

На основу члана 74. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" број 47/2003), члана 15. став 1. тачка 14. Статута Општине Прибој ("Сл. лист општине Прибој број 6/2004) ,Скупштина општине Прибој на седници одржаној , 10.06.2005. године, донела је

О Д Л У К У

О КРИТЕРИЈУМИМА И МЕРИЛИМА ЗА УТВРЂИВАЊЕ ЗАКУПНИНЕ И НАКНАДЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом Одлуком утврђују се критеријуми и мерила за обрачун и уговарање висине закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта на подручју општине Прибој.

Члан 2.

Закупнина и накнада за уређивање грађевинског земљишта утврђује се према зонама и намени објеката.

Поред критеријума из става 1. овог члана накнада за уређивање грађевинског земљишта одређује се и према трошковима уређивања грађевинског земљишта.

Члан 3.

Зоне су утврђене на основу економског, односно тржишног критеријума вредности локације, где је вредност локације директно пропорционална њеној атрактивности, инфраструктурној опремљености и посебним погодностима за одређену намену.

Члан 4.

Грађевинско земљиште дели се на пет зона које су пружају од главних улица –(12 Јануара односно Немањине) ка периферији и то:

Прва зона (I) обухвата парцеле које припадају – границе се са улицама 12 Јануар, Немањина, као и парцеле које обухватају бањско-климатском лечилишту Бања.

Друга зона (II) обухвата грађевинске парцеле које припадају улицама:

- Радничка од раскрснице са Улицом 12 Јануар до 29 октобра;
- 29 октобра од Радничке до раскрснице са Улицом 12 Јануара,
- Иве Лоле Рибара од раскрснице са Улицом 12 Јануар до раскрснице са Улицом Пролетерском,
- Рифата Бурчевића до раскрснице са Улицом 12 Јануара,
- Расима Софтића од раскрснице са Улицом 12 Јануара до раскрснице са Улицом Рифата Бурчевића,
- Санџачка од раскрснице са Улицом 12 Јануара до раскрснице са Улицом Рифата Бурчевића,
- Пролетерска од раскрснице са Улицом 12 Јануара до раскрснице са Улицом Иве Лоле Рибара,
- Бошка Бухе од раскрснице са Улицом 12 Јануара до раскрснице са Улицом Рифата Бурчевића,
- 29 новембра,
- Вука Караџића од Спортске дворане до висећег моста,
- Драгољуба Савића од раскрснице са Улицом В.Караџића до раскрснице са улицом М.Пијаде,
- Моше Пијаде
- Лимска,
- Трг ФАП-а,
- Вељка Влаховића,
- Санџачких бригада,
- Пионирска.

Трећа зона (III) обухвата парцеле које припадају – граниче се са улицама:

- 29 октобра од раскрснице са Улицом 12 јануара до саобраћајног знака града Прибоја (изнад Погона III),
- Прибојске чете ,
- Саве Ковачевића,
- Четврте Крајишке,
- Улица Крајишких бригада од раскрснице са Улицом Радничком до граничног прелаза "Увац"
- Зеленац,
- Хамдије Курталића,
- Иве Андрића,
- Реље Полића,
- Мишковац,
- Пролетерска, од раскрснице са Улицом Иве Лоле Рибара до краја,
- Улица Бањска од раскрснице са Улицом 29 октобра до Основне школе "Никола Тесла", односно пут Бања – Кратово до потока Михаиловац.
- Велимира Бандовића и Улица Рабреновац до раскрснице за гробље.
- Првомајска,
- Речица,
- 22 децембра,
- Новице Мановића

Четврта зона (IV) обухвата грађевинско земљиште – појас изван I-III зона у границама одређених Генералним планом Прибоја.

Пета зона (V) обухвата грађевинско земљиште на подручју општине Прибој које није обухваћено претходним зонама (I-IV).

Члан 5.

Намена објеката, односно земљишта за које се утврђује закупнина и накнада су:

- пословно-производни,
- стамбени објекти.

Члан 6.

Закупнина и накнада за уређивање грађевинског земљишта се обрачунава по метру квадратном корисне површине објекта чија се изградња предвиђа планским актом односно проектом.

Члан 7.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта обрачуната по овој Одлуци умањује се:

50%

1. Власнику индивидуалног стамбеног објекта изграђеног односно реконструисаног без грађевинске дозволе који поднесе пријаву из члана 160. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" број 47/03).
2. Инвеститору који врши санацију равног крова, применом члана 18. Закона о одржавању стамбених зграда ("Сл. гласник РС" број 44/95 и 46/98).
3. За објекте јавне намене, где је инвеститор јавно предузеће или установа чији је оснивач Општина Прибој.

80%

За изградњу верских објеката.

99%

1. За изградњу станова за расељавање ради припремања грађевинског земљишта у државној својини за изградњу.
2. Објекте чији је инвеститор Општина Прибој.
3. Објекте пољопривредног домаћинства за становање и економске објекте тог домаћинства у IV и V зони.
4. Објекат инвеститора коме је раније објекат порушен услед елементарних непогода.

Члан 8.

Уколико је инвеститор индивидуалног стамбеног објекта учествовао у финансирању изградње или реконструкције објекта комуналне инфраструктуре накнада по том основу умањује се а највише до 30% применом мерила из ове одлуке.

I ЗАКУПНИНА

Члан 9.

Висина закупнине за грађевинско земљиште у државној својини обрачунава се према зонама зависно од намене објекта и то:

Намена Објекта	Закупнина на месечном нивоу дин./м ² објекта и земљиште уз објекат				
	I зона	II зона	III зона	IV зона	V зона
Пословно производни	20	15	10	5	2
Стамбени	10	8	6	4	1

Члан 10.

Обавезу плаћања закупнине има лице које је остварило право закупа и она настаје даном закључења уговора о закупу, а купац је плаћа месечно.

Утврђена закупнина се усклађује индексом раста цена на мало према званичним статистичким подацима и то приликом доношења годишњег програма.

III НАКНАДА ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 11.

Висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта зависи од:

- Намена објекта,
- Зоне у којој се објекат налази,
- Структуре просторија.

Накнада из става 1. овог члана утврђује се:

Намена Објекта	Накнада за уређење грађевинског Земљишта у дин./м ²				
	I зона	II зона	III зона	IV зона	V зона
Пословно производна	1000	800	500	200	100
Стамбени	300	200	150	100	20

Члан 12.

Накнада из члана 11. ове Одлуке према структури просторија умањује се и то:

- 25% - за површине просторија у склопу стамбеног објекта у подрумским етажама,
- 15% - за све помоћне објекте уз породичне стамбене објекте (оставе, шупе, гараже, сушаре и сл.).

Члан 13.

Накнада за уређење грађевинског земљишта обрачунава се према метру квадратном корисне површине објекта, односно простора који се гради.

Члан 14.

Износ накнаде за уређивање грађевинског земљишта утврђен на основу чланова 11, 12. и 13. ове Одлуке служи као почетни износ накнаде за уређивање грађевинског земљишта код доделе у закуп јавног грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта у државној својини на основу јавног надметања, односно прикупљања понуда јавним огласом.

Износ накнаде из става 1. овог члана служи као основ за уговарање накнаде за уређивање грађевинског земљишта, код давања у закуп осталог грађевинског земљишта у државној својини непосредном погодбом и код уговарања ове накнаде за осталим инвеститорима из члана 10. ове Одлуке.

Члан 15.

Инвеститор који руши постојећи легално изграђени објекат и гради нови у у складу са планским актом плаћа накнаду за уређивање грађевинског земљишта за разлику у површини између објекта који се гради и легално изграђеног објекта који се руши.

Члан 16.

Накнада утврђена овом одлуком подлеже усклађивање до дана закључења уговора, уколико се промени курс динара и то тако што се на дан уговарања накнаде обрачунава у динарској противвредности према ЕВРО (званични средњи банкарски курс).

Члан 17.

Накнада обрачуната по овој одлуци плаћа се једнократно или у ратама.

У случају накнаде за уређивање грађевинског земљишта једнократно на дан закључења уговора, накнада се умањује за 30%.

У случају плаћања накнаде у ратама, обвезник врши плаћање на следећи начин:

1. Прву рату у висини од 10% обрачунате накнаде на дан закључења уговора, а преостали део у једнаким месечним ратама у року од 120 месеци, физичком лицу- инвеститору индивидуалног стамбеног објекта и објекта из става 1. тачке 2. члана 7. ове Одлуке.
2. Прву рату у висини 20% обрачунате накнаде на дан закључења уговора, а преостали део у једнаким месечним ратама у року од 36 месеци, свим инвеститорима објекта који нису наведени у ставу 3. тачка 1. овог члана.

Преостали део износа накнаде из става 3. тачке 1. и 2. овог члана усклађиваће се месечно према званичном податку раста цена на мало.

Уколико инвестор плаћа накнаду у ратама, у периоду до 12 месеци, стиче право на умањење од 15% од обрачунате накнаде. Овако обрачунату накнаду инвеститор је дужан да плати на следећи начин:

- Прву рату у висини од 10% утврђене накнаде на дан закључења уговора,
- Преостали део обрачунате накнаде у 11 једнаких месечних рата. Преостали износ накнаде усклађиваће се месечно према званичном податку раста цена на мало.

Члан 18.

Ради обезбеђења плаћања при закључењу уговора инвеститор је дужан да:

1. За физичка лица обезбеди меницу потписану од стране два кредитно способна жижанта, или упис хипотеке на бестеретној непокретности у корист Дирекције за изградњу града Прибоја.
 - власник индивидуалног стамбеног објекта изграђеног, односно реконструисаног без грађевинске дозволе потпише заложну изјаву да
 - пристаје на укњижење заложног права – хипотеке у корист Дирекције за изградњу града Прибоја, којом неопозиво и безусловно признаје потраживање Дирекције по закључењу уговора и допушта да

Дирекција своја потраживања измири путем извршења и заложене непокретности. Потпис хипотекарног дужника на овој изјави морај бити оверен код надлежног суда. Трошкови овере о потписа на изјави и уписа хипотеке падају на терет инвеститора.

- за правна лица обезбеди и достави одговарајућу гаранцију банке, односно установљену хипотеку у корист Дирекције за изградњу града Прибоја. Трошкове уписа хипотеке сноси инвеститор.

Члан 19.

Инвеститор је обавезан уз пријаву за извођење радова, надлежном органу за издавање одобрења за изградњу поднети доказ (уговор са Дирекцијом) о уређивању односа у погледу плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта.

Члан 20.

Даном ступања на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о мерилима за уговарање висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта ("Сл. лист Општине Прибој" број 9/2003),

Члан 21.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дан од дана објављивања у "Службеном листу Општине Прибој".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПРИБОЈ
Број: 418-10 од 10.06.2005. године.

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ
Драгомир Минић.с.р.
