, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od posebnog značaja za razvoj jedinice lokalne samouprave.

Pitanje postavljeno: 30.11.2016.

Poštovani,prilikom obračuna doprinosa za komunalno opremanje, da li se u obračun uključuju saobraćajnice, parkinzi, platoi, manipulativne površine? Kod ovog obračuna, postoji različito tumačenje u Opštinama, jedna Opština obračunava površine, dok druge ne.

Odgovor:

Za objekte propisane članom 97.st.8. Zakona o planiranju i izgradnji ne vrši se obračun doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta.

Odluka o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta lokalne samouprave mora biti usklađena sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, shodno čl.97.st.7. Zakona o planiranju i izgradnji.

Članom 97.st.8. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta **ne obračunava** za objekte javne namene u javnoj svojini, objekte komunalne i druge infrastrukture, proizvodne i skladišne objekte, podzemne etaže objekata visokogradnje (prostor namenjen za garažiranje vozila, podstanice, trafostanice, ostave, vešernice i sl.), osim za delove podzemne etaže koje se koriste za komercijalne delatnosti, otvorena dečja igrališta, otvorene sportske terene i atletske staze.

Shodno čl.97. stav 7. Zakona o planiranju i izgradnji, skupština jedinice lokalne samouprave **opštim aktom** utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijenata zone i koeficijenata namene, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanjivanja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanjivanja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, **u skladu sa ovim zakonom**, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od posebnog značaja za razvoj jedinice lokalne samouprave.

Ukoliko Odluka o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta lokalne samouprave nije u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, možete se obratiti Ministarstvu građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, koje vrši nadzor nad izvršavanjem odredaba ovog zakona i propisa donetih na osnovu ovog zakona, u skladu sa čl.172.st.1. Zakona o planiranju i izgradnji.

Pitanje postavljeno: 08.12.2016.

Obzirom da je članom 97 zakona o planiranju i izgradnji ustanovljeno da se naknada obračunava na neto površinu objekta interesuje me da li se naknada obračunava samo na korisne površine stambenih jedinica ili se obračunava i na komunikacije, hodnike , stepeništa ostave,lift, u višespratnoj stambenoj zgradi za kolektivno stanovanje?????

Odgovor:

Odredbama čl.97.st.8. Zakona o planiranju i izgradnji, kojim je propisano za koje objekte se ne obračunava doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta, nije propisano oslobađanje od obaveze plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta za stambene zgrade.

Članom 97.st.8. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta ne obračunava za objekte javne namene u javnoj svojini, objekte komunalne i druge infrastrukture, proizvodne i skladišne objekte, podzemne etaže objekata visokogradnje (prostor namenjen za garažiranje vozila, podstanice, trafostanice, ostave, vešernice i sl.), osim za delove podzemne etaže koje se koriste za komercijalne delatnosti, otvorena dečja igrališta, otvorene sportske terene i atletske staze.

Imajući u vidu definiciju objekta propisanu Zakonom o planiranju i izgradnji, ukoliko se radi o stambenom objektu koji, zajedno sa komunikacijama, stepeništima, ostavama, liftovima, itd., čini fizičku i funkcionalnu celinu sa jedinstvenom (stambenom) namenom, ceo objekat bi trebalo tretirati

na jedinstven način, odnosno trebalo bi izračunavati doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa Odlukom o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta lokalne samouprave.

Shodno čl.97. stav 7. Zakona o planiranju i izgradnji, skupština jedinice lokalne samouprave **opštim aktom** utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijenata zone i koeficijenata namene, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanjivanja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanjivanja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od posebnog značaja za razvoj jedinice lokalne samouprave.

Pitanje postavljeno: 28.12.2016.

Vlasnik sam objekta-kuće koji je ozakonjen ove godine u postupku po Zakonu o ozakonjenju objekata. Imam nameru da taj objekat uklonim i na istoj parceli izgradim veći objekta, takodje kuću. Da li u ovom slučaju imam pravo na umanjjenje doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta, imajući u vidu da u postupku ozakonjenja nije plaćen doprinos?

Odgovor:

Ne, s obzirom da nije reč o objektu koji je izgrađen u skladu sa zakonom, odnosno o objektu za koji je u redovnom postupku izdata građevinska i upotrebna dozvola.

Članom 97.st.10.Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da investitor koji uklanja postojeći objekat koji je izgrađen u skladu sa zakonom, u cilju izgradnje novog objekta na istoj lokaciji, plaća doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta samo za razliku u broju kvadrata korisne površine između objekta koji planira da izgradi i objekta koji se uklanja.

Pitanje postavljeno: 21.11.2016.

U slučaju iz stav10. član97. Zakona o planiranju, ako je novi objekat izgrađen odvojeno od srušenog objekta na istoj lokaciji odnosno na istoj katastarskoj parceli, da li se plaća doprinos za uređenje građevinskog zemljišta za novi objekat s obzirom da se nedodiruje sa porušenim objektom.

Odgovor:

Ukoliko se objekat gradi na istoj građevinskoj parceli sa koje se uklanja ranije postojeći objekat koji je izgrađen u skladu sa zakonom, investitor uvek ima pravo umanjivanja doprinosa za razliku u broju kvadrata korisne površine novoplaniranog objekta i objekta koji se uklanja.

Pitanje postavljeno: 22.12.2016.

U uslovima elektroprivrede - elektrodistribucije izdate za potrebe lokaciskih uslova propisano nam je pojačanje postojeće trafo stanice .Postojeća niskonaponska mreža nije dovoljna za napajanje stambeno poslovnog objekta koji imamo nameru da gradimo. Postojeća opremljenost nije dovoljna,a

na parceli trenutno postoje 2 objekta koje će mo srušiti. Obzirom da nam Opština naplaćuje naknadu za poslovno stambeni objekat za kolektivno stanovanje (28 stanova) imamo li pravo na umanjenje naknade za iznos pojačanje trafo stanice obzirom da i to potpada u infrastrukturno opremanje lokacije?

Odgovor:

Da.

Članom 97.st.4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se **iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta umanjuje za troškove infrastrukturnog opremanja građevinskog zemljišta sredstvima investitora**, na osnovu ugovora zaključenog u skladu sa članom 92. ovog zakona, kao i za vrednost zemljišta koje investitor ustupa jedinici lokalne samouprave za izgradnju infrastrukturnih objekata.

Pitanje postavljeno: 27.10.2016.

Da li je uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole obaveza pribavljanje konačnog obračuna naknade za građevinsko zemljište ako je za objekat izdata građevinska dozvola 1987. Potsećam da je tadašnji zakon nalagao potpuno izmirenje obaveza ,vezanih za doprinos naknade, u potpunosti? Kako proveriti na osnovu čega je i za koju je kvadraturu je 1987 godine obračunata naknada za građevinsku dozvolu

Odgovor:

Dokumentacija koja se prilaže uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole propisana je članom 158. Zakona o planiranju i izgradnji i članom 42. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem. Odredbama navedenih propisa definisamo je da se uz zahtev prilaže:

- 1) projekat za izvođenje sa potvrdom i overom investitora, lica koje vrši stručni nadzor i izvođača radova da je izvedeno stanje jednako projektovanom, ako u toku građenja nije odstupljeno od projekta za izvođenje ili projekat izvedenog objekta, izrađen u skladu sa pravilnikom kojim se uređuje sadržina tehničke dokumentacije;
- 2) izveštaj komisije za tehnički pregled, kojim se utvrđuje da je objekat podoban za upotrebu, sa predlogom za izdavanje upotrebne dozvole;
- 3) dokaz o uplati administrativne takse za podnošenje zahteva i donošenje rešenja kojim se dozvoljava upotreba radova, kao i dokaz o uplati naknade za Centralnu evidenciju, uključujući i naknade za podnetu prijavu završetka temelja i završetka objekta u konstruktivnom smislu, ako su te prijave podnošene za objekat za koji se traži upotrebna dozvola;
- 4) sertifikat o energetske svojstvima objekta, ako je za objekat propisana obaveza pribavljanja sertifikata o energetske svojstvima;
- 5) elaborat geodetskih radova za izvedeni objekat i posebne delove objekta;
- 6) elaborat geodetskih radova za podzemne instalacije.

Na osnovu odredaba citiranih propisa, može se konstatovati da se uz zahtev za izdavanje upotrebne dozvole ne dostavlja konačni obračun naknade za uređenje građevinskog zemljišta.

Pitanje postavljeno: 25.10.2016.

član 97, stav 10 kaže \ " Investitor koji uklanja postojeći objekat koji je izgrađen u skladu sa zakonom, u cilju izgradnje novog objekta na istoj lokaciji, plaća doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta samo za razliku u broju kvadrata korisne površine između objekta koji planira da izgradi i objekta koji se uklanja\ " . pitanje: Ako investitor ruši proizvodni objekat a gradi komercijalni, da li se u tom slučaju primenjuje ovaj član zakona i ovaj stav, t.j. da li se bez obzira na namenu sagledava kvadratura korisne površine

Odgovor:

Povodom Vašeg pitanja, ukazujemo na odredbe člana 97. stav 9. Zakona o planiranju i izgradnji, kojim je propisano da se doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta plaća kada se namena objekta, odnosno dela objekta, menja iz jedne namene u drugu namenu za koju je propisan veći iznos doprinosa.

Shodno tome, kao i citiranoj odredbi člana 97. stav 10. Zakona o planiranju i izgradnji, ukoliko se umesto objekta za koji se plaća manji iznos doprinosa planira izgradnja objekta za koji je propisan veći iznos doprinosa, plaća se doprinos u visini razlike između ta dva iznosa. Pritom, ukoliko je objekat čija se izgradnja planira veći, plaća se i pun iznos doprinosa za razliku u broju kvadrata korisne površine između objekta koji planira da izgradi i objekta koji se uklanja.

Pitanje postavljeno: 11.01.2017.

Postovani, dobila sam da platim Taksu za uređenje građevinskog zemljišta i mislim da postoji mogućnost umanjavanja po nekom osnovu , da li bih mogla s nekim razgovarati u vezi s tim jer ne bih zelela da pisem Zalbu. Naime , plac je, van grada, katastarska opština, i stepen opremljenosti infrastrukture je diskutabilan. Drugo pitanje, Ako sad moram da platim skoro 11.000 da li cu jos nesto placati \ "drzavi\ " u hiljadama eura, tacnije, koliko cu platiti upotrebnu dozvolu. Trece pitanjek Da li se ta taksa moze platiti u nekoliko navrata, jer s tolikim novcem i nije lako otici na salter za placanje.

Odgovor:

Članom 97.st.4. Zakona o planiranju i izgradnji ([ovde](#)) propisano je da se iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta **umanjuje za troškove infrastrukturnog opremanja građevinskog zemljišta sredstvima investitora**, na osnovu ugovora zaključenog u skladu sa članom 92. ovog zakona, kao i za vrednost zemljišta koje investitor ustupa jedinici lokalne samouprave za izgradnju infrastrukturnih objekata.

Članom 97.st.7. ovog zakona propisano je da skupština jedinice lokalne samouprave **opštim aktom** utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijenata zone i koeficijenata namene, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta **posebna umanjavanja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu** kao i uslove i način obračuna umanjavanja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije **u slučaju plaćanja u ratama** kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, **u skladu sa ovim zakonom**, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od posebnog značaja za razvoj jedinice lokalne samouprave. Ne mogu se predvideti umanjavanja iznosa doprinosa za objekte stanogradnje, osim po osnovu propisanom u stavu 5. ovog člana, kao i za objekte socijalnog stanovanja kod kojih je investitor Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave.

Prema tome, potrebno je napraviti uvid u Odluku o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta lokalne samouprave.

Ukoliko Odluka o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta lokalne samouprave nije u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, možete se obratiti Ministarstvu građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, koje vrši nadzor nad izvršavanjem odredaba ovog zakona i propisa donetih na osnovu ovog zakona, u skladu sa čl.172.st.1. Zakona o planiranju i izgradnji.

Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta regulisan je čl.96-98. Zakona o planiranju i izgradnji:

Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta

Član 96.

Za uređivanje građevinskog zemljišta plaća se doprinos jedinici lokalne samouprave na čijoj teritoriji je planirana izgradnja objekta.

Novčana sredstva dobijena od doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta koriste se za uređivanje (pripremanje i opremanje) građevinskog zemljišta, pribavljanje građevinskog zemljišta u javnu svojinu i izgradnju i održavanje objekata komunalne infrastrukture.

Član 97.

Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta plaća investitor.

Iznos doprinosa se utvrđuje rešenjem o izdavanju građevinske dozvole tako što se osnovica koju čini prosečna cena kvadratnog metra stanova novogradnje u jedinici lokalne samouprave, odnosno gradskoj opštini, prema poslednjim objavljenim podacima organa nadležnog za poslove statistike, pomnoži sa ukupnom neto površinom objekta koji je predmet gradnje, izraženom u metrima kvadratnim, i sa koeficijentom zone i koeficijentom namene objekta koje utvrđuje jedinica lokalne samouprave.

Koeficijent zone iz stava 2. ovog člana ne može biti veći od 0,1, a koeficijent namene ne može biti veći od 1,5.

Iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta se umanjuje za troškove infrastrukturnog opremanja građevinskog zemljišta sredstvima investitora, na osnovu ugovora zaključenog u skladu sa članom 92. ovog zakona, kao i za vrednost zemljišta koje investitor ustupa jedinici lokalne samouprave za izgradnju infrastrukturnih objekata.

Jedinica lokalne samouprave najkasnije do 30. novembra tekuće godine utvrđuje koeficijente iz stava 2. ovog člana.

Investitor koji dostavi odgovarajuće sredstvo obezbeđenja plaćanja ima pravo da iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta isplati u najmanje 36 mesečnih rata, a onaj koji plaća naknadu jednokratno, pre podnošenja prijave radova, ima pravo na umanjenje u iznosu od najmanje 30%, u skladu sa odlukom jedinice lokalne samouprave.

Skupština jedinice lokalne samouprave opštim aktom utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijenata zone i koeficijenata namene, kriterijume, iznos i postupak

umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanjivanja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanjivanja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od posebnog značaja za razvoj jedinice lokalne samouprave. Ne mogu se predvideti umanjivanja iznosa doprinosa za objekte stanogradnje, osim po osnovu propisanom u stavu 5. ovog člana, kao i za objekte socijalnog stanovanja kod kojih je investitor Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave.

Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta ne obračunava se za objekte javne namene u javnoj svojini, objekte komunalne i druge infrastrukture, proizvodne i skladišne objekte, podzemne etaže objekata visokogradnje (prostor namenjen za garažiranje vozila, podstanice, trafostanice, ostave, vešernice i sl.), osim za delove podzemne etaže koje se koriste za komercijalne delatnosti, otvorena dečja igrališta, otvorene sportske terene i atletske staze.

Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta se plaća kada se namena objekta, odnosno dela objekta, menja iz jedne namene u drugu namenu za koju je propisan veći iznos doprinosa.

Investitor koji uklanja postojeći objekat koji je izgrađen u skladu sa zakonom, u cilju izgradnje novog objekta na istoj lokaciji, plaća doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta samo za razliku u broju kvadrata korisne površine između objekta koji planira da izgradi i objekta koji se uklanja.

Ako za jedinicu lokalne samouprave nisu objavljeni podaci o prosečnoj ceni kvadratnog metra stanova novogradnje, doprinos iz stava 1. biće utvrđen na osnovu proseka iznosa prosečnih cena kvadratnog metra stanova novogradnje u svim jedinicama lokalne samouprave istog stepena razvijenosti u skladu sa zakonom kojim se uređuje regionalni razvoj, za koje su ti podaci objavljeni.

Po zahtevu jedinice lokalne samouprave, u cilju realizacije projekta od značaja za lokalni ekonomski razvoj, Vlada Republike Srbije može odobriti visinu naknade u drugačijem iznosu od iznosa predviđenog stavom 2. ovog člana.

Član 98.

Iznos, način plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta i sredstvo obezbeđenja u slučaju plaćanja na rate su sastavni deo rešenja o građevinskoj dozvoli.

Kada nadležni organ po zahtevu investitora izda građevinsku dozvolu usled promena u toku građenja, sastavni deo tog rešenja je novi obračun doprinosa.

Sastavni deo rešenja o upotrebnoj dozvoli je konačni obračun doprinosa.

Najkasnije do podnošenja prijave radova, investitor je dužan da izvrši uplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta u celosti, odnosno ako plaća na rate da uplati prvu ratu i dostavi sredstvo obezbeđenja plaćanja.

Kao sredstvo obezbeđenja plaćanja doprinosa, investitor je dužan da:

1) do momenta prijave radova, dostavi neopozivu bankarsku garanciju, naplativu na prvi poziv, bez prigovora koja glasi na ukupan iznos nedospelih rata i koja je izdata na rok koji mora biti duži tri

meseca od dana dospeća poslednje rate, ili

2) uspostavi hipoteku na objektu koji vredi najmanje 30% više od ukupnog iznosa nedospelih rata, u korist jedinice lokalne samouprave.

Investitor koji gradi objekat čija ukupna bruto razvijena građevinska površina ne prelazi 200 m² i koji ne sadrži više od dve stambene jedinice nije u obavezi da podnese sredstvo obezbeđenja u slučaju plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta na rate.

Pitanje postavljeno: 24.01.2017.

Da li podzemna (suteran/podrum) etaža (garaža, vešernica i stepenište sa hodnikom) porodičnog stambenog objekta (nije za tržište) treba da bude obuhvaćena obračunom doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta, uzimajući u obzir Član 97. stav 7 ? Napomena - u gradskoj odluci o utvrđivanju doprinosa za uređivanje gradskog zemljišta se nalazi član koji je identičnog sadržaja kao stav 7 iz zakona.

Odgovor:

Ne.

Skupština jedinice lokalne samouprave **opštim aktom** utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijentata zone i koeficijentata namene, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanjivanja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanjivanja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, **u skladu sa ovim zakonom**, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od posebnog značaja za razvoj jedinice lokalne samouprave. Ne mogu se predvideti umanjivanja iznosa doprinosa za objekte stanogradnje, osim po osnovu propisanom u stavu 5. ovog člana, kao i za objekte socijalnog stanovanja kod kojih je investitor Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave.

Članom 97. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta ne obračunava za objekte javne namene u javnoj svojini, objekte komunalne i druge infrastrukture, proizvodne i skladišne objekte, **podzemne etaže objekata visokogradnje (prostor namenjen za garažiranje vozila, podstanice, trafostanice, ostave, vešernice i sl.), osim za delove podzemne etaže koje se koriste za komercijalne delatnosti**, otvorena dečja igrališta, otvorene sportske terene i atletske staze.

Ukoliko Odluka o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta lokalne samouprave nije u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, možete se obratiti Ministarstvu građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, koje vrši nadzor nad izvršavanjem odredaba ovog zakona i propisa donetih na osnovu ovog zakona, u skladu sa čl.172.st.1. Zakona o planiranju i izgradnji.

Pitanje postavljeno: 20.12.2016.

U postupku dobijanja građevinske dozvole za izgradnju mini hidroelektrane obratili smo se nadležnom organu jedinice lokalne samouprave sa zahtevom za zaključenje ugovora o zajedničkom

<http://www.gradjevinskedozvole.rs>

Dokument kreiran: 03.05.2024.

pripremanju, odnosno opremanju građevinskog zemljišta. Prema tehničkoj dokumentaciji, najvećim delom derivacioni cevovod (u dužini od 3,022,00m) kao i vodozahvat, se nalazi na zemljištu u vlasništvu Republike Srbije, a čiji je korisnik javno preduzeće X sa kojim smo u svojstvu investitora sklopili ugovor o koriscenju vodnog zemljišta. Takođe smo sa javnim preduzećem za gazdovanje sumama Y potpisali ugovor o zakupu dela katastarske parcele (u dužini od 74,00m) čiji je korisnik ovo javno preduzeće, a vlasnik Republika Srbija. U obracunu doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta koji smo dobili od J.P. Direkcija za izgradnju grada kao nadležnog za vršenje poslova ove prirode, uzeta je u obzir celokupna dužina derivacionog cevovoda (3.186,00m), a takođe nije primenjen stav 4. člana 97. Zakona o planiranju i izgradnji Republike Srbije o umanjenju doprinosa za komunalno neopremljeno zemljište. Shodno svemu napred navedenom, molimo Vas da nam odgovorite dali je ovaj doprinos u skladu sa vazecim zakonima Republike. Molimo Vas da za predhodno postavljeno pitanje vezano za način vršenja obracuna doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta u postupku dobijanja građevinske dozvole za izgradnju mini hidroelektrane date smernice za izradu istog obracuna.

Odgovor:

Osnovno pravilo za izračunavanje iznosa doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta propisano je članom 97. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, prema kome se iznos utvrđuje tako što se osnovica koju čini prosečna cena kvadratnog metra stanova novogradnje u jedinici lokalne samouprave, odnosno gradskoj opštini, prema poslednjim objavljenim podacima organa nadležnog za poslove statistike, pomnoži sa ukupnom neto površinom objekta koji je predmet gradnje, izraženom u metrima kvadratnim, i sa koeficijentom zone i koeficijentom namene objekta koje utvrđuje jedinica lokalne samouprave.

Obaveza umanjenja iznosa doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta propisana je članom 97. stav 4. Zakona, prema kome se **iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta umanjuje za troškove infrastrukturnog opremanja građevinskog zemljišta sredstvima investitora**, na osnovu ugovora zaključenog u skladu sa članom 92. ovog zakona, kao i za vrednost zemljišta koje investitor ustupa jedinici lokalne samouprave za izgradnju infrastrukturnih objekata. Dakle, u situacijama koje su obuhvaćene citiranjem odredbom Zakona, iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta obavezno se umanjuje po samom Zakonu. Iz Vašeg pitanja proizlazi da niste ustupili jedinici lokalne samouprave zemljište za izgradnju infrastrukturnih objekata, pa ne postoji mogućnost umanjenja iznosa doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta po tom osnovu. Takođe, iz pitanja se može zaključiti da niste zaključili ni ugovor o zajedničkom pripremanju, odnosno opremanju građevinskog zemljišta u skladu sa članom 92. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji (već ugovore o korišćenju, odnosno zakupu zemljišta), pa nema osnova za umanjenje iznosa doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta ni po tom osnovu.

Mogućnost umanjenja iznosa doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta predviđena je članom 97. stav 7. Zakona, kojim je propisano da skupština jedinice lokalne samouprave **opštim aktom utvrđuje** zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijenata zone i koeficijenata namene, **kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanjenja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu** kao i uslove i način obračuna umanjenja iz stava 5. ovog člana, **i druge pogodnosti za investitore**, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od posebnog značaja za

razvoj jedinice lokalne samouprave. Shodno citiranoj odredbi Zakona, potrebno je izvršiti uvid u odluku o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta konkretne jedinice lokalne samouprave, kako biste utvrdili da li su predviđena posebna umanjena iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu ili eventualne druge pogodnosti za investitore.

Napominjemo da mišljenje Pozivnog centra, kao ni bilo koje drugo mišljenje, nije pravno obavezujuće, te da je svaki nadležni organ **odgovoran** za svoje postupanje u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji i drugim važećim propisima.

Pitanje postavljeno: 26.02.2017.

Zarad izgradnje svoje porodične kuće, moja majka je kao suvlasnik nasleđenog porodičnog imanja, angažovala ovlašćenu kuću (firmu) za fizičku deobu imanja. Urađen je projekat rušenja dela legalno izgrađenog stambenog objekta i parcelacija. Novoformiranu parcelu na kojoj je postojao srušeni deo objekta poklonila je meni. Da li imam pravo na oslobođanje od doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta za srušeni deo objekta, kao investitor izgradnje novog objekta (kao investitor sam i u lokacijskim uslovima i u građevinskoj dozvoli) na predmetnoj novoformiranoj parceli po članu 97. Zakona o izgradnji?

Odgovor:

Članom 97. stav 10. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da investitor koji uklanja postojeći objekat koji je izgrađen u skladu sa zakonom, u cilju izgradnje novog objekta na istoj lokaciji, plaća doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta samo za razliku u broju kvadrata korisne površine između objekta koji planira da izgradi i objekta koji se uklanja.

Iz citirane formulacije Zakona o planiranju i izgradnji nesporno proizlazi da pravo na umanjenje doprinosa postoji ukoliko je zahtevom za izdavanje građevinske dozvole predviđeno da se u cilju izgradnje novog objekta ukloni postojeći objekat (u okviru pripremnih radova). Međutim, Zakonom nije eksplicitno regulisano da li ovo pravo ima i investitor u slučaju kada je objekat ranije uklonjen, a novi investitor podnosi zahtev za izgradnju objekta na toj građevinskoj parceli. Mišljenja smo da bi nadležni organ trebalo da ceni sve okolnosti slučaja, odnosno da li je raniji objekat legalno izgrađen, da li je uklonjen u skladu sa zakonskom procedurom, da li je predmetna parcela komunalno opremljena, kao i da li podnosilac zahteva za izdavanje građevinske dozvole može da prezentuje dokaze o postojanju i načinu uklanjanja ranije postojećeg objekta.

Napominjemo da mišljenje Pozivnog centra nije pravno obavezujuće, te da je svaki nadležni organ odgovoran za svoje postupanje u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji i drugim važećim propisima.

Pitanje postavljeno: 17.02.2017.

Prvo da li se građevinska dozvola može dobiti na placu koji se vodi kao realan deo? Drugo, koliko se plaća naknada za gradsko građevinsko zemljište u četvrtoj zoni i kako se računa, odnosno na koje prostorije se umanjuje I za koliko i na koje vrste komunalnih usluga?

Odgovor:

Da biste u konkretnom slučaju stekli pravo na građenje, možete izvršiti sledeće:

1. Izvršiti parcelaciju, nakon čega se ishoduju lokacijski uslovi i građevinska dozvola; ili
2. Prilikom podnošenja zahteva za izdavanje građevinske dozvole, odnosno rešenja o odobrenju izvođenja radova iz čl.145. Zakona, priložiti overenu saglasnost svih lica u čijem je vlasništvu građevinsko zemljište (u kom slučaju se ne vrši parcelacija), u skladu sa čl.135.st.6.Zakona o planiranju i izgradnji.

Parcelacija

Shodno članu 31. Zakona o planiranju i izgradnji, pravila građenja u prostornom planu područja posebne namene, prostornog plana jedinice lokalne samouprave i planovima generalne i detaljne regulacije sadrže, između ostalog, uslove za parcelaciju, preparcelaciju i formiranje građevinske parcele, kao i minimalnu i maksimalnu površinu građevinske parcele.

Na osnovu člana 65. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji, na jednoj katastarskoj parceli može se obrazovati veći broj građevinskih parcela, koje se mogu deliti parcelacijom do minimuma utvrđenog primenom pravila o parcelaciji ili ukрупniti preparcelacijom, a prema planiranoj ili postojećoj izgrađenosti, odnosno, planiranoj ili postojećoj nameni građevinske parcele, na osnovu projekta parcelacije.

Projekat preparcelacije izrađuje ovlašćeno privredno društvo, odnosno drugo pravno lice ili preduzetnik koje je upisano u odgovarajući registar. Projekat preparcelacije potvrđuje organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma. Ako nadležni organ utvrdi da projekat preparcelacije, odnosno parcelacije nije urađen u skladu sa važećim planskim dokumentom, odnosno podzakonskim aktom kojim se utvrđuju opšta pravila parcelacije, regulacije i izgradnje, obavestiće o tome podnosioca zahteva.

Overena saglasnost vlasnika

Članom 135. st.1. Zakona o planiranju i izgradnji ([ovde](#)) propisano je da se građevinska dozvola izdaje investitoru koji ima **odgovarajuće pravo na zemljištu ili objektu**. U skladu sa čl.135.st.2. ovog zakona, kao odgovarajuće pravo na zemljištu smatra se pravo svojine, pravo zakupa na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, kao i druga prava propisana ovim zakonom. Članom 135.st.6. Zakona o planiranju i izgradnji regulisano je da se za izgradnju ili izvođenje radova na građevinskom zemljištu ili objektu koji je u vlasništvu više lica, kao dokaz o odgovarajućem pravu prilaže i overena saglasnost tih lica, a ako se izvode radovi na nadzidiivanju, prilaže se i ugovor zaključen u skladu sa posebnim zakonom.

Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta

Članom 97.st.7. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da skupština jedinice lokalne samouprave opštim aktom utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijenata zone i koeficijenata namene, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanjjenja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanjjenja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od

posebnog značaja za razvoj jedinice lokalne samouprave. Ne mogu se predvideti umanjenja iznosa doprinosa za objekte stanogradnje, osim po osnovu propisanom u stavu 5. ovog člana, kao i za objekte socijalnog stanovanja kod kojih je investitor Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave.

Potrebno je napraviti uvid u Odluku o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta lokalne samouprave.

Pitanje postavljeno: 27.02.2017.

Kod obracuna doprinosa za gradjevinsku dozvolu , stoji da se za podzemne etaze ne placa naknada sem u slucaju kada se koristi u komercijalne svrhe. Moje pitanje je da li se osnova suterena tumaci kao podzemna ili nadzemna etaza , primer : Porodicni stambeni objekat Su + P U osnovi Suterena su prikazane prostorije : trem , letnja kuhinja , ostava , kupatilo i slicno Da li se kod ovakvih situacija obracunava Suterena ili ne.

Odgovor:

Članom 97.st.8. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta ne obračunava za objekte javne namene u javnoj svojini, objekte komunalne i druge infrastrukture, proizvodne i skladišne objekte, podzemne etaže objekata visokogradnje (prostor namenjen za garažiranje vozila, podstanice, trafostanice, ostave, vešernice i sl.), osim za delove podzemne etaže koje se koriste za komercijalne delatnosti, otvorena dečja igrališta, otvorene sportske terene i atletske staze.

Pitanje postavljeno: 26.02.2017.

Zarad izgradnje svoje porodične kuće, moja majka je kao suvlasnik nasleđenog porodičnog imanja, angažovala ovlašćenu kuću (firmu) za fizičku deobu imanja. Urađen je projekat rušenja dela legalno izgrađenog stambenog objekta i parcelacija. Novoformiranu parcelu na kojoj je postojao srušeni deo objekta poklonila je meni. Da li imam pravo na oslobođanje od doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta za srušeni deo objekta, kao investitor izgradnje novog objekta (kao investitor sam i u lokacijskim uslovima i u građevinskoj dozvoli) na predmetnoj novoformiranoj parceli po članu 97. Zakona o izgradnji? Molim za što brži odgovor.

Odgovor:

Članom 97. stav 10. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da investitor koji uklanja postojeći objekat koji je izgrađen u skladu sa zakonom, u cilju izgradnje novog objekta na istoj lokaciji, plaća doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta samo za razliku u broju kvadrata korisne površine između objekta koji planira da izgradi i objekta koji se uklanja.

Iz citirane formulacije Zakona o planiranju i izgradnji nesporno proizlazi da pravo na umanjenje doprinosa postoji ukoliko je zahtevom za izdavanje građevinske dozvole predviđeno da se u cilju izgradnje novog objekta ukloni postojeći objekat (u okviru pripremnih radova). Međutim, Zakonom nije eksplicitno regulisano da li ovo pravo ima i investitor u slučaju kada je objekat ranije uklonjen, a novi investitor podnosi zahtev za izgradnju objekta na toj građevinskoj parceli. Mišljenja smo da bi nadležni organ trebalo da ceni sve okolnosti slučaja, odnosno da li je raniji objekat legalno izgrađen,

da li je uklonjen u skladu sa zakonskom procedurom, da li je predmetna parcela komunalno opremljena, kao i da li podnosilac zahteva za izdavanje građevinske dozvole može da prezentuje dokaze o postojanju i načinu uklanjanja ranije postojećeg objekta.

Napominjemo da mišljenje Pozivnog centra nije pravno obavezujuće, te da je svaki nadležni organ odgovoran za svoje postupanje u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji i drugim važećim propisima.

Pitanje postavljeno: 03.02.2017.

Na osnovu kog dokumenta se vrši promena namene katastarske parcele iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište? Da li osnov za promenu može biti rešenje Gradske uprave za lokalni ekonomski razvoj kojim je ujedno i određena visina jednokratne naknade za promenu namene obradivog zemljišta?

Odgovor:

Promena namene poljoprivrednog u građevinsko zemljište vrši se planskim dokumentom, saglasno članu 88. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji. Organ nadležan za donošenje planskog dokumenta je dužan da u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu tog dokumenta, organu nadležnom za poslove državnog premera i katastra dostavi akt koji sadrži popis katastarskih parcela kojima je promenjena namena. U stavu 5. istog člana propisano je da je vlasnik katastarske parcele kojoj je promenjena namena iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište dužan je da plati naknadu za promenu namene zemljišta pre izdavanja građevinske dozvole, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poljoprivredno zemljište.

Saglasno članu 47. Zakona o planiranju i izgradnji, nosilac izrade planskih dokumenata je nadležni organ za poslove prostornog i urbanističkog planiranja u Republici Srbiji, autonomnoj pokrajini, opštini, gradu i gradu Beogradu, pri čemu izrada tog dokumenta može biti ustupljena privrednom društvu, odnosno drugom pravnom licu koje u skladu sa odredbama Zakona ispunjava propisane uslove za izradu planskih dokumenata.

Pitanje postavljeno: 19.05.2017.

Da li se plaća doprinos za uređenje građevinskog zemljišta za ugradnju racunarske mreže, sistema video nadzora ili sistema za detekciju požara u objekat?

Odgovor:

Članom 97.st.7. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da skupština jedinice lokalne samouprave opštim aktom utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijentata zone i koeficijentata namene, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanjivanja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanjivanja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od posebnog značaja za razvoj jedinice lokalne samouprave. Ne mogu se predvideti umanjivanja iznosa doprinosa za objekte stanogradnje, osim po osnovu propisanom u stavu 5. ovog člana, kao i za

objekte socijalnog stanovanja kod kojih je investitor Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave.

Potrebno je napraviti uvid u Odluku o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta lokalne samouprave.

Pitanje postavljeno: 23.06.2017.

moje pitanje je da li je moguće dobiti građevinsku dozvolu za izgradnju novog stambeno-poslovnog objekta, a da pri tome nisu plaćeni doprinosi za komunalne usluge? i koji je kraji rok za izmirenje istih?

Odgovor:

Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta regulisan je čl.96-98. Zakona o planiranju i izgradnji.

Sva zakonska i podzakonska akta možete pronaći na sajtu www.gradjevinskedozvole.rs u sekciji Propisi.

Shodno čl.97.st.2. Zakona o planiranju i izgradnji, iznos doprinosa se utvrđuje rešenjem o izdavanju građevinske dozvole tako što se osnovica koju čini prosečna cena kvadratnog metra stanova novogradnje u jedinici lokalne samouprave, odnosno gradskoj opštini, prema poslednjim objavljenim podacima organa nadležnog za poslove statistike, pomnoži sa ukupnom neto površinom objekta koji je predmet gradnje, izraženom u metrima kvadratnim, i sa koeficijentom zone i koeficijentom namene objekta koje utvrđuje

Takođe, članom 98.st.2. ovog zakona propisano je da iznos, način plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta i sredstvo obezbeđenja u slučaju plaćanja na rate su sastavni deo rešenja o građevinskoj dozvoli.

Shodno čl.98.st.4. Zakona o planiranju i izgradnji, **najkasnije do podnošenja prijave radova, investitor je dužan da izvrši uplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta u celosti, odnosno ako plaća na rate da uplati prvu ratu i dostavi sredstvo obezbeđenja plaćanja.**

Shodno čl.98.st.5. ovog zakona, kao sredstvo obezbeđenja plaćanja doprinosa, investitor je dužan da:

- 1) do momenta prijave radova, dostavi neopozivu bankarsku garanciju, naplativu na prvi poziv, bez prigovora koja glasi na ukupan iznos nedospelih rata i koja je izdata na rok koji mora biti duži tri meseca od dana dospeća poslednje rate, ili
- 2) uspostavi hipoteku na objektu koji vredi najmanje 30% više od ukupnog iznosa nedospelih rata, u korist jedinice lokalne samouprave.

Dalje, članom 98.st.6. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da investitor koji gradi objekat čija ukupna bruto razvijena građevinska površina ne prelazi 200 m² i koji ne sadrži više od dve stambene jedinice nije u obavezi da podnese sredstvo obezbeđenja u slučaju plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta na rate.

Imajući u vidu prethodno navedene odredbe, moguće je ishodovati građevinsku dozvolu, a da nije izvršeno plaćanje doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, s obzirom na to da su sastavni deo rešenja o građevinskoj dozvoli samo **informacije o iznosu, načinu plaćanja doprinosa i sredstvo obezbeđenja u slučaju plaćanja na rate**, a da je investitor dužan da **najkasnije do podnošenja prijave radova izvrši uplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta u celosti, odnosno ako plaća na rate da uplati prvu ratu i dostavi sredstvo obezbeđenja plaćanja.**

Shodno čl.97.st.7. Zakona o planiranju i izgradnji, skupština jedinice lokalne samouprave **opštim aktom** utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijentata zone i koeficijentata namene, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanjivanja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanjivanja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od posebnog značaja za razvoj jedinice lokalne samouprave. Ne mogu se predvideti umanjivanja iznosa doprinosa za objekte stanogradnje, osim po osnovu propisanom u stavu 5. ovog člana, kao i za objekte socijalnog stanovanja kod kojih je investitor Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave.

Potrebno je napraviti uvid u Odluku o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta lokalne samouprave.

Pitanje postavljeno: 30.01.2017.

Naime ,u projektnoj dokumentaciji(koju Vam saljem u prilogu)navedeno je da manji stambeni objekat ima suteran u kome su smestene garaže gde investitor zahteva da se za suteran traži oslobađanje od plaćanja doprinosa . Mi smo misljena da suteran u ovom slucaju nije podzemna etaža i ne ispunjava uslove da se naziva suteranom ,te u tom slucaju ne oslobadja se od placanja doprinosa. Sve se ovo jasno vidi u grafickim priloizima projektne dokumentacije gde ovaj „suteran,„nije podzemna etaza, cak sta vise mogo bi se nazvati u ovom slucaju prizemlje a ne suteran. Stoga Vas najsrdacnije molimo za Vase strucno misljenje da li u ovom konkretnom slucaju za „suteran,„sledi oslobađanja od obracunavanja doprinosa za uređivanje grad.zemljista i da li je u skladu sa projektnom dokumentacijom,odnosno grafickim prikazima i opisu objekta koji je dat u naslovnoj star.projekta? Takodje Vas molim da mi objasnite da li je,, suteran,„ oslobodjen placanja doprinosa po clanu 97 Zakona o planiranju i izgradnji?

Odgovor:

Član 97 st. 9 Zakona predviđa oslobođenje od plaćanja doprinosa za ureživanje građevinskog zemljišta samo u koliko se radi o podezmenim etažama obejkata visokogradnje koji služi garažiranju vozila, podstanicama, trafostanicama, ostavama, vešernicama i sl. ali ne i za delove podzemnih etaža koji se koriste u komercijalne svrhe (npr. poslovni prostor ili npr. stanovanje i sl.). Skupština jedinice lokalne samouprave shodno čl. 97. st. 7 Zakona donosi Odluku o utvrđivanju visine doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta kojom, se izmedju ostalog utvrđuju posebna umanjivanja i druge pogodnosti za investitore, tako da vam predlažemo da izvršite uvid u lokalnu odluku o doprinosu kako biste utvrdili mogućnost ili nemogućnost oslobođenja od plaćanja ovog doprinosa.

Pitanje postavljeno: 16.03.2017.

posedujem građevinsku dozvolu izdatu 2009 god i placenu naknadu z gradsko građevinsko zemljište,od tad uradjen samo temelj.sad sam u postupku izdavanj druge građevinske dozvole na istoj parceli jer mi je receno da prva nevazi iako sam prijavio radove.objekat koji ce se graditi je montazna kuca za izbegla lica.interesuje me da li moram ponovo da platim naknadu za gradsko građevinsko zemljište

Odgovor:

Članom 97. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji propisani su objekti za koje se ne obračunava doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta. U stavu 10. istog člana propisano je da se u slučaju uklanjanja postojećeg objekta koji je izgrađen u skladu sa zakonom, u cilju izgradnje novog objekta na istoj lokaciji, plaća doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta samo za razliku u broju kvadrata korisne površine između objekta koji planira da izgradi i objekta koji se uklanja. Imajući u vidu činjenicu da situacija koju ste opisali nije obuhvaćena nijednim od navedenih stavova člana 97. Zakona o planiranju i izgradnji, mišljenja smo da u konkretnom slučaju ne postoji osnov za oslobođenje od plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta.

Pitanje postavljeno: 17.07.2017.

Postovani, stigla nam je.naknada za koriscenje gradj.zemljista u 6. Zoni , .kuća je veličine 213 m2 ,a naknada je 10500 e .da li je to.normalno da naknada bude veca od cene.placa .to.je.sramota .da li.na ovo moze da se pise zalba i.kome ?

Odgovor:

Članom 220. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se naknada za korišćenje građevinskog zemljišta plaća u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 47/03 i 34/06), **dok se navedena naknada ne integriše u porez na imovinu.**

Od 1. januara 2014. godine naknada za korišćenje građevinskog zemljišta je ukinuta i naplaćuje se kroz porez na imovinu.

Pitanja u vezi sa pravom žalbe na rešenje o utvrđivanju naknade za korišćenje građevinskog zemljišta nisu predmet regulisanja Zakona o planiranju i izgradnji, već Zakona o poreskom postupku i poreskoj administraciji.

Pitanje postavljeno: 13.07.2017.

Poštovani, da li jedinica lokalne samouprave ima pravo da u svojim odlukama menja suštinu Člana 97. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji, u delu koji kaže -proizvodne i skladišne objekta- to jest da da tumači i odlučuje koja skladišta mogu a koja ne mogu biti oslobođena plaćana doprinosa? Pitanje je posebno usmereno ako su skladišta industrijskog tipa i u funkciji su proizvodnje. Mislim da promenom i tumačenjem ovog Člana 97. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji lokalna samouprava u svojim odlukama upravo upušta u kršenje zamisli onog što je zakonodavac hteo, posebno u smislu što se ovim članom želelo pomoći razvoju privrede prilikom izgradnje privrednih objekata. Čak šta više mislim da Članom 97 stav 8. su uključena sva skladišta ne plaćanja doprinosa a ne samo ona u

funkciji proizvodnje da li sam u pravu?

Odgovor:

Shodno čl.97. stav 7. Zakona o planiranju i izgradnji, skupština jedinice lokalne samouprave **opštim aktom** utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijenata zone i koeficijenata namene, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanjivanja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanjivanja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, **u skladu sa ovim zakonom**, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od posebnog značaja za razvoj jedinice lokalne samouprave.

Članom 97. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta ne obračunava za objekte javne namene u javnoj svojini, objekte komunalne i druge infrastrukture, **proizvodne i skladišne objekte**, podzemne etaže objekata visokogradnje (prostor namenjen za garažiranje vozila, podstanice, trafostanice, ostave, vešernice i sl.), osim za delove podzemne etaže koje se koriste za komercijalne delatnosti, otvorena dečja igrališta, otvorene sportske terene i atletske staze.

Ukoliko Odluka o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta lokalne samouprave nije u skladu sa odredbama Zakona o planiranju i izgradnji, možete se obratiti Ministarstvu građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture, koje vrši nadzor nad izvršavanjem odredaba ovog zakona i propisa donetih na osnovu ovog zakona, u skladu sa čl.172.st.1. Zakona o planiranju i izgradnji.

Pitanje postavljeno: 07.08.2017.

Postovani, da li se placa doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta za suterenski deo stambenog individualnog objekta u kome se nalazi bazen, sauna, teretana, sala za rucavanje, kuhinja itd. Član 97 kaže da se doprinos ne placa za podzemne etaže objekata visokogradnje (prostor namenjen za garažiranje vozila, podstanice, trafostanice, ostave, vešernice i sl.) Da li se pomenute prostorije ubrajaju u kategoriji za oslobađanje plaćanja doprinosa, odnosno da li je bitan sastav prostorija u suterenskom delu objekta ili se generalno za suteran bez obzira za koje su svrhe prostorije ne placa doprinos za uređivanje gradj. zemljišta.

Odgovor:

U skladu sa čl.97.st.10. Zakona o planiranju i izgradnji, doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta ne obračunava se za objekte javne namene u javnoj svojini, objekte komunalne i druge infrastrukture, proizvodne i skladišne objekte, podzemne etaže objekata visokogradnje (prostor namenjen za garažiranje vozila, podstanice, trafostanice, ostave, vešernice i sl.), osim za delove podzemne etaže koje se koriste za komercijalne delatnosti, otvorena dečja igrališta, otvorene sportske terene i atletske staze.

Članom 97..st.10. Zakona o planiranju i izgradnji nije predviđeno oslobađanje od obaveze plaćanja doprinosa za podzemne etaže objekata niskogradnje, o čemu je reč u konkretnom slučaju.

Shodno čl.97. stav 7. Zakona o planiranju i izgradnji, skupština jedinice lokalne samouprave **opštim**

aktom utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijenata zone i koeficijenata namene, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanjivanja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanjivanja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od posebnog značaja za razvoj jedinice lokalne samouprave.

Prema tome, potrebno je napraviti uvid u Odluku o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta lokalne samouprave.

Pitanje postavljeno: 17.08.2017.

Postovani, da li placa doprinos za uređenje gradjeviskog zemljista ako se u zgradi koja poseduje gradjevisku i upotrebnu dozvolu, podeli poslovni prostor na dva a da se pri tom ne promeni namena niti se poveca kvadratura?

Odgovor:

To nije regulisano odredbama Zakona o planiranju i izgradnji. Pozivni centar se bavi isključivo tumačenjem odredbi Zakona o planiranju i izgradnji.

Shodno čl.97. stav 7. Zakona o planiranju i izgradnji, skupština jedinice lokalne samouprave **opštim aktom** utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijenata zone i koeficijenata namene, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanjivanja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanjivanja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore, metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od posebnog značaja za razvoj jedinice lokalne samouprave. Ne mogu se predvideti umanjivanja iznosa doprinosa za objekte stanogradnje, osim po osnovu propisanom u stavu 5. ovog člana, kao i za objekte socijalnog stanovanja kod kojih je investitor Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave.

Potrebno je napraviti uvid u Odluku o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta lokalne samouprave.

Pitanje postavljeno: 25.08.2017.

Poštovani, investitor je podneo zahtev za izgradnju ekonomskog objekta (ovčarnika sa nadstrešnicom za poljo mehanizaciju) na poljoprivrednom zamljištu, pašnjak. Planskom namenom na toj lokaciji je dozvoljena izgradnja te vrste objekata na poljoprivrednom zemljištu. S obzirom da je poljoprivredno, neobradivo zemljište (pašnjak) a i planom nije predviđeno da to bude građevinsko zemljište investitor nije u mogućnosti da izvrši promenu namene zemljišta u građevinsko. Plan dozvoljava izgradnju, ali ne i promenu namene zemljišta u građevinsko. Da li to znači da on može da gradi pošto je planom tako predviđeno bez promene namene ili ni ne može da gradi? Ako može da gradi kako

onda obračunati doprinose za uređenje građevinskog zemljišta za predmetnu izgradnju kad je to poljoprivredno zemljište?

Odgovor:

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji (član 69. stav 6) propisana je mogućnost građenja na poljoprivrednom zemljištu isključivo za linijske infrastrukturne objekte, komunalnu infrastrukturu, elektroenergetske i elektronske objekte ili komunikacione mreže i uređaje, uz prethodno pribavljenu saglasnost ministarstva nadležnog za poslove poljoprivrede.

Ostale vrste objekata mogu se graditi po sprovedenom postupku promene namene poljoprivrednog zemljišta, uz plaćanje naknade za promenu namene.

Imajući u vidu činjenicu da odredbama Zakona o planiranju i izgradnji nije predviđena mogućnost izgradnje ekonomskog objekta na poljoprivrednom zemljištu, eventualna izgradnja bila bi moguća tek po sprovedenom postupku promene namene zemljišta iz poljoprivrednog u građevinsko.

Ukoliko se radi o poljoprivrednom zemljištu u građevinskom području sela prve, druge, treće, četvrte i pete katastarske klase, radi se o zemljištu iz člana 3 Zakona o poljoprivrednom zemljištu i zbog toga je potrebno pred opštinskim organom uprave nadležnim za poljoprivredu pokrenuti postupak za promenu namene obradivog poljoprivrednog zemljišta.

Iz opisa u Vašem pitanju može se zaključiti da se ukonkretnom slučaju radi o ekonomskom objektu u funkciji primarne poljoprivredne proizvodnje, za čiju izgradnju je članom 26. stav 1. tačka 2. Zakona o poljoprivrednom zemljištu propisano da se ne plaća naknada za promenu namene iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište. Shodno tome, istovremeno sa zahtevom za promenu namene iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište, potrebno je podneti i zahtev za utvrđivanje oslobođenja od obaveze plaćanja naknade za promenu namene. Uz zahtev za utvrđivanje oslobođanja plaćanja naknade za prenamenu, potrebno je podneti: dokaz o vlasništvu poljoprivrednog zemljišta, kopiju plana, podatke o površini za koju se vrši prenamena i idejni projekat za izgradnju ekonomskog objekta.

Pitanje postavljeno: 04.09.2017.

Na osnovu kog zakona lokalna samouprava može da donese odluku da naplaćuje dva puta istu naknadu za uređenje građevinskog zemljišta, jer se ona upravo pozivaju na zakon o planiranju i izgradnji koji ste vi naveli da ne regulise navedenu naknadu?

Odgovor:

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji nije predviđena mogućnost da jedinica lokalne samouprave donese odluku kojom će predvideti da dva puta naplaćuje istu naknadu za uređivanje građevinskog zemljišta.

Pitanje postavljeno: 03.10.2017.

Na parceli postoji ozakonjen objekat. Podnosi se zahtev za izgradnju novog i rusenje postojećeg. Da li se površina novog objekta umanjuje za površinu ozakonjenog prilikom obračuna komunalnog opremanja zemljišta. Napomena Za objekat je u ozakonjenju placena samo taksa za ozakonjenje a ne

iznos komunalnog opremanja zemljišta.

Odgovor:

Članom 97. stav 9. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da investitor koji uklanja postojeći objekat **koji je izgrađen u skladu sa zakonom**, u cilju izgradnje novog objekta na istoj lokaciji, plaća doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta samo za razliku u broju kvadrata korisne površine između objekta koji planira da izgradi i objekta koji se uklanja.

Činjenica da je objekat bio predmet ozakonjenja podrazumeva da postupak izgradnje nije sproveden u skladu sa zakonom, pa odredba člana 97. stav 9. Zakona o planiranju i izgradnji ne može biti primenjena u konkretnom slučaju.

Pitanje postavljeno: 03.10.2017.

Poštovani, izdata je građevinska dozvola za stambeno-poslovni objekat spratnosti P+4. Doprinos za uređenje građevinskog zemljišta je naplaćen po staroj Odluci o uređenju gradskog građevinskog zemljišta. U međuvremenu, investitor je tražio izmenu lokacijskih uslova i građevinske dozvole (zbog povećanja spratnosti), a i doneta je nova Odluka o uređenju građevinskog zemljišta. Da li za izmenjenu građevinsku dozvolu investitor uplaćuje doprinos za uređenje zemljišta po staroj ili novoj Odluci???

Odgovor:

Ovo pitanje nije regulisano odredbama Zakona o planiranju i izgradnji.

Prelaznim i završnim odredbama nove Odluke o uređenju građevinskog zemljišta bi trebalo da bude regulisano na koji način se vrši naplata doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta u slučajevima kada postoji potreba za izmenom građevinske dozvole, a doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta je već uplaćen po važećoj građevinskoj dozvoli. Shodno tome, odgovor na Vaše pitanje zavisi od sadržine prelaznih završnih odredaba nove Odluke o uređenju građevinskog zemljišta.

Pitanje postavljeno: 21.09.2017.

Postovani, zivim u x, sa suprugom i dvoje maleetne dece. Zelimo da ostanemo na selu,nastavimo sa radom u poljoprivredi,da se ucimo i napredujemo u svakom pogledu. Proletos smo resili da pocnemo sa gradnjom porodice kuce,i sve smo isli legalnim putem,papire smo sve dobili. Gradjevisnku dozvolu smo dobili,i sa tom dozvolom smo dobili resenje x za naplatu koriscenja gradj.zemljista. Nas plac se nalazi u selu,poslednjoj ulici,bukvalno je to njiva od 56 ari,i da dobijemo toliku taksu je stvarno sramota. Mi nemamo da platimo toliku taksu,jer za taj novac mozemo da kupimo sve blokove sa kojim bi ozidali kucu. Pre mesec dana,opstina je izglasala novu uredbu,sa kojom se taj doprinos gradj.zemljista umanjuje 80%. Plac je u nasem vlasnistvu vec 50 godina,za koji se redovno naplacuje porez.I SAD,MOJE PITANJE JE ZASTO MENE SAD NE BI MOGLO PONOVO DA SE OBRACUNA TAJ POREZ PO UMANJENOJ CENI,JER JE OVO STVARNO PRETERANO ZA TAKAV PLAC. Molio bih vas za odgovor,sta po ovom pitanju moze da se uradi,da li postoji retroaktivna izmena visina poreza

Odgovor:

Članom 89. Zakona o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik Republike Srbije“ broj 24/2011) ukinuta je **naknada za korišćenje građevinskog zemljišta i od 1. januara 2014. godine integrisana je u porez na imovinu.**

Kada je reč o doprinosu za **uređivanje** građevinskog zemljišta, članom 97. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da doprinos plaća investitor, dok je u stavu 2. propisan način utvrđivanja iznosa doprinosa. Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji nije propisana mogućnost izmene rešenja o građevinskoj dozvoli zbog eventualne izmene koeficijenta zone i koeficijenta namene objekta koje utvrđuje jedinica lokalne samouprave.

Kada je reč o utvrđivanju iznosa poreza na imovinu, predmetna materija je regulisana odredbama Zakona o porezima na imovinu i nije predmet regulisanja Zakona o planiranju i izgradnji i podzakonskih akata donetih na osnovu tog Zakona.

Pitanje postavljeno: 27.09.2017.

Investitor je 2008 ishodovao građevinsku dozvolu za tri faze gradjenja poslovnog kompleksa. Opština mu je tad za kompletnu kvadraturu naplatila doprinose za uređenje zemljišta. Medjutim investitor nije postupio po dozvoli tj nije gradio objekte. Investitor je 2013 god za jednu od prvobitne tri faze ishodovao novu građevinsku dozvolu i tad mu je opština priznala plaćene doprinose. Medjutim 2017 investitor ishoduje građevinsku dozvolu za drugu fazu prvobitne građevinske dozvole, ali lokalna uprava sad insistira da se doprinosi za taj novi objekat moraju u potpunosti platiti i ne priznaju mu NIŠTA od plaćenih doprinosa po prvobitnoj građevinskoj dozvoli u koju su bile uključene sve tri faze gradnje. Nas interesuje, da li postoji zakonski osnov na osnovu koga zastarevaju jednom placeni doprinosi, mada po svim zakonskim aktima do zastarenja nije došlo i na osnovu kojeg člana zakona o planiranju i izgradnji mi treba da platimo nešto što smo već platili?

Odgovor:

Odredbama Zakona o planiranju i izgradnji nije propisana mogućnost da investitoru bude priznat iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta koji je uplaćen iznos po osnovu ranije izdate građevinske dozvole.

Shodno tome, investitor je u obavezi da, u skladu sa novom građevinskom dozvolom, reguliše svoje obaveze u pogledu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta (na neki od načina propisanih članom 97. Zakona o planiranju i izgradnji) , a povraćaj eventualno ranije plaćenog doprinosa po osnovu građevinske dozvole koja nije realizovana može da potražuje u skladu sa propisima koji regulišu obligacione odnose.

Pitanje postavljeno: 11.12.2017.

Na osnovu pravosnazne građevinske dozvole, moja firma placa doprinos u mescenim ratama. Medjutim, zeleli bismo da isplatimo preostali dug odjednom. U Direkciji su me uputili da zahtev trazim preko e procedure. Pitanje je kroz koji konkretan zahtev mogu da trazim da mi se odobri placanje preostalog duga od jednom uz popust.

Odgovor:

Shodno odredbama stav 2. člana 136. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da je sastavni deo rešenja o građevinskoj dozvoli iznos doprinosa iz člana 97. stav 2. Takođe, tačka 8). člana 22. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem propisuje da rešenje o građevinskoj dozvoli sadrži podatke o iznosu i načinu plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, uključujući i pravo na umanjeње, na osnovu ugovora sa imaoциma javnih ovlašćenja, kao i sredstva obezbeđenja u slučaju plaćanja na rate (neopoziva bankarska garancija, odnosno hipoteka na objektu).

Odredbama tačke 4) člana 24. Pravilnika o postupku sprovođenja objedinjene procedure elektronskim putem propisano je da se postupak za izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli sprovodi u objedinjenoj proceduri, a pokreće se podnošenjem zahteva nadležnom organu kroz CIS.

Pitanje postavljeno: 17.11.2017.

Moje pitanje se tiče primene člana 102. Zakona o planiranju i izgradnji i člana 6. Zakona o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu. U pitanju je privredno društvo koje ima pravo vlasništva na objektima i pravo korišćenja na parceli i sada hoće da izvrši konverziju zemljišta kako bi stekao pravo svojine na (izgrađenom)građevinskom zemljištu. Svojinu na objektima je stekao na osnovu ugovora o kupoprodaji društvenog kapitala metodom javne aukcije(privatizacija) i to 2002. godine. Zanima me da li u ovom slučaju može da se izvrši konverzija zemljišta bez naknade uz primenu člana 6. Zakona o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu ili člana 102. Zakona o planiranju i izgradnji?

Odgovor:

Članom 102. stav 9. tačka 1) Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se odredbe Zakona o pretvaranju prava korišćenja na građevinskom zemljištu u pravo svojine, bez naknade, ne primenjuju na lica, nosioce prava korišćenja na građevinskom zemljištu, koja su bila ili jesu privredna društva i druga pravna lica na koja su se primenjivale odredbe zakona kojima se uređuje privatizacija, stečajni i izvršni postupak, kao i njihove pravne sledbenike.

U Vašem pitanju je navedeno da je u konkretnom slučaju reč o pravnom licu na koje su se primenjivale odredbe zakona kojima se uređuje privatizacija, iz čega proizlazi da je pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine moguće **uz naknadu**, u skladu sa odredbama Zakona o pretvaranju prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu uz naknadu.

Pitanje postavljeno: 17.11.2017.

Želim da kupim plac koji na sebi ima temelj i čardak koji su ucrtani.Vlasnik je 1998 godine kupio taj plac a 1999 je platio sve građevinske dozvole,uređenje zemljišta,ima nacrt od arhitekte.Kod nas u urbanizmu su rekli da s obzirom da nije u roku 2 godine ništa gradio izgubio je sve dozvole.Po tome bi trebalo da se iz katastra izbrišu oba ucrtana objekta i da se pristupi proceduri kao prvi put.Mene zanima da li je to tačno i zašto mora sve da se plaća ispočetka ako je vlasnik sve uredno platio?

Odgovor:

Članom 97. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta utvrđuje rešenjem o izdavanju građevinske dozvole.

Ukoliko je u konkretnom slučaju građevinska dozvola izdata, ali je u međuvremenu istekla, u postupku za izdavanje nove građevinske dozvole ponovo se utvrđuje iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta koji je potrebno platiti u skladu sa odredbama važećeg Zakona o planiranju i izgradnji.

Objekti koji su upisani u katastru nepokretnosti ne brišu se zbog izdavanja nove građevinske dozvole.

Pitanje postavljeno: 21.11.2017.

Vlasnik placu ima sve potrebne papire za gradnju, nacrt kuće, uknjižena dva objekta od toga temelj za kuću urađen i čardak izgrađen. Ima građevinsku dozvolu, uređenje građevinskog zemljišta, vodu na placu. Sve potrebne papire. Papiri su iz 1999. i 2000. godine. Ja bih kupila taj plac i počela sa izgradnjom. Prilikom odlaska u našu opštinu u urbanizam rekli su mi da su sve te dozvole istekle i da mora ponovo sve da se vadi. Da moraju objekti da se brišu iz katastra i da se ponovo ucrtavaju. Mene zanima da li je to tako jer zašto bi se nešto opet plaćalo ako je sve plaćeno i papirološki pokriveno? Zašto bi morao da se ponovo radi nacrt kuće ako već postoji od arhitekta a i početa je gradnja tj udaren temelj?

Odgovor:

Članom 97. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta utvrđuje rešenjem o izdavanju građevinske dozvole.

Ukoliko je u konkretnom slučaju građevinska dozvola izdata, ali je u međuvremenu istekla, u postupku za izdavanje nove građevinske dozvole ponovo se utvrđuje iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta koji je potrebno platiti u skladu sa odredbama važećeg Zakona o planiranju i izgradnji.

Objekti koji su upisani u katastru nepokretnosti ne brišu se zbog izdavanja nove građevinske dozvole.

Pitanje postavljeno: 27.11.2017.

Prilikom obračuna doprinosa investitor nije dostavio dokaze o objektu koji je srušio, na osnovu kojeg bi imao pravo umanjavanja doprinosa, i izdato mu je rešenje o građevinskoj dozvoli u punom iznosu bez umanjavanja. Investitor naknadno dostavlja nadležnoj upravi za obračun doprinosa podatke o objektu koji je srušio za potrebe gradnje ali oni nisu osnov za izmenu rešenja o građevinskoj dozvoli. Kako ispraviti obračun doprinosa bez izmene rešenja? Da li se to može definisati opštinskom odlukom o uređivanju građevinskog zemljišta?

Odgovor:

Članom 97. Zakona o planiranju i izgradnji, kojim je regulisan doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta, propisano je da se iznos doprinosa utvrđuje rešenjem o građevinskoj dozvoli. U skladu sa tim, rešenjem o građevinskoj dozvoli trebalo bi obuhvatiti i sva eventualna umanjavanja iznosa doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, uključujući i umanjjenje po osnovu člana 97. stav 10. Zakona.

Ukoliko je nastupila pravosnažnost rešenja o građevinskoj dozvoli, eventualne izmene se mogu vršiti u skladu sa odredbama Zakona o opštem upravnom postupku, ali ne i u skladu sa Zakonom o

planiranju i izgradnji.

Mišljenja smo da izmena iznosa doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta nije moguća bez izmene rešenja o građevinskoj dozvoli, imajući u vidu činjenicu da se iznos doprinosa utvrđuje rešenjem o građevinskoj dozvoli, saglasno članu 97. Zakona o planiranju i izgradnji.

Pitanje postavljeno: 06.12.2017.

Prilikom željenj izgradnje objekta jednog Investitora, objekat bi bio tako postavljen da zauzima oko 14 m2 susednu parcelu. Da li sused može dati saglasnost (ili koji je to dokument potreban i gde da bude overen) za zauzeće svoje parcele u samo toj površini i šta je potrebno od dokumenat što bi bilo dovoljno za dobijanje građevinske dozvole? Napomena: - između ova dva vlasnika postoje dobri međuljudski odnosi i potpisan ugovor o vremenski neograničenom korišćenju susedove porcele (maja 2014. god.), - radi se o poljoprivrednom zemljištu i izgradnji objekta za smeštaj poljoprivrednih proizvoda, - parcele su jako uzane (sa frontovima po oko 7,5 m).

Odgovor:

Prilikom željenj izgradnje objekta jednog Investitora, objekat bi bio tako postavljen da zauzima oko 14 m2 susednu parcelu. Da li sused može dati saglasnost (ili koji je to dokument potreban i gde da bude overen) za zauzeće svoje parcele u samo toj površini i šta je potrebno od dokumenat što bi bilo dovoljno za dobijanje građevinske dozvole?

Napomena:

- između ova dva vlasnika postoje dobri međuljudski odnosi i potpisan ugovor o vremenski neograničenom korišćenju susedove porcele (maja 2014. god.),
- radi se o poljoprivrednom zemljištu i izgradnji objekta za smeštaj poljoprivrednih proizvoda,
- parcele su jako uzane (sa frontovima po oko 7,5 m).

Pitanje postavljeno: 11.12.2017.

Postovani, kako nisam mogao da nadjem resenje obracam se sa sledecim problemom. U X sam zapoceo postupak za dobijanje gradjevine dozvole za rekonstrukciju i dogradnju postojeceg legalizovanog objekta i naisao na problem gde me grad i gradske ustanove uslovljavaju da sklopim ugovor o zajednickom finansiranju za izgradnju nedostajuce infrastrukture. Problem je u tome sto se tim ugovorom ja u potpunosti obavezujem da izgradim asfalt i trotoar posto ulica jos nije asfaltirana i da nakon izgradnje sve prepisem u korist grada bez prava na refundaciju sredstava. Konkretno u mom slucaju predvidjena suma a koja je podlozna promeni iznosi x dinara. Da li je ovakav ugovor stvarno po zakonu ili da trazim resenje preko medija jer u ovoj zemlji je to jedini nacin.

Odgovor:

Članom 92. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se građevinsko zemljište koje nije uređeno u smislu Zakona, a nalazi se u obuhvatu planskog dokumenta na osnovu koga se mogu izdati lokacijski uslovi, odnosno građevinska dozvola, može pripremiti, odnosno opremiti i sredstvima fizičkih ili pravnih lica. U tom slučaju, lice koje je zainteresovano za pripremanje, odnosno opremanje građevinskog zemljišta podnosi nadležnom organu jedinice lokalne samouprave, odnosno pravnom licu osnovanom za poslove uređenja građevinskog zemljišta, predlog o finansiranju pripremanja, odnosno opremanja građevinskog zemljišta, po kome je nadležni organ dužan da

postupi u roku od 15 dana od dana prijema predloga. Ugovor o zajedničkom pripremanju, odnosno opremanju građevinskog zemljišta, saglano članu 92. stav 3. Zakona, obavezno sadrži:

- podatke o lokaciji, odnosno zoni u kojoj se planira opremanja građevinskog zemljišta;
- podatke iz planskog dokumenta i tehničke uslove za izgradnju;
- podatke iz programa uređivanja građevinskog zemljišta;
- granice lokacije koja se priprema, odnosno oprema sa popisom katastarskih parcela;
- dinamiku i rok izgradnje;
- obavezu jedinice lokalne samouprave kao investitora da obezbedi stručni nadzor u toku izvođenja radova;
- određivanje učešća svake ugovorne strane u obezbeđivanju, odnosno finansiranju izrade tehničke dokumentacije i stručne kontrole tehničke dokumentacije, izvođenju radova i izboru izvođača radova, kao i drugih troškova u vezi sa opremanjem građevinskog zemljišta, uključujući visinu i rokove obezbeđivanja finansijskih i drugih sredstava;
- određivanje objekata koji se grade i koji će preći u svojinu jedinice lokalne samouprave;
- određivanje iznosa učešća lica iz stava 1. ovog člana u finansiranju pripremanja, odnosno opremanja građevinskog zemljišta koji će biti umanjen za iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta;
- sredstva obezbeđenja ispunjenja obaveza ugovornih strana.

Ukoliko dođe do zaključenja ugovora o zajedničkom pripremanju, odnosno opremanju građevinskog zemljišta, **iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta umanjuje se za troškove infrastrukturnog opremanja građevinskog zemljišta sredstvima investitora, na osnovu ugovora zaključenog u skladu sa članom 92. Zakona o planiranju i izgradnji.**

Pitanje postavljeno: 27.12.2017.

Da li se kod odobravanja izvođenja radova na adaptaciji ili rekonstrukciji ozakonjenog objekta naplaćuje doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta? Našom Odlukom o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta definisano je da se za adaptaciju ili rekonstrukciju legalno izgrađenih objekata ne naplaćuje doprinos. A, pošto ozakonjeni objekti tehnički nisu izgrađeni u skladu sa Zakonom, da li onda treba naplatiti doprinos za takav objekat u trenutku kada se vlasnik ozakonjenog objekta obrati nadležnom organu za njegovu rekonstrukciju, odnosno adaptaciju?

Odgovor:

Članom 97. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta utvrđuje rešenjem o izdavanju **građevinske dozvole**. Imajući u vidu činjenicu da se izvođenje radova na adaptaciji, kao i radova na rekonstrukciji objekta vrši na osnovu rešenja o odobrenju izvođenja radova (u skladu sa članom 145. Zakona o planiranju i izgradnji), mišljenja smo da u tim slučajevima ne postoji zakonski osnov za obračun doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta.

Pitanje postavljeno: 22.02.2018.

Postovani, nacerlo sam dogovorilo sa JP da kao investitor komunalno opremim nedostajucu infrastruktutu. U pitanju je kanalizacija. Naime, na gradj parceli planiram graditi viseporodicni objekat. U toj ulici postoji fekalna kanalizacijska ali je donetim PDR-om predvidjena zamena novom

veceg kapaciteta. U lokacijskim uslovima mi pise , bez mogucnosti prikljucenja na fekalnu kanalizaciju. Skupstinskom odlukom pise da je umanjeno 10% za placanje na ime uredjenja gradskog gradj zemljsita ako nema kanalizacije.. clan 97 zakona o planiranju i izgradnji stav 4 i 5 pise da kao investitor opremanja nedostajuce infratructure imam pravo na umanjeno celoukupnog iznosa (ponudio sam JP da finansiram radove na zamenu kanalizacije a takodje da finansiram i izradu projektne tehnicke dokumentacije). pitanje glasi : zakonski, na koliko imam pravo umanjenja za placanje uredjenja gradskog gradjeviniskog?

Odgovor:

umanjuje za troškove infrastrukturnog opremanja građevinskog zemljišta sredstvima investitora, na osnovu ugovora zaključenog u skladu sa članom 92. ovog zakona, kao i za vrednost zemljišta koje investitor ustupa jedinici lokalne samouprave za izgradnju infrastrukturnih objekata.

Takođe, odredbama stava 7 istog člana propisano je da Skupština jedinice lokalne samouprave opštim aktom utvrđuje zone i vrste namena objekta iz stava 2. ovog člana, iznose koeficijenata zone i koeficijenata namene, **kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta posebna umanjenja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu kao i uslove i način obračuna umanjenja iz stava 5. ovog člana, i druge pogodnosti za investitore,** metod valorizacije u slučaju plaćanja u ratama kao i druga pitanja od značaja za obračun i naplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom, a svojim pojedinačnim aktom može predvideti dodatne pogodnosti za plaćanje doprinosa za objekte od posebnog značaja za razvoj jedinice lokalne samouprave. Ne mogu se predvideti umanjenja iznosa doprinosa za objekte stanogradnje, osim po osnovu propisanom u stavu 5. ovog člana, kao i za objekte socijalnog stanovanja kod kojih je investitor Republika Srbija, autonomna pokrajina ili jedinica lokalne samouprave.

Pitanje postavljeno: 01.02.2018.

Poštovani, zainteresovani smo za kupovinu sledeće 2 nepokretnosti: 1. Naime, na prvoj parceli koja je u javnoj svojini Grada Beograa postoje 4 objekta od kojih je jedan u društvenoj svojini, obim udela 1/1, a ostala 3 objekta izgrađena su bez odobrenja za gradnju te je nosilac prava na objektu upisan sa oblikom svojine držalac privatna, obim udela 1/1; 2. Na drugoj parceli, nosilac prava na objektima izgrađenim bez odobrenja za gradnju sa oblikom svojine držalac privatna, obim udela 1/1 upisan je i kao korisnik zemljišta. Naše pitanje glasi da li bi kao novi vlasnici predmetnih parcela mogli da izvršimo konverziju sa ili bez naknade.

Odgovor:

Pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine na građevinskom zemljištu bez naknade regulisano je članom 102. Zakona o planiranju i izgradnji. To pravo je priznato vlasnicima objekta na građevinskoj parceli, odnosno licima koja su upisana kao nosioci prava korišćenja na katastarskoj parceli na neizgrađenom građevinskom zemljištu.

Iz Vašeg pitanja proizlazi da je u konkretnom slučaju reč o objektima izgrađenim bez građevinske dozvole, odnosno odobrenja za izgradnju. Nad takvim objektima ne može biti evidentirano pravo svojine u evidenciji katastra nepokretnosti, odnosno lica koja su držaoci takvih objekata ne smatraju

se vlasnicima u smislu Zakona o planiranju i izgradnji.

Kada je reč o mogućnosti pretvaranja prava korišćenja u pravo svojine po osnovu prava korišćenja na katastarskoj parceli na neizgrađenom građevinskom zemljištu, to zavisi od statusa zemljišta u evidenciji katastra nepokretnosti. Ukoliko je predmetno zemljište evidentirano kao neizgrađeno građevinsko zemljište, pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine vrši se bez naknade.

Pitanje postavljeno: 02.02.2018.

Postovani, nacerlo sam dogovorio sa JP da kao investitor komunalno opremim nedostajucu infrastruktutu. U pitanju je kanalizacija. Naime, na gradj parceli planiram graditi viseporodicni objekat. U toj ulici postoji fekalna kanalizacija ali je donetim PDR-om predvidjena zamena novom veceg kapaciteta. U lokacijskim uslovima mi pise , bez mogucnosti prikljucenja na fekalnu kanalizaciju. Skupstinskom odlukom pise da je umanj enje 10% za placanje na ime uredjenja gradkskog gradj zemlsita ako nema kanalizacije.. clan 97 zakona o planiranju i izgradnji stav 4 i 5 pise da kao investitor opremenja nedostajuce infratrukture imam pravo na umanj enje celoukupnog iznosa (ponudio sam JP da finansiram radove na zameni kanalizacije a takodje da finansiram i izradu projektno tehnicke dokumentacije). pitanje glasi : zakonski, na koliko imam pravo umanj enja za placanje uredjenja gradkosg gradjevinskog?

Odgovor:

Članom 97. stav 4. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta umanjuje za troškove infrastrukturnog opremanja građevinskog zemljišta sredstvima investitora, na osnovu ugovora zaključenog u skladu sa članom 92. Zakona, kao i za vrednost zemljišta koje investitor ustupa jedinici lokalne samouprave za izgradnju infrastrukturnih objekata. Saglasno citiranoj odredbi Zakona, investitor ima pravo na umanj enje iznosa doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta za **celokupan iznos troškova infrastrukturnog opremanja građevinskog zemljišta sredstvima investitora.**

Pitanje postavljeno: 12.02.2018.

Postovani,izgradio sam kucu ,platio uredno gradjevinску dozvolu od jednom,ne na rate,izgradio celu kucu,stavo fasadu sve bukvalno sve,zatrazili smo upotrebnu dozvolu,prvo su pravili problem zbog toga sto kuca nema odzak,pa sad traze da platim 122000 din kao dopunu gradjevinске dozvole kso tsksu za uredjenje gradjevinskog zemljista,obrazlozenje je, jer je prosao asfalt kroz ulicu u medjvremenu.Napominjem,gradip sam ZELENU kucu,nisam dobio olaksice ni po kednom pitanju,kuca je ultra nisko energetska,napravljena od stiropora.Dobio sam rok od 15 dana da platim taksu ili ce mi kuca ici pod hipoteku grada.Da li moram to da platim i zasto?

Odgovor:

Članom 97. stav 2. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se iznos doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta utvrđuje rešenjem o izdavanju građevinske dozvole tako što se osnovica koju čini prosečna cena kvadratnog metra stanova novogradnje u jedinici lokalne samouprave, odnosno gradskoj opštini, prema poslednjim objavljenim podacima organa nadležnog za poslove statistike,

pomnoži sa **ukupnom neto površinom objekta koji je predmet gradnje**, izraženom u metrima kvadratnim, i sa koeficijentom zone i koeficijentom namene objekta koje utvrđuje jedinica lokalne samouprave.

Imajući u vidu citiranu odredbu Zakona o planiranju i izgradnji, izmena iznosa doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, koji je plaćen jednokratno, moguće je **samo ukoliko je prilikom izvođenja radova došlo do odstupanja neto površine objekta iz projekta za građevinsku dozvolu u odnosu na stvarno izvedeno stanje**. Konačni obračun doprinosa je sastavni deo rešenja o upotrebnoj dozvoli, saglasno članu 98. stav 3. Zakona o planiranju i izgradnji.

Pitanje postavljeno: 19.02.2018.

Da li se za poslovni objekt -magacin koji je slobodnostojeći na parceli predviđenoj za stanovanje ili poslovanje, ali je u funkciji komercijalnog objekta -prodavnice na drugoj parceli, od 2015 godine po pravilniku o klasifikaciji objekata jedino može da se nazove u projektu kao poslovni objekt - skladište, kalsifikacioni broj 125,,, obračunavaju doprinosi ili ne, shodno članu 97. Zakona.

Odgovor:

Saglasno članu 97. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji, **doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta ne obračunava se za proizvodne i skladišne objekte**.

Pitanje postavljeno: 19.02.2018.

Poštovani, Da li se za promenu namene objekta uz izvođenje građevinskih radova (iz stambenog objekta "A" kategorije u poslovni prostor- radnju za trgovinu na malo), doprinosi za uređenje građevinskog zemljišta obračunavaju po istoj formuli, tj. sa istom cenom po m² kao za izgradnju potpuno novog objekta? *Napomena: STAMBENI OBJEKAT JE POSTOJEĆI, UKNJIŽEN!

Odgovor:

U navedenom slučaju plaćanje doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta vrši se u skladu sa članom 97. stav 9. Zakona o planiranju i izgradnji, kojim je propisano da se **doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta plaća kada se namena objekta, odnosno dela objekta, menja iz jedne namene u drugu namenu za koju je propisan veći iznos doprinosa**.

Pitanje postavljeno: 20.02.2018.

Postovani, da li se placa uređivanje gradjevinskog zemljista za stambeni poslovni objekat A (Po+P+7) neto površina 6.266,37 kvm i objekat B (2Po+P+7) neto površina 6.639,39 kvm gde su podrumi predvidjeni projektom kao podzemne parkinge za stanove a ne za komercijalne svrhe, i da li se primenjuje clan 97, stav 10 Zakona o planiranju i izgradnji i (clan 11, sluz.glasnikom Opstine Bujanovac-Presevo dana 29.12.2017) koji je autentican sa clanom 97, stav 10. A usmeni odgovor od nadleznog lica za obracunavanje je; clan 97, stavka 10 vazi samo za javne preduzece i za javne namene a ne za privatne pravne produzece i lice.

Odgovor:

Objekti, odnosno površine za koje se ne obračunava doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta propisani su članom 97. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji. Navedenim članom Zakona propisano je da se **doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta ne obračunava** (između ostalog) **za podzemne etaže objekata visokogradnje (prostor namenjen za garažiranje vozila**, podstanice, trafostanice, ostave, vešernice i sl.), osim za delove podzemne etaže koje se koriste za komercijalne delatnosti, otvorena dečja igrališta, otvorene sportske terene i atletske staze.

Saglasno citiranoj odredbi Zakona, **za prostor podzemne etaže objekta namenjen za garažiranje vozila ne obračunava se doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta**, pod uslovom da nije reč o delu podzemne etaže koji se koristi za komercijalne delatnosti.

Citirane odredbe Zakona primenjuju se bez obzira na svojinski režim podzemnih etaža visokogradnje.

Pitanje postavljeno: 16.05.2018.

Poštovani da li se skladište-magacin robe, u okviru poslovno komercijalne delatnosti (objekat prodavnica na malo), može smatrati kao skladište na koje se ne obračunava naknada za uređenje građevinskog zemljišta ili se ista posmatraju kao delovi poslovno komercijalnih objekata i na njih se obračunava naknada kao za objekat u čijem su sastavu? U pitanju je objekat - prodavnica na malo kod koje bi se u prizemlju obavljala poslovna delatnost a na spratu bi bilo skladište -magacin robe.

Odgovor:

Članom 97. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se ne obračunava za skladišne objekte. U skladu sa tim, za objekte, odnosno delove objekta koji se koriste za skladištenje, **ne obračunava se doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta**.

Pitanje postavljeno: 12.04.2018.

Poštovani, u postupku izgradnje stambene zgrade zaključio bih ugovor o zajedničkom opremanju sa lokalnom samoupravom za izgradnju nedostajuće infrastrukture. Imam dva pitanja: 1. da li imam pravo na umanjeno od 40 % doprinosa ako doprinos ne plaćam gradu nego finansiram infrastrukturu po ugovoru i 2. U kom vremenskom roku sam u obavezi da uplatim sredstva za opremanje infrastrukture i kojom dinamikom (predračun obračuna doprinosa je niži od predviđene cene opremanja)

Odgovor:

Članom 97. stav 7. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da skupština jedinice lokalne samouprave opštim aktom utvrđuje, između ostalog, kriterijume, iznos i postupak umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta, kao i posebna umanjivanja iznosa doprinosa za nedostajuću infrastrukturu. Shodno tome, iznos (procenat) umanjivanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta zavisi od odredaba odgovarajućeg opšteg akta jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji je planirana izgradnja predmetnog objekta.

Sva pitanja u vezi sa realizacijom zajedničkog pripremanja, odnosno opremanja građevinskog zemljišta sredstvima fizičkih ili pravnih lica **regulišu se ugovorom** koji investitor zaključuje sa nadležnim organom jedinice lokalne samouprave ili privrednim društvom, javnim preduzećem,

odnosno drugom organizacijom koju je jedinica lokalne samouprave osnovala radi obezbeđivanja uslova za uređivanje, upotrebu, unapređivanje i zaštitu građevinskog zemljišta.

Pitanje postavljeno: 20.04.2018.

Postovani, uskoro treba da kupim jedan stan u pred izgradnji i na moju mail adresu cu primiti broj građevinske dozvole koju ce mi poslati investitor koji ujedno treba i da gradi zgradu. Kada budem primio na mail broj građevinske dozvole dogovor je da mu isplatim 20 % od ukupne vrednosti stana koji kupujem. Interesuje me ako mozete da mi pomognete kako i na koji nacin mogu da proverim da li je isplatio komunalije u celosti (sto je obecao da ce uraditi) i da li ima upotrebnu dozvolu, tj. da li je sve odradio sa njegove strane sto je neophodno za pocetak legalne gradnje?

Odgovor:

Iz Vašeg pitanja ne može se zaključiti šta se podrazumeva pod terminom „komunalije“. Ukoliko je reč o doprinosu za uređivanje građevinskog zemljišta, njegovo plaćanje je moguće jednokratno ili na rate (u najmanje 36 mesečnih rata). Iznos, način plaćanja doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta i sredstvo obezbeđenja u slučaju plaćanja na rate su sastavni deo rešenja o građevinskoj dozvoli, saglasno članu 98. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji. U stavu 4. istog člana propisano je da je investitor dužan da najkasnije do podnošenja prijave radova izvrši uplatu doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta u celosti, odnosno ako plaća na rate da uplati prvu ratu i dostavi sredstvo obezbeđenja plaćanja.

Upotrebna dozvola izdaje se po završetku izvođenja radova i po pribavljenom izveštaju komisije za tehnički pregled kojim se utvrđuje da je objekat dobar za upotrebu sa predlogom da se može izdati upotrebna dozvola.

Pitanje postavljeno: 15.05.2018.

Od strane građevinskih firmi, koje se bave izgradnjom stambeno-poslovnih zgrada za lokalno tržište, imamo upućen zahtev da, prilikom obračunavanja doprinosa za uređenje građevinskog zemljišta, se oslobode plaćanja doprinosa za podrum, na kojima su predviđeni podzemni parkinzi u vlasništvu budućih vlasnika stanova. Član 11. Odluke o utvrđivanju doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta i zakupa koje je donela Privremeni Organ Opštine na koje se one pozivaju glasi: Doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta ne obračunava se za objekte javne namene u javnoj svojini, objekte komunalne i druge infrastrukture, proizvodne i skladišne objekte, podzemne etaže objekata visoke gradnje (prostor namenja za garažiranje vozila, podstanice, trafostanice, ostave, vešarnice i dr), osim za delove podzemne etaže koje se koriste za komercijalne delatnosti, otvorena dečja igrališta, otvorene sportske terene i atletske staze. S obzirom da objekti koji se grade u privatnoj svojini od strane privatnih firmi za komercijalne svrhe, nisu od značaja javne namene (npr. škole, domovi zdravlja, domovi kulture, dečji vrtići itd.), zamolili bismo Vas da nam tumačite ovaj član i utvrdite da li se u ovom slučaju plaćaju doprinosi, ili ne. Sa naše strane, mi tumačimo da je ovaj član namenjen za objekte javne namene, koji se grade u javnoj svojini (npr. škole, domovi zdravlja, domovi kulture, dečji vrtići itd.).

Odgovor:

Članom 97. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se **doprinos za uređivanje**

građevinskog zemljišta ne obračunava za objekte javne namene u javnoj svojini, objekte komunalne i druge infrastrukture, proizvodne i skladišne objekte, **podzemne etaže objekata visokogradnje (prostor namenjen za garažiranje vozila**, podstanice, trafostanice, ostave, vešernice i sl.), osim za delove podzemne etaže koje se koriste za komercijalne delatnosti, otvorena dečja igrališta, otvorene sportske terene i atletske staze.

Iz citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji nedvosmisleno proizlazi da se **doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta ne obračunava za podzemne garaže, bez obzira o kakvoj vrsti objekta je reč**, odnosno bez obzira na to da li je u pitanju objekat javne namene ili neka druga vrsta objekta.

Napominjemo da je reč o imperativnoj zakonskoj odredbi, kao i da svi podzakonski akti doneti na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji moraju biti u skladu sa odredbama tog Zakona.

Pitanje postavljeno: 07.06.2018.

Da li se za objekat kategorije A, klasifikacioni broj 127 121 - skladište za poljoprivredne proizvode, obračunava doprinos za uređenje građevinskog zemljišta, u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji?

Odgovor:

Članom 97. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se **doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta**, između ostalog, **ne obračunava za skladišne objekte**. Shodno tome, za objekat koji ste opisali u Vašem pitanju ne obračunava se doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta.

Pitanje postavljeno: 17.05.2018.

Da li se obračunava doprinos za uređivanje za objekat visokogradnje i za deo podzemne etaže koji će se koristiti za garažiranje vozila u okviru objekta (hotel) ?

Odgovor:

Članom 97. stav 8. Zakona o planiranju i izgradnji propisano je da se **doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta ne obračunava** za objekte javne namene u javnoj svojini, objekte komunalne i druge infrastrukture, proizvodne i skladišne objekte, **podzemne etaže objekata visokogradnje (prostor namenjen za garažiranje vozila**, podstanice, trafostanice, ostave, vešernice i sl.), osim za delove podzemne etaže koje se koriste za komercijalne delatnosti, otvorena dečja igrališta, otvorene sportske terene i atletske staze.

Iz citirane odredbe Zakona o planiranju i izgradnji nedvosmisleno proizlazi da se **doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta ne obračunava za podzemne garaže, bez obzira o kakvoj vrsti objekta je reč**.