

**РЕПУБЛИКА СРПСКА
МИНИСТАРСТВО ЗА ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО И ЕКОЛОГИЈУ**

**ПРАВИЛНИК
О ОБРАЧУНУ НАКНАДЕ ТРОШКОВА УРЕЂЕЊА ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ
ЗЕМЉИШТА
(Пречишћени текст)**

Бања Лука, април 2014. године

На основу 46. Правила нормативно-правне технике за израду закона и других прописа Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 13/06 и 20/06) и члана 14. Правилника о измјенама и допунама Правилника о обрачуну накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта („Службени гласник Републике Српске“, број 22/14), Секретаријат Министарства за просторно уређење, грађевинарство и екологију дана 03.04.2014.године утврдио је Пречишћени текст Правилника о обрачуну накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта („Службени гласник Републике Српске“, бр. 95/13, 99/13 и 22/14).

Број: 15.03-020-2055/13

СЕКРЕТАР

Датум: 03.04.2014.год.

Боро Мандић

ПРАВИЛНИК
О ОБРАЧУНУ НАКНАДЕ ТРОШКОВА УРЕЂЕЊА ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ
ЗЕМЉИШТА
(Пречишћени текст)

I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овим правилником прописује се структура, елементи и начин обрачуна накнаде трошкова уређења градског грађевинског земљишта.

Члан 2.

Градско грађевинско земљиште одређује се одлуком скупштине јединице локалне самоуправе о уређењу простора и грађевинском земљишту за намјене одређене Законом о уређењу простора и грађењу (у даљем тексту: Закон).

Члан 3.

(1) Градско грађевинско земљиште може бити уређено и неуређено.

(2) Под уређеним градским грађевинским земљиштем у смислу овог правилника, за подручја за које је донесен спроведбени документ просторног уређења, сматра се земљиште које је потпуно комунално опремљено за грађење до граница предметне грађевинске парцеле у складу документом просторног уређења у чијем обухвату се налази, а на начин одређен урбанистичко-техничким условима.

(3) За подручја за која није донесен спроведбени документ просторног уређења под уређеним градским грађевинским земљиштем сматра се земљиште које је комунално опремљено за грађење ако до граница предметне грађевинске парцеле има најмање изграђен асфалтни приступни пут до јавне саобраћајнице, обезбијеђено снабдијевање електричном енергијом и снабдијевање водом са јавне комуналне инфраструктуре, изведено у складу са

стручним мишљењем и урбанистичко-технички условима или обезбјеђене друге посебне услове.

(4) Неуређеним градским грађевинским земљиштем сматра се земљиште које није у потпуности комунално опремљено у складу ст. 2. и 3. овог члана.

Члан 4.

(1) За уређење градског грађевинског земљишта надлежна је јединица локалне самоуправе.

(2) Уређење градског грађевинског земљишта обухвата његово припремање и опремање.

(3) Јединица локалне самоуправе доноси једном годишње програм уређења градског грађевинског земљишта којим планира припремање и опремање земљишта.

Члан 5.

(1) Ради обезбјеђивања услова за уређење градског грађевинског земљишта јединица локалне самоуправе може основати јавно предузеће или обављање ових послова обезбиједити на други начин у складу са Законом.

(2) Финансирање уређења градског грађевинског земљишта и израде докумената просторног уређења врши јединица локалне самоуправе из средстава обезбијеђених у складу са Законом.

(3) Неуређено градско грађевинско земљиште које није опремљено у складу са Законом, а налази се у обухвату спроведбеног документа просторног уређења или урбанистичког плана јединице локалне самоуправе, може се опремити средствима инвеститора који жели градити на том земљишту на основу уговора закљученог са јединицом локалне самоуправе под условима прописаним Законом и овим правилником.

Члан 6.

Границе зона градског грађевинског земљишта утврђују се полазећи од тржишне вриједности градског грађевинског земљишта, односно посебних урбанистичких погодности и приступачности локацији, као и урбанистичких параметара, односно планом максимално утврђеног коефицијента изграђености земљишта, те комуналних параметара који се односе на врсту и изграђеност објеката комуналне и јавне инфраструктуре.

Члан 7.

(1) Накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта обрачунава се под условима прописаним Законом, овим правилником и одлуком јединице локалне самоуправе о уређењу простора и грађењу донесеном на основу Закона.

(2) Накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта обрачунава се и плаћа за изградњу и легализацију објекта, као и реконструкцију, доградњу и надоградњу објекта, ако се тим радовима повећава корисна површина објекта, изузев у случајевима прописаним Законом и овим правилником.

(3) Обвезници плаћања накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта су физичка и правна лица која као инвеститори граде нови објекат или врше реконструкцију, доградњу или надоградњу постојећег објекта или легализацију бесправно изграђеног објекта у складу са Законом.

(4) Инвеститори линијских објеката комуналне и јавне инфраструктуре и припадајућих објеката за смјештај опреме и уређаја, као што су трафостанице, подстанице за гријање, објекти за смјештај опреме код базних станица и друге технолошке опреме за различите инфраструктурне објекте у којима људи бораве само повремено и слично, не плаћају накнаду за трошкове уређења градског грађевинског земљишта одређену Законом и овим правилником, о чему надлежни орган јединице локалне самоуправе доноси рјешење у поступку који претходи издавању грађевинске дозволе.

(5) Линијски објекти комуналне и јавне инфраструктуре у смислу става 4. овог члана су:

- а) водоводна и канализациона мрежа,
- б) инсталације топловода и вреловода,
- в) електромрежа слабе и јаке струје,
- г) инсталације кабловске телевизије и телекомуникација,
- д) саобраћајнице за моторна возила и тротоари,
- ђ) пјешачке и бицикличке стазе и
- е) септичке јаме, цистерне за воду и други објекти који немају корисну површину и слично.

(6) За изградњу помоћних објеката, отворених базена, подземних и сутеренских гаража и других подземних помоћних просторија, износ накнаде за уређење градског грађевинског земљишта, израчунат у складу са овим правилником, умањује се за 50%.

(7) За изградњу односно постављање привремених објеката плаћа се накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта у одређеном проценту од накнаде за уређење градског грађевинског земљишта обрачунате по одредбама овог правилника у зависности од рока привремености.

(8) Детаљније услове обрачуна и износ умањења накнаде из ст. 6. и 7. овог члана прописује скупштина јединице локалне самоуправе одлуком о уређењу простора и грађевинском земљишту.

Члан 8.

(1) Уређење грађевинског земљишта у оквиру грађевинске парцеле на којој се врши изградња у складу са главним пројектом и другом техничком документацијом на основу које је издата грађевинска дозвола, као и плаћање прикључака на јавну комуналну и другу инфраструктуру, обрачунату у складу са посебним прописима, врши инвеститор објекта о свом трошку.

(2) Објекте и постројења јавне комуналне инфраструктуре који су предвиђени у објекту инвеститора или који прелазе преко његове грађевинске парцеле, а служе за потребе и других инвеститора, финансира и гради јединица локалне самоуправе, односно надлежно јавно предузеће.

(3) Средства за изградњу великих инфраструктурних објеката, као што су колектори, примарна водоводна и канализациона мрежа, градске саобраћајнице, паркови, подстанице за гријање, трафостанице и слично, који су у функцији потреба већег броја спроведбених докумената просторног уређења или служе за укупне потребе урбанистичког или просторног плана јединице локалне самоуправе, обезбјеђују се из наплаћене ренте и накнаде за уређење грађевинског земљишта за изградњу објеката у обухвату тих планова пропорционално планској површини.

Члан 9.

(1) Плански основ за израчунавање накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта је спроведбени документ просторног уређења у чијем обухвату се налази објекат за који се накнада израчунава, а ако таквог документа за то подручје нема, до његовог доношења накнада се израчунава према одредбама овог правилника.

(2) Изузетно од става 1. овог члана, јединица локалне самоуправе која има више од десет спроведбених докумената просторног уређења може извршити груписање спроведбених докумената према зонама утврђеним у складу са Законом или према заједничким капиталним или примарним инфраструктурним објектима или другом комуналном опремању и у том случају се накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта обрачунава као просјечно остварена накнада израчуната на нивоу тих докумената.

(3) Приликом израчунавања накнаде из ст. 1. и 2. овог члана могу се узети само трошкови за припремање и опремање градског грађевинског земљишта који се односе на изградњу комуналне и друге јавне инфраструктуре, чија изградња је у надлежности јединице локалне самоуправе у складу са прописом којим се уређују комуналне дјелатности.

(4) Спроведбени документ просторног уређења из става 1. овог члана мора садржавати планерски предмјер и предрачун објеката и мреже комуналне и друге јавне инфраструктуре чија изградња је планирана у обухвату тог документа, те садржати обрачун бруто грађевинских и корисних површина објеката израчунатих на начин прописан посебним правилником донесеним у складу са Законом.

(5) Планерски предмјер и предрачун из става 4. овог члана ради се по јединици мјере планиране врсте комуналне и друге јавне инфраструктуре, као што су:

а) примарне водоводне или канализационе мреже или јавне топоводне мреже, одређеног профила цијеви и просјечне дубине полагања израчунато у m^1 ,

б) саобраћајнице за моторни саобраћај исказано у m^2 или у m^1 са дефинисаним карактеристикама попречног профила,

в) пјешачки тротоари и стазе израчунато у m^2 или у m^1 са дефинисаним карактеристикама попречног профила,

г) бицикличке стазе израчунато у m^2 ,

д) зелене површине израчунато у m^2 ,

ђ) паркинг простори израчунато у m^2 и

е) улична расвјета са описаним карактеристикама, висином и размаком стубова, дужином полагања и слично.

Члан 10.

Погодности које инвеститорима објеката пружа изграђена комунална и друга инфраструктура у складу са ранијим документом просторног уређења и погодности које тако опремљено градско грађевинско земљиште пружа инвеститорима објеката чија изградња је планирана плаћају се кроз ренту обрачунату у складу са Законом.

II ИЗРАЧУНАВАЊЕ ТРОШКОВА УРЕЂЕЊА ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 11.

(1) Трошкови уређења градског грађевинског земљишта израчунавају се за сваки спроведбени документ просторног уређења посебно или за спроведбене документе груписане

на начин прописан чланом 9. став 2. овог правилника, а обухватају стварне трошкове припремања и опремања земљишта одређене:

а) спроведбеним документом просторног уређења који је донесен за подручје предметне изградње или

б) урбанистичким планом јединице локалне самоуправе, стручним мишљењем који је израдио овлаштено правно лице и урбанистичко-техничким условима, ако за подручје предметне изградње није донесен спроведбени документ просторног уређења.

(2) Износ трошкова уређења градског грађевинског земљишта израчунава се у складу са програмом уређења градског грађевинског земљишта, планираним обимом припремања и опремања земљишта, односно изградњом јавне комуналне и друге инфраструктуре и уређењем јавних површина, планираним начином коришћења градског грађевинског земљишта, а на основу израчунате укупне вриједности тих радова и укупне корисне површине стамбених, пословних и других објеката чија изградња је тим документом планирана.

Члан 12.

(1) Припремање земљишта обухвата радове које је неопходно извести да би се неизграђено градско грађевинско земљиште за које се израчунавају трошкови на начин прописан чланом 11. став 1. овог правилника учинило погодним и безбједним за грађење, као и радове који су неопходни да би се могла изградити просторно планска и техничка документација са свим елементима потребним за тачно израчунавање трошкова из члана 11. овог правилника, и то:

- а) истражне радове на терену,
- б) израду геодетских, геолошких, инжењерско-сеизмолошких и других подлога,
- в) израду анализе својинских права на земљишту потребном за изградњу јавне комуналне и друге инфраструктуре,
- г) израду просторно-планске и техничке документације,
- д) израду програма за уређење земљишта,
- ђ) израду анализе расељавања лица и рушења постојећих објеката и
- е) санирање терена и друге радове.

(2) Трошкови за припремање земљишта из става 1. т. в) и ђ) овог члана садрже процјену средстава потребних за експропријацију, расељавање лица и рушење постојећих објеката за изградњу јавне комуналне и друге инфраструктуре и површина јавне намјене.

(3) Опремање земљишта обухвата:

- а) изградњу објеката комуналне инфраструктуре, која је у надлежности јединице локалне самоуправе у складу са прописом којим се уређују комуналне дјелатности и
- б) изградњу и уређење површина јавне намјене, планираних спроведбеним документом просторног уређења.

Члан 13.

(1) Трошкови припремања градског грађевинског земљишта ($P_{г3}$), представљају збир процијењених цијена радова из члана 12. став 1. овог правилника који су извршени за потребе израде и доношења документа просторног уређења и планираних вриједности радова које је потребно извршити да би се тај документ реализовао.

(2) Уколико се обрачун накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта врши на основу документа просторног уређења који не садржи тачну вриједност извршеног припремања земљишта израчунату у складу са ставом 1. овог члана, онда се

укупни трошкови припремања земљишта утврђују на основу просјечно остварених трошкова припремања земљишта исказаних за 1 ha спроведбеног документа просторног уређења израчунатих на основу свих важећих спроведбених докумената просторног уређења за које је овај податак тачно утврђен, односно на основу свих важећих спроведбених докумената просторног уређења груписаних на начин прописан чланом 9. став 2. овог правилника.

(3) У случају из става 2. овог члана просјечно остварену цијену трошкова припремања земљишта за 1 ha документа просторног уређења, односно за 1 ha обухвата утврђеног на начин прописан чланом 9. став 2. овог правилника, као и тржишне цијене по зонама $1m^2$ земљишта и $1m^2$ корисне површине објеката предвиђених за рушење израчунате на основу уговора које је јединица локалне самоуправе закључила и рјешења о извршеној експропријацији или на основу процјене овлашћеног судског вјештака кад таквих података нема, утврђује одлуком скупштина јединице самоуправе најкасније до 31. марта текуће године за ту годину.

Члан 14.

(1) Трошкови опремања градског грађевинског земљишта ($O_{ГЗ}$), представљају збир вриједности свих радова на изградњи планиране комуналне и друге јавне инфраструктуре и уређења јавних површина из члана 12. став 3. овог правилника које је у складу са тим документом, односно обухватом потребно изградити.

(2) Вриједност радова из става 1. овог члана добије се множењем укупно планираних количина сваке врсте радова комуналне и друге јавне инфраструктуре са просјечно оствареном јединичном цијеном такве врсте радова које је јединица локалне самоуправе финансирала у претходној години приликом опремања градског грађевинског земљишта, утврђеном на основу уговора о опремању земљишта комуналном и другом инфраструктуром закључених у претходној години, а ако таквих уговора нема, просјечне јединичне цијене утврђују се на основу калкулације тржишне цијене такве врсте радова урађене од стране овлашћеног правног лица.

(3) Просјечно остварене јединичне цијене радова комуналне и друге јавне инфраструктуре ($J_{ц}$) из става 2. овог члана утврђује одлуком скупштина јединице локалне самоуправе најкасније до 31. марта текуће године за ту годину.

Члан 15.

(1) Уколико се обрачун накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта врши за обухват спроведбеног документа просторног уређења који не садржи елементе на основу којих се може утврдити укупна вриједност трошкова планираног опремања земљишта ($O_{ГЗ}$) израчунатих у складу са чланом 14. став 2. овог правилника, онда се просјечни трошкови опремања градског грађевинског земљишта ($ΠO_{ГЗ}$) утврђују множењем површине градског грађевинског земљишта у обухвату тог документа просторног уређења ($Φ_{ГЗ}$) исказане у (ha) са просјечно оствареном цијеном опремања за 1 ha градског грађевинског земљишта ($Ц_{ОЗ}$) израчунатим на основу свих важећих спроведбених докумената просторног уређења за које је овај податак тачно израчунат и укупне површине градског грађевинског земљишта које је њима обухваћено ($ΣΦ_{ГЗ}$), односно:

$$ΠO_{ГЗ} = Φ_{ГЗ} \times Ц_{ОЗ} \text{ (KM)}, \text{ гдје је } Ц_{ОЗ} = \frac{\sum O_{ГЗ}}{\sum \Phi_{ГЗ}} \text{ (KM/m}^2\text{)}$$

(2) Уколико се трошкови опремања градског грађевинског земљишта обрачунавају у обухвату утврђеном на начин прописан чланом 9. став 2. овог правилника, а неки од спроведбених докумената просторног уређења тог обухвата не садржи елементе на основу

којих се може утврдити укупна вриједност трошкова планираног опремања земљишта, израчуната у складу са чланом 14. став 2. овог правилника, онда се трошкови опремања градског грађевинског земљишта тог спроведбеног документа просторног уређења израчунавају на основу просјечних трошкова опремања градског грађевинског земљишта исказаних за 1ha свих спроведбених докумената у том обухвату за које је тај податак тачно утврђен.

(3) Ако спроведбени документ просторног уређења из става 1. овог члана садржи тачне количине радова планиране комуналне и друге јавне инфраструктуре и уређења јавних површина, онда се трошкови опремања земљишта ($O_{гз}$) за тај документ израчунавају на основу тих количина и просјечно остварених јединичних цијена за поједине врсте радова из члана 14. став 3. овог правилника.

Члан 16.

Укупна висина трошкова уређења градског грађевинског земљишта ($Y_{гз}$) у обухвату спроведбеног документа просторног уређења, односно у обухвату утврђеном на начин прописан чланом 9. став 2. овог правилника, добије се као збир трошкова припремања градског грађевинског земљишта из члана 13. овог правилника и трошкова опремања градског грађевинског земљишта из чл. 14. или 15. овог правилник исказано у конвертибилним маркама, односно:

а) $Y_{гз} = П_{гз} + O_{гз}$ или

б) $Y_{гз} = П_{гз} + ПО_{гз}$, за случај из члана 15. овог правилника.

Члан 17.

(1) Накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта изражена у КМ за $1m^2$ корисне површине објекта ($H_{угз}$) добије се дијелењем износа укупне висине трошкова уређења градског грађевинског земљишта ($Y_{гз}$) са укупном корисном површином објеката чија изградња је планирана у обухвату тог спроведбеног документа просторног уређења, односно у обухвату утврђеном на начин прописан чланом 9. став 2. овог правилника, ($\Sigma\Phi_{об}$), односно:

$$H_{угз} = Y_{гз} / \Sigma\Phi_{об} \text{ (изражено КМ по } 1 m^2 \text{ корисне површине објекта).}$$

(2) Висину накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта израженој у КМ за $1m^2$ корисне површине објекта, израчунате на начин утврђен законом и овим правилником, утврђује одлуком скупштина јединице локалне самоуправе, а њено усаглашавање са просјечно оствареним јединичним цијенама изградње комуналне и друге јавне инфраструктуре и уређења јавних површина из члана 14. став 3. овог правилника, врши једном годишње, најкасније до 31. марта текуће године.

Члан 18.

(1) За подручја за која није донесен спроведбени документ просторног уређења накнада за трошкове уређење градског грађевинског земљишта израчунава се као просјечно остварена накнада ($ПН_{угз}$) из члана 17. овог правилника за све спроведбене документе просторног уређења за које је ова накнада израчуната за претходну годину, а утврђује се одлуком јединице локалне самоуправе најкасније до 31. марта текуће године за ту годину.

(2) Уколико јединица локалне самоуправе нема важеће спроведбене документе просторног уређења на основу којих се може израчунати накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта у складу са ставом 1. овог члана, онда се ова накнада утврђује одлуком скупштине јединице локалне самоуправе, најкасније до 31. марта текуће године за ту годину, на основу просјечно остварених трошкова уређења градског грађевинског земљишта остварених у претходној години, водећи рачуна о зони градског грађевинског земљишта у којој се објекат за који се накнада израчунава гради.

(3) У случају из ст. 1. и 2. овог члана стручним мишљењем и урбанистичко-техничким условима одређује се комунална и друга инфраструктура и уређење јавних површина које је неопходно обезбједити за потребе изградње објекта за који се накнада израчунава.

Члан 19.

(1) Ако се неуређено градско грађевинско земљиште опрема средствима инвеститора на основу уговора о опремању градског грађевинског земљишта закљученог на основу Закона, вриједност изградње јавне комуналне и друге инфраструктуре и уређења јавних површина израчунава се на основу врста радова и количина према урбанистичко-техничким условима и јединичних цијена такве врсте радова одређених у складу са чланом 14. став 3. овог правилника.

(2) У случају кад се закључује уговор из става 1. овог члана, радовима који су обухваћени уговором мора бити омогућено прикључење објекта на одговарајућу јавну инфраструктуру одређену према расположивом документу просторног уређења, а на основу урбанистичко-техничких услова и мишљења јавног предузећа које управља том инфраструктуром у случају када за то подручје није донесен спроведбени документ просторног уређења.

(3) Уговор из става 1. овог члана садржи одредбе којима се инвеститору одобрава да опремање грађевинског земљишта изврши властитим средствима, рок изградње, обавеза прибављања грађевинске дозволе за изградњу предметне инфраструктуре, начин и рок преноса власништва на земљишту потребном за изградњу те инфраструктуре и уређења јавних површина, услове финансијског обезбјеђења за испуњавање уговорних обавеза и друго.

(4) Након испуњавања одредаба уговора из става 3. овог члана и израде главног пројекта закључује се анекс уговора којим се утврђује врста и вриједност радова које инвеститор финансира властитим средствима и умањење утврђене накнаде за вриједност радова опремања које инвеститор врши властитим средствима, као и тржишна вриједност грађевинског земљишта у власништву инвеститора које му се признаје као стварни трошак комуналног опремања земљишта.

Члан 20 .

(1) Када инвеститор сам опрема градско грађевинско земљиште, плаћа накнаду за уређење градског грађевинског земљишта, умањену за вриједност уговорених радова које је финансирао властитим средствима, односно за стварне трошкове опремања израчунате у складу са чланом 19. овог правилника.

(2) Умањење из става 1. овог члана може бити максимално до износа обрачунате накнаде за уређење градског грађевинског земљишта утврђене према критеријумима и мјерилима обрачуна за ту локацију извршеног у складу са одредбама Закона и овог правилника.

(3) У случају када је обрачунати износ накнаде за уређење градског грађевинског земљишта мањи од вриједности радова из члана 19. овог правилника које инвеститор финансира властитим средствима, разлику трошкова сноси инвеститор објекта.

III ОБРАЧУН ИЗНОСА НАКНАДЕ ЗА ТРОШКОВЕ УРЕЂЕЊЕ ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗА ОБЈЕКАТ

Члан 21.

(1) Обрачун износа накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта врши се на захтјев инвеститора за нове објекте или на захтјев власника постојећег објекта који се реконструише, дограђује, надограђује или легализује према Закону.

(2) Уз захтјев из става 1. овог члана лице доставља:

а) локацијске услове и ревидиран главни пројекат на основу којег се издаје грађевинска дозвола или

б) урбанистичко-техничке услове и ревидиран главни пројекат на основу којег се издаје грађевинска дозвола за индивидуалне стамбене и стамбено-пословне објекте бруто грађевинске површине мање од 400 m², осим за сложене објекте, који се граде на подручју за која је донесен спроведбени документ просторног уређења или на ванурбаном подручју, или

в) локацијске услове и идејни пројекат, за објекте за чију изградњу према Закону није потребна грађевинска дозвола или

г) пројект изведеног стања за легализацију бесправно изграђених индивидуалних стамбених и стамбено-пословних објеката бруто грађевинске површине мање од 400 m² за које је орган надлежан за издавање грађевинске дозволе утврдио да је завршен и да испуњава прописане услове за грађење и коришћење, те се према Закону грађевинска и употребна дозвола издају истим рјешењем и у једном поступку или

д) локацијске услове и ревидиран главни пројекат на основу којег се издаје грађевинска дозвола у поступку легализације, за све остале објекте који се легализују у складу са Законом.

(3) За објекте јавне инфраструктуре који се користе без одговарајуће документације, а за које се у поступку легализације једним рјешењем издаје грађевинска и употребна дозвола, орган јединице локалне самоуправе који је надлежан за обрачун трошкова у поступку легализације одлучује о плаћа накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта у складу са чланом 7. овог правилника и Законом.

Члан 22.

(1) Износ накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта коју је инвеститор дужан платити у складу са Законом ($I_{\text{туз}}$) изражен у КМ добије се множењем износа накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта ($H_{\text{угз}}$) са збиром свих корисних површина објекта одређених у ревидованом главном пројекту на основу којег се издаје грађевинска дозвола објекта за који се обрачун врши ($\Sigma\Phi_0$), односно, $I_{\text{туз}} = H_{\text{угз}} \times \Sigma\Phi_0$ (КМ).

(2) Приликом обрачуна висине накнаде из става 1. овог члана мора се водити рачуна да ли је износ накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта ($H_{\text{угз}}$) израчунат у складу са чл. 14. или 15. овог правилника, што зависи од самог спроведбеног документа просторног уређења.

Члан 23.

(1) Ако се приликом планиране изградње руши постојећи легални објекат, износ накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта обрачунава се само за разлику површина новог објекта и објекта који се руши.

(2) Инвеститор који врши реконструкцију објекта у оквиру постојећих габарита легално изграђеног објекта, не плаћа накнаду за трошкове уређења градског грађевинског земљишта, осим ако је тим радовима дошло до повећања корисне површине постојећег објекта.

(3) За објекте који се легализују, износ накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта обрачунава се за објекат или дио објекта чија легализација је могућа у складу са Законом.

Члан 24.

(1) Ивеститор објекта који се гради на градском грађевинском земљишту које је уређено у складу са овим правилником и расположивим документом просторног уређења плаћа накнаду за трошкове уређења градског грађевинског земљишта обрачунату у складу са овим правилником у пуном износу.

(2) Ивеститор објекта који се гради на градском грађевинском земљишту које није уређено у складу са овим правилником и важећим расположивим документом просторног уређења плаћа накнаду за трошкове уређења градског грађевинског земљишта у пуном износу само ако је програмом уређења градског грађевинског земљишта предвиђено да ће се планирана инфраструктура изградити најкасније до планираног рока завршетка изградње објекта за који се грађевинска дозвола тражи.

(3) У случају из става 2. овог члана, односно када до грађевинске парцеле није изграђен приступни пут, или обезбијеђено снабдијевање електричном енергијом или снабдијевање водом, јединица локалне самоуправе дужна је на захтјев инвеститора за изградњу недостајуће инфраструктуре закључити уговор о опремању градског грађевинског земљишта средствима инвеститора под условима прописаним Законом и овим правилником, ако то не може сама обезбиједити.

(4) Када до грађевинске парцеле није изграђена комунална и друга јавна инфраструктура неопходна за функционисање објекта, утврђена урбанистичко-техничким условима, а програмом уређења градског грађевинског земљишта није предвиђено да ће се планирана инфраструктура изградити најкасније до планираног рока завршетка изградње објекта за који се грађевинска дозвола тражи, опремање градског грађевинског земљишта недостајућом комуналном инфраструктуром, чија је изградња у надлежности јединице локалне самоуправе према пропису којим се уређују комуналне дјелатности, може се извршити средствима инвеститора, о чему, на захтјев инвеститора, јединица локалне самоуправе и инвеститор закључују уговор, а за изградњу недостајуће јавне инфраструктуре чија је изградња у надлежности јавних предузећа, инвеститор закључује уговор са тим јавним предузећем, при чему инвеститор плаћа разлику накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта израчунату у складу са Законом.

(5) У случају да се грађевинска дозвола може издати без прикључења објекта на сву, спроведбеним документом просторног уређења планирану комуналну инфраструктуру (јавна топловодна мрежа, јавна оборинска и фекална канализација и сл.), накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта обрачуната у складу са овим правилником, умањује се за проценат учешћа комуналне инфраструктуре на коју се објекат не прикључује, у трошковима опремања градског грађевинског земљишта.

Члан 25.

(1) Када је на захтјев инвеститора објекта извршена измјена документа просторног уређења ради стварања планског основа и усаглашавања са траженом изградњом, осим износа накнаде за трошкове уређење градског грађевинског земљишта инвеститор плаћа и све трошкове уређења градског грађевинског земљишта у дијелу измјена насталих у односу на документ просторног уређења који је мијењан.

(2) Инвеститор објекта плаћа у потпуности изградњу посебних објеката и постројења комуналне и друге јавне инфраструктуре и уређења јавних површина који су важећим документом просторног уређења планирани и урбанистичко-техничким условима одређени као неопходни за изградњу објекта који то захтијева због своје сложености и специфичности, а који неће ни на који начин користити други инвеститори у обухвату тог документа просторног уређења.

(3) У случају из става 2. овог члана инвеститор плаћа и износ накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта обрачунат у складу са Законом и овим правилником, без права на умањење.

(4) Вриједности објеката комуналне и друге јавне инфраструктуре из става 2. овог члана које финансира само инвеститор објекта за чију изградњу су планирани не улазе у израчунавање накнаде за трошкове уређења градског грађевинског земљишта из члана 17. овог правилника.

IV ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 26.

За спроведбене документе просторног уређења који су били на снази у вријеме ступања на снагу Закона, накнада из члана 9. став 1. овог правилника се израчунава за све планиране објекте комуналне и друге јавне инфраструктуре и укупну површину планираних стамбених и пословних објеката, без обзир на степен извршености тог спроведбеног документа у вријеме израчунавања накнаде у складу са одредбама овог правилника.

Члан 27.

(1) За документе просторног уређења који су били на снази у вријеме ступања на снагу овог правилника, а који не садрже детаљан планерски предмјер и предрачун радова комуналне и друге јавне инфраструктуре чија изградња се планира у обухвату тог документа или обрачун површина објеката чија изградња је планирана тим документом, јединица локалне самоуправе те податке накнадно израчунава за сваки план посебно, а до утврђивања података обрачун накнаде врши према просјечно оствареним цијенама израчунатим у складу са одредбама овог правилника.

(2) Детаљан планерски предмјер и предрачун радова из става 1. овог члана утврђује одлуком скупштина јединице локалне самоуправе на основу података које израчунава носилац израде тог спроведбеног документа просторног уређења или друго овлашћено правно лице ако је носилац израде престао да ради, а утврђивање ових података не сматра се измјеном документа просторног уређења у смислу Закона.

Члан 27а.

До истека рока за доношење одлуке о уређењу простора и грађевинском земљишту јединице локалне самоуправе прописаног Законом, обрачун накнаде за трошкове уређења

градског грађевинског земљишта врши се на основу одлуке о грађевинском земљишту јединице локалне самоуправе која је донесена на основу раније важећег прописа прије ступања на снагу Закона.

Члан 28.

Овај правилник ступио је на снагу 16. новембра 2013.године, 28. новембра 2013.године и 03. априла 2014.године.