1. **Да ли се општим актом може прописати да поред инвеститора и финансијер из члана 135а Закона о изменама и допунама закона о планирању и изградњи, може дати средства обезбеђења ради плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта, или то може бити само инвеститор?**

Законом о планирању и изградњи, у члану 2. тачка 43) прописано је да је финансијер "лице које по основу закљученог и овереног уговора са инвеститором финансира, односно суфинансира изградњу, доградњу, реконструкцију, адаптацију, санацију или извођење других грађевинских односно инвестиционих радова предвиђених овим законом и на основу тог уговора стиче одређена права и обавезе које су овим законом прописане за инвеститора у складу са тим уговором, осим стицања права својине на објекту који је предмет ". На основу наведеног, сматрамо да нема законских сметњи да финансијер може дати средство обезбеђења ради плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта. При томе наглашавамо да, у складу са чланом 135а став 2. Закона о планирању и изградњи, финансијер солидарно са инвеститором одговара за све обавезе према трећим лицима, које су последица радњи које предузме у складу са овлашћењима која су му пренета уговором из става 1. овог члана, што додатно ојачава положај јединице локалне самоуправе у погледу обезбеђења плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

1. **Да ли се одлуком из члана 97. Закона може прописати начин и поступак наплате доприноса за уређивање грађевинског земљишта, имајући у виду да се по одредбама новог закона не закључује уговор о регулисању плаћања раније накнаде за уређивање грађевинског земљишта?**

Чланом 97. став 8. Закона о планирању и изградњи предвиђено је да Скупштина јединице локалне самоуправе општим актом утврђује зоне и врсте намена објекта из става 2. овог члана, износе коефицијената зоне и коефицијената намене, критеријуме, износ и поступак умањивања доприноса за уређење грађевинског земљишта, посебна умањења износа доприноса за недостајућу инфраструктуру као и услове и начин обрачуна умањења из става 5. овог члана, друге погодности за инвеститоре, метод валоризације у случају плаћања у ратама као и друга питања од значаја за обрачун и наплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта, у складу са овим законом.На основу наведеног, сматрамо да постоји правни основ да јединица локалне самоуправе својим општим актом може уредити поступак наплате доприноса за уређивање грађевиснког земљишта, у оквирима постављеним законом.

 **3. Да ли се допиринос за уређивање грађевинског земљишта наплаћује на парцелама које су комплетно комунално опремљене у ранијем временском периоду? Наиме, ако неко дограђује постојећи објекат или руши стари и подиже нови на катастaрској парцели која се налази на парцели која је пре нпр.30 година комунално опремљена (пут, струја, вода..) и за наведени објекат је постојећа инфраструктурна мрежа задовољавајућа (према условима надлежних ЈП), да ли се за овакав објекат плаћа допринос, обзиром да општина нема трошкове уређивања земљишта (припремања и опремања ) новом инфраструктурном мрежом?**

Обавеза плаћања доприноса не зависи од тога у ком је периоду грађевинско земљиште уређивано. Ако је земљиште само делимично уређено, то не утиче на обавезу плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта. При томе треба имати у виду да висина обавезе по основу овог доприноса, у складу са чланом 97. став 7. Закона и Одлуком јединице локалне самоуправе, може бити различита у истој зони и за исту намену објекта, ако се ради о парцелама које нису подједнако инфраструктурно опремљене.

**4. Да ли се члан 97. Закона односи и на утврђивање и наплату овог доприноса у поступку легализације, имајући у виду да се за легализацију примењује посебан закон, односно да ли се општим актом из члана 97. Закона може или мора обухватити и обрачун и наплата доприноса за инвеститоре у поступку легализације?**

**5. Да ли се нови начин обрачуна доприноса односи и на поступак легализације и да ли се може, имајући у виду прелазне и завршне одредбе из модела Одлуке о доприносу - до 01.03.2015. године обрачунавати накнада, закључивати уговори и издавати дозволе по "старом".**

Наглашавамо правно начело, према коме се у случају измене прописа, поступање у започетим управним поступцима спроводи у складу са прописима који су били на снази када је управни поступак започет. У том смислу, сматрамо потребним да приликом доношења општег акта у складу са чланом 97. став 8. Закона о планирању и изградњи, а имајући у виду прописе којима је уређена легализација, као и одговарајуће одлуке Уставног суда, јединица локалне самоуправе предвиди да важећи општи акти којима се уређује плаћање накнаде за уређивање грађевинског земљишта остају на снази у делу којим се уређује плаћање накнаде за уређивање грађевинског земљишта у поступцима легализације.

**6. Да ли је могуће дати два умањења кроз Одлуку о доприносима, односно приликом плаћања доприноса са различитим роковима плаћања. Пример: 50% ако плати одмах по добијању грађевинске дозволе а 30% ако плати пре пријаве радова?**

**7. Члан 97. став 9. Закона дефинише за које објекте се не обрачунава допринос, а у ставу 8. истог члана дефинише да јединица лок.самоуправе општим актом може прописати додатне погодности и имањења за инвеститоре. Да ли јединица локалне самоуправе може прописати умањење, односно ослобођење од плаћања доприноса за пољопривредне, економске, помоћне објекте, отворене паркинге, гаражни простор у објектима и др.?**

**8. До које мере би се могло умањити допринос, тј. да ли на крају може доћи до тога, да инвеститор фактички не плаћа ништа (не мисли се на случајеве када је закључен уговор о заједничком припремању или опремању земљишта)?**

Могуће је предвидети два или више различита умањење износа доприноса, односно предвидети друге додатне олакшице за инвеститоре. Напомињемо да је чланом 97. Закона забрањено јединици локалне самоуправе да својим општим и појединачним актом умањи обим права које има инвеститор у односу на обим права који је утврђен Законом. Јединица локалне самоуправе може предвидети и посебна умањења за поједине врсте објеката, укључујући и пуно ослобођење од обавезе плаћања доприноса.

Изузетак су стамбени објекти, за које се не могу утврђивати додатна умањења поред оних која су предвиђена Законом, мада и за ту намену објеката јединица локалне самоуправе има право да утврди нулти коефицијент намене.

**9. С обзиром да је опредељење Општине Ковачица да се не уводе нови доприноси односно порези, ОДЛУКУ О УТВРЂИВАЊУ ДОПРИНОСА ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА би донели са коефицијентима у нултом износу. Одлука би имала форму Одлуке по моделу С.К.Г.О.-а, како би омогућили комунално опремање неизграђеног грађевинског земљишта средствима физичких и правних лица, а такође у наредном периоду, након економског опоравка, изменама Одлуке би евентуално увели поменути допринос. Молим Вас за мишљење и коментар.**

Мишљења смо да је ова могућност заснована на Закону и може дати одређене резултате, јер маркетиншки звучи атрактивно, у смислу привлачења инвестиција. Нешто другачији приступ, који разматрају неке друге јединице локалне самоуправе је да се, имајући у виду потребу обезбеђивања средстава за уређивање грађевинског земљишта, допринос за стамбене и пословне објекте у одређеном мањем износу задржи, а да јединични износ за пословне објекте не буде виши од износа за стамбене, јер стамбени објекти обавезују општину на већа улагања од пословних.

**10. Јавном предузећу пренето је у надлежност утврђивање висине накнаде, спровођење поступка, наплата накнаде и сачињавање Уговора о утврђивању накнаде за уређење грађевинског земљишта. Локална самоуправа је донела Правилник, ЈП спроводи поступак и наравно надкнада иде ЈП-у, а то је било до сада. Ко сада утврђује висину доприноса за ову намену и коме иду средства која су намењена уређењу грађевинског земљишта? Да ли је то надлежно одељење локалне самоуправе, а према томе да ли средства од доприноса иду на рачун ЈЛС и да ли ће ЈЛС та средства користити за уређење неизграђеног грађевинског земљишта?**

Средства наплаћена по основу доприноса за уређивање грађевинског земљишта су приход јединице локалне самоуправе. Ради се о наменском приходу који се користи за уређивање грађевинског земљишта.

**11. У члану 98. став 1. Закона пише: начин плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта су саставни део решења о грађевинској дозволи, а затим у истом члану, у ставу 3. наводи се да је најкасније до подношења пријаве радова инвеститор дужан да изврши уплату доприноса. На који начин ће моћи локалне самоуправе да наплате допринос од странака када се уплаћује тек код пријаве радова?**

Инвеститор нема обавезу плаћања доприноса, односно прве рате и достављања средства обезбеђења у случају плаћања доприноса на рате, до пријаве радова. Решењем о грађевинској дозволи се само утврђују битни елементи обавезе плаћања доприноса.

**12. Коју вредност доприноса писати у решењу о грађевинској дозволи, да ли то треба да дефинише Дирекција за грађевинско земљиште града Београда? Како поступити у случају када постоје градске општине?**

Параметре потребне за утврђивање износа доприноса у случају градских општина утврђује јединица локалне самоуправе – у овом случају Скупштина града Београда. Износ и начин плаћања утврђује орган који издаје грађевинску дозволу, на основу изјашњења инвеститора о начину плаћања. Питање ко врши обрачун, ко прати извршење обавезе плаћања, код кога се чувају достављена средства обезбеђења у случају плаћања доприноса на рате, ко се стара о принудној наплати и сл. су питања унутрашње организације јединице локалне самоуправе. Ови послови се могу обављати унутар једног или више органа, организација, односно предузећа унутар јединице локалне самоуправе.

**13. Да ли се допринос за уређивање грађевинског земљишта не обрачунава за линијске инфраструктуне објекте, односно гасоводе?**

У складу са чланом 97. став 7. Закона, допринос за уређивање грађевинског земљишта се не обрачунава за линијске инфраструктуне објекте, укључујући и гасоводе.

**14. Да ли надлежни орган за издавање грађевинске дозволе издаје потврде на основу чл. 148. и 152. Закона?**

Надлежни орган, у складу са одредбама Правилника о обједињеној процедури, без одлагања потврђује пријаву радова и приложене документације. Ако је решењем о грађевинској дозволи предвиђено плаћање доприноса на рате, надлежни орган пре пријаве радова проверава исправност достављеног средства обезбеђења.Такође, Правилником о обједињеној процедури је прописано да надлежни орган без одлагања потврђује пријем изјаве о завршетку израде темеља.

**15. Да ли надлежна служба за издавање грађевинске дозволе у обједињеној процедури, подразумева само један орган који врши обрачун доприноса, прима уплате за плаћање доприноса у целости са попустом 30% и прима уплату за прву рату, прима средства обезбеђења, прати плаћање или то може да ради локална пореска администрација?**

Питање ко врши обрачун, ко прати извршење обавезе плаћања, код кога се чувају достављена средства обезбеђења у случају плаћања доприноса на рате, ко се стара о принудној наплати и сл. су питања унутрашње организације јединице локалне самоуправе. Ови послови се могу обављати унутар једног или више органа, организација, односно предузећа унутар јединице локалне самоуправе.

**16. Да ли је јединица локалне самоуправе као обвезник плаћања накнаде у случају изградње објекта јавне намене (регионална депонија) ослобођена од обавезе плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта?**

У овом случају, реч је о накнади за промену намене пољопривредног земљишта, а не о доприносу за уређивање грађевинског земљишта. Регионална депонија је објекат јавне намене и ако је њена изградња предвиђена Програмом уређивања грађевинског земљишта, не постоји обавеза плаћања накнаде за пренамену у овом случају, на основу члана 88. став 8. Закона.

**17. Како се израчунава допринос за уређење грађевинског земљишта и закуп земљишта за изградњу вишеетажних подземних гаража?**

Допринос за уређивање грађевинског земљишта за изградњу вишеетажних подземних гаража се не обрачунава, у складу са чланом 97. став 8. Закона. Изузетак од овог правила је прописан ако се овај простор користи у комерцијалне сврхе, када се износ доприноса обрачунава у складу са општим актом јединице локалне самоправе.

Износ закупа се не обрачунава, у смислу да је давање земљишта у закуп за изградњу објеката могуће само изузетно (члан 86. Закона о планирању и изградњи). Одређивање износа закупа за реализацију пројеката јавно-приватног партнерства, односно концесије, се врши у складу са Законом о јавно-приватном партнерству и концесијама.

**18. Ко је овлашћен за потписивање уговора за допринос за уређивање грађевинског земљишта? Да ли се уговор закључује пре издавања решења о грађевинској дозволи или после?**

Битни елементи за плаћање доприноса за уређивање грађевинског земљишта се, у складу са чланом 97. Закона, утврђују решењем о грађевинској дозволи које доноси орган надлежан за издавања грађевинске дозволе. Није дозвољено закључивање уговора којим би се уређивали односи у погледу плаћања доприноса. У случају из члана 92. Закона, уговором о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта се може утврдити право на умањење износа доприноса, што се утврђује и у решењу о грађевинској дозволи.

**19. Члан 98. став 1. Закона - Износ, начин плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта и средство обезбеђења у случају плаћања на рате су саставни део решења о грађевинској дозволи. ПИТАЊЕ: Да ли се под саставним делом решења о грађевинској дозволи, подразумева прилог уз грађевинску дозволу? У ком акту, у случају плаћања на рате се утврђују рокови доспећа рате, ревалоризација рате, плаћање затезне камате у случају кашњења плаћања рате, средства обезбеђења и друго. Да ли је то: - обрачун доприноса, уговор о начину плаћања доприноса који је саставни део решења или други акт?**

Утврђивање износа и начина плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта саставни је део диспозитива решења о грађевинској дозволи. Решењем о грађевинској дозволи се утврђују и сви други битни елементи у вези са плаћањем доприноса, укључујући доспећа рате, рокове доспећа рата, средства обезбеђења и друго. Није дозвољено закључивање уговора о плаћању доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

**20. Члан 98. став 4. Закона - Најкасније до подношења пријаве радова, инвеститор је дужан да изврши уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта у целости, односно ако плаћа на рате да уплати прву рату и достави средство обезбеђења плаћања. Члан 140. Закона - Грађевинска дозвола престаје да важи ако се не отпочне са грађењем објекта, односно извођењем радова, у року од две године од дана правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола. ПИТАЊЕ: Након издавања грађевинске дозволе инвеститор може да уплати прву рату након 2 године. Да ли је износ доприноса који се утврђује решењем фиксан? Да ли је у складу са законом да се до прве уплате доприноса врши ревалораизација целокупног износа?**

Одлуком јединице локалне самоуправе је могуће, на основу члана 97. став 7. Закона, уредити метод валоризације у случају плаћања доприноса на рате, као и друга питања значајна за обрачун и плаћање доприноса за уређивање грађевинског земљишта. Сматрамо да то укључује и начин валоризације износа доприноса у случају протека дужег временског периода између тренутка обрачуна доприноса и тренутка плаћања, што би се примењивало и на ситуације када се плаћање врши једнократно.

**21. Члан 97. Закона - Допринос за уређивање грађевинског земљишта не обрачунава се за објекте јавне намене у јавној својини, објекте комуналне и друге инфраструктуре, производне и складишне објекте, подземне етаже објеката високоградње (простор намењен за гаражирање возила, подстанице, трафостанице, оставе, вешернице и сл.), осим за делове подземне етаже које се користе за комерцијалне делатности, отворена дечја игралишта, отворене спортске терене и атлетске стазе. ПИТАЊЕ: Да ли се допринос не плаћа и за комерцијалне складишне објекте?**

У складу са чланом 97. став 8. Закона, допринос за уређивање грађевинског земљишта се не обрачунава ни за комерцијалне складишне објекте.

**22. У вези са другим погодностима за инвеститоре из члана 97. став 7. Закона, да ли се под тим погодностима може сматрати умењење доприноса на основу тога колико људи би запослио инвеститор, или на пример умањење на основу тога да је инвеститор купио земљиште у јавној својини за изградњу објеката, а купопродајна цена је била већа него на другим локацијама?**

Мишљења смо да је умањење износа доприноса по основу броја запослених радника у вези са том инвестицијом дозвољено и да је то управо врста критеријума који је законодавац имао у виду у вези са одредбом којом се предвиђа могућност да јединица локалне самоуправе предвиди додатне погодности за инвеститоре.

Други могући критеријум који се наводи је недозвољен јер, с једне стране, ставља у повољнији положај инвеститоре који су купили земљиште у јавној својини у односу на инвеститора који је земљиште купио од приватног власника, а имајући у виду да се ради о врсти погодовања која није у складу ни са правилима ЕУ о заштити конкуренције. Поред тога, овај критеријум недозвољеним чини и немогућност утврђивања да је купопродајна цена била виша него на другим локацијама, као и немогућност нормирања једне такве одредбе.

**23. До које мере би се могао умањити допринос за уређивање грађевинског земљишта, односно, да ли на крају може доћи до тога да инвеститор фактички не плаћа ништа (при чему се не мисли на случајеве када је закључен уговор о заједничком припремању или опремању земљишта)?**

Законом није прописана забрана у смислу границе умањења, те сматрамо да такав приступ у одређеним ситуацијама може бити оправдан, ако је у складу са развојном политиком јединице локалне самоуправе.

**24. Члан 97. став 9. Закона дефинише за које објекте се не обрачунава допринос, а у ставу 8. истог члана је прописано да јединица локалне самоуправе општим актом може прописати додатне погодности и имањења за инвеститоре. Да ли јединица локалне самоуправе може прописати умањење, односно ослобођење од плаћања доприноса за пољопривредне, економске, помоћне објекте, отворене паркинге, гаражни простор у објектима и др.?**

Нема препреке да јединица локалне самоуправе за наведене објекте пропише умањење износа обавезе по основу доприноса за уређивање грађевинског земљишта, односно да за одређене врсте објеката одреди коефицијент намене у нултом износу.

**25. У вези са припремањем и опремањем грађевинског земљишта средствима физичких и правних лица, поставља се питање ли се ради о пројектима јавно-приватног партнерства или поступку јавне набавке, или је могуће без ових поступака закључити уговор са инвеститором?**

У оваквим ситуацијама је могуће закључити уговор са инвеститором на основу Закона о планирању и изградњи, без примене Закона о јавно-приватном партнерству и концесијама, јер у овом односу нема битних елемената јавно-приватног партнерства (дугорочност сарадње између јавног и приватног партнера, обавеза приватног партнера да преузме одржавање јавне инфраструктуре, односно обављање услуга од јавног значаја и сл.). Пре закључивања уговора из члана 92. Закона не спроводи се поступак прописан Законом о јавним набавкама, јер се тим уговором не врши јавна набавка, већ се инвеститор обавезује да финансира одређене радове у замену за умањење износа доприноса. Изузетак од наведеног била би ситуација када би инвеститор изводио радове и када би за то, поред тога што би имао право на умањење износа доприноса, била предвиђена надокнада инвеститору од стране општине до пуне цене за изведене радове.

Питање које се поставља је како уговором одредити вредност радова ради умањења износа доприноса, ако их инвеститор не финансира у новцу, већ нпр. обезбеђује планску или техничку документацију или извођење радова. Тада би се у процени износа улагања инвеститора општина морала ослонити на процене из програма уређивања грађевинског земљишта, односно на процену овлашћеног судског вештака у погледу вредности радова које ће инвеститор извести.

**25. Да ли се члан 92. Закона односи само на изградњу комуналне инфраструктуре?**

Не, чланом 92. прописане су све активности које спадају у припремање и опремање грађевинског земљишта, у складу са одредбом члана 93. Закона.

**26. Да ли се одредба члана 92. Закона која се односи на финансирање припремања и опремања грађевинског земљишта средствима физичких или правних лица, односе и на изградњу објеката на земљишту које је у приватној својини или само на изградњу објеката на грађевинском земљишту јавне намене (приступни путеви, саобраћајнице, итд.)?**

Закон не предвиђа ограничавање могућности финансирању припремања и опремања грађевинског земљишта средствима физичких или правних лица на земљиште у јавној својини. При томе, треба имати у виду одредбу члана 92. став 3. тачка 6) о јединици локалне самоуправе као инвеститору. То значи да јединица локалне самоуправе мора имати одговарајуће право на земљишту на основу кога се може утврдити активна страначка легитимација ЈЛС, односно утврдити својство инвеститора, као и да то право, нарочито у случају изградње објеката инфраструктуре, не мора бити право својине на земљишту.

**27. У случају да општина није основала Јавно предузеће које се бави уређењем грађевинског земљишта, са ким би требало да се предвиди потписивање уговора о опремању земљишта средствима физичких и правних лица?**

**28. Пошто смо мала општина, немамо Дирекцију, а како видимо потребно је на основу члана 94. Закона да локална самоуправа оснује привредно друштво или другу организацију ради регулисања односа у случају комуналног опремања неизграђеног грађевинског земљишта средствима физичких и правних лица. Моје питање је на који још начин можемо обезбедити вршење ових послова, пошто Статутом Општине Љиг то није дефинисано. Да ли то може Општинско веће, Скупштина...?**

Уговор из члана 92. Закона о припремању и опремању земљишта средствима физичких и правних лица може закључити надлежни орган јединице локалне самоуправе, односно лице из члана 94. Закона - привредно друштво, јавно предузеће, односно друга организација коју је јединица локалне самоуправе основала ради обезбеђивања услова за уређивање грађевинског земљишта, односно којој је поверила вршење тих послова.

Јединица локалне самоуправе није обавезана Законом, нити другим прописом да обавезно мора основати привредно друштво или организацију ради обезбеђивања услова за уређивање грађевинског земљишта, односно којој би поверила вршење тих послова. Ако такво привредно друштво није основано, те послови врши јединица локалне самоуправе, преко органа у свом саставу.

**29. Како се израчунава износ закупнине грађевинског земљишта у случају концесије која је истовремено и облик јавно-приватног партнерства?**

Одређивање износа закупа за реализацију пројеката јавно-приватног партнерства, односно концесије, се врши у складу са Законом о јавно-приватном партнерству и концесијама.

**30. Да ли кабловска телекомуникациона инфраструктура спада у комуналну инфраструктуру (члан 2. став 27. Закона), па сходно томе, да ли се на њу примењује члан 135. став 5. Закона, односно потпада под члан 97. став 7. Закона о планирању и изградњи?**

Кабловска телекомуникациона инфраструктура спада у инфраструктурне објекте за које се не обрачунава допринос за уређивање грађевинског земљишта. Не сматра се објектом комуналне инфраструктуре онај објекат кабловске телекомуникационе инфраструктуре за који грађевинску дозволу издаје надлежно министарство, односно орган аутономне покрајине (објекти електронских комуникација, односно мрежа, системи или средстава која су међународног и магистралног значаја и они који се граде на територији две или више јединица локалне самоуправе).

**31. У оквиру коефицијената намене, може ли се за одређене објекте исте намене (пр.станоградња индивидуална и вишепородична – комерцијална) предвидети додатно умањење у оквиру коефицијената (за индивидуалну стамбену изградњу умењене коефицијента намене 50%)?**

Сматрамо да је у оквиру једне намене могуће утврдити додатна умањења за поједине врсте објеката, сем када се ради о стамбеним објектима. У случају стамбених објеката, могуће је дефинисати да је индивидуална стамбена изградња друга врста намене у односу на колективну, па на основу тога прописати различите коефицијенте намене.

**32. Производни објекти за које се не плаћа допринос (да ли инвеститор односно финансијер мора да се бави производном делатношћу у моменту добијања грађевинске дозволе или може било ко?)**

Није неопходно да инвеститор обавља производну делатност у моменту подношења захтева за издавање решења о грађевинској дозволи да му се не би обрачунао допринос за уређивање грађевинског земљишта, већ се то чини на основу захтева инвеститора у коме се наводи намена објекта. Ако се, након издавања грађевинске дозволе, објекат буде користио за другу намену, наступа обавеза плаћања доприноса, у складу са одлуком јединице локалне самоуправе.

**33. Ако није потребна пријава радова за објекте из члана 145. Закона, како наплатити допринос за уређење грађевинског земљишта** **за те објекте?**

Чланом 145. став 2. Закона предвиђено је следеће: "Решење о одобрењу извођења радова се издаје инвеститору који има одговарајуће право у складу са чланом 135. овог закона, који достави идејни пројекат у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи објекта, односно технички опис и попис радова за извођење радова на инвестиционом одржавању, односно уклањању препрека за кретање особа са инвалидитетом, а уредио је односе са јединицом локалне самоуправе у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта и платио одговарајућу административну таксу." У складу са тим, јединица локалне самоуправе ће издати решење о одобрењу за извођење радова за изградњу објекта из овог члана за које је прописана обавеза плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта, ако инвеститор изврши плаћање доприноса у целости, односно уплати прву рату и достави одговарајуће средство обезбеђења.

**34. Да ли се сви економски објекти наведени у члану 2. став 1. тачка 24а) Закона сматрају производним објектима, на пример: уколико је реч о малим шталама поред породичне куће, да ли се и ови објекти третирају као производни објекти за које се не плаћа допринос?**

Економски објекти, у смислу члана 97. Закона, сматрају се производним објектима. Ово због тога што се у тим објектима по правилу врши нека врста пољопривредне производње или делатности, у складу са одређењем појма “пољопривредна производња” из члана 2. Закона о пољопривреди и руралном развоју ("Сл. гласник РС", бр. 41/2009 и 10/2013 - др. закон) који гласи: "2) пољопривредна производња јесте процес производње биљних и сточарских производа, узгој рибе, пчела, односно други облици пољопривредне производње (гајење печурака, пужева, стакленичка, пластеничка производња, гајење зачинског и лековитог биља и друго), која се обавља на пољопривредном земљишту, као и на другом земљишту или грађевинској целини који се налазе на територији Републике Србије;".

**35. У којим случајевима је потребно прибављати информацију о локацији?**

Закон не прописује обавезно прибављање информације о локацији. Информација о локацији садржи податке о могућностима и ограничењима градње на катастарској парцели, односно на више катастарских парцела, на основу важећег планског документа и може је прибавити лице које жели да сазна основне информације о конкретној локацији, пре издавања локацијских услова, односно израде идејног решења које се подноси уз захатев за издавање локацијских услова. Поступак издавања информације о локацији није део обједињене процедуре прописане Законом.

**36. На који начин се може уклонити легални објекат, а да није склон паду нити се жели изградња другог објекта? Дакле, захтев се односи на уклањање легалног објекта. Пример: добијање празне парцеле.**

Уклањању објекта, осим у случају извршења инспекцијског решења, може се приступити само на основу дозволе о уклањању објекта. Захтев за уклањање објекта подноси се органу јединице локалне самоуправе, надлежном за послове грађевинарства. Уз захтев се доставља: пројекат рушења са техничком контролом, доказ о својини на објекту и услови, ако се ради о објекту чијим рушењем би био угрожен јавни интерес (заштита постојеће комуналне и друге инфраструктуре, заштита културног добра, заштита животне средине и сл.). Дозвола о уклањању објекта издаје се решењем у року од 8 дана.

По извршеном уклањању објекта, односно његовог дела, мора се извршити уређење земљишта и одвоз грађевинског отпада, у складу са посебним прописима.

**37. Захтев за локацијске услове - не подноси се ниједан документ осим идејног решења? Шта се дешава са доказом власништва? Сагласност сувласника? Јединица локалне самоуправе сама прибавља такве документе?**

Уз захтев за издавање локацијских услова подносилац захтева доставља само идејно решење које је израђено у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације и доказ о плаћеној административној такси за подношење захтева. Све остале потребне доказе, односно податке и документацију прибавља надлежни орган по службеној дужности, у име и за рачун инвеститора. Ближе уређење поступка издавања локацијских услова садржано је у подзаконским актима којима се уређују локацијски услови и обједињена процедура.

**38. Захтеви за локацијску дозволу поднети до 17.12.2014.године, како их завршити и издати по „старом“ Закону, а навести у законском основу и упутити по „новом Закону“?**

Поступак за издавање локацијске дозволе, за коју је захтев поднет до 17. децембра 2014. године, окончава се у складу са одредбама раније важећег Закона, а тако издата локацијска дозвола, у складу са чланом 131. Закона, представља основ за издавање грађевинске дозволе у складу са новим Законом. Ближе уређење овог питања садржано је у Правилнику о поступку спровођења обједињене процедуре (''Службени гласник РС'', број 22/15).

**39. Како издати локацијске услове уколико у нашој општини не постоји подземни катастар?**

Ако на територији општине није устројен катастар подземних водова, надлежни орган по службеној дужности, у обједињеној процедури, прибавља од надлежне службе за катастар непокретности потврду да не постоји катастар подземних водова и уколико су испуњени други законом прописани услови, наставља поступак и издаје локацијске услове.

**40. Да ли се локацијски услови издају само за грађевинске парцеле (осим за оне случајеве из чл. 69. кад је било више катастарских до употребне)?**

Локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услове за грађевинску парцелу, односно за више катастарских парцела које заједно испуњавају услове за грађевинску парцелу. Сва права и обавезе која се утврђују локацијским условима, грађевинском и употребном дозволом, утврђују се у односу на катастарску парцелу, односно више катастарских парцела. Формирање нове катастарске парцеле, ако су наведени вануправни и управни акти издати за више катастарских парцела, обавезно је до подношења захтева за издавање употребне дозволе, по условима и у поступку који је прописан чл. 65. и 66. Закона, који се односе на препарцелацију.

**41. Да ли орган који издаје локацијске услове прибавља копију плана и препис листа непокретности по службеној дужности о трошку инвеститора или је обавеза инвеститора да прибави ову документацију?**

Надлежни орган прибавља документацију од органа надлежног за послове државног премера и катастра по службеној дужности у име и за рачун инвеститора – подносиоца захтева, а трошкове прибављања сноси подносилац захтева. Подносилац захтева је у обавези да надлежном органу трошкове подмири пре преузимања локацијских услова.

**42. Регистратор – стручна спрема (обзиром да мора да подноси прекршајне пријаве)?**

Закон не прописује посебне услове у погледу стручне спреме регистратора, односно регистратор не мора бити правник по образовању.

**43. Да ли је обавезно именовање главног урбанисте?**

Чланом 51а Закона није изричито предвиђена обавеза именовања главног урбанисте. Свака јединица локалне самоуправе ће на основу својих потреба одлучити да ли ће именовати главног урбанисту. Из разлога целисходности може се допустити и могућност да ту функцију за више општина врши једно лице.

**44. Да ли је издавање локацијских услова могуће поверити ЈП које се у потпуности финансира од јединице локалне самоуправе и које има запослене одговарајуће струке?**

Поверавање ових послова није могуће, јер закон не предвиђа могућност поверавања поверених послова.

**45. Да ли се студија оправданости ради (за објекте из чл. 133.) за све објекте или само за оне финансиране из буџета?**

Студија оправданости се израђује само за пројекте који се финансирају средствима из буџета. Наведено произлази из одредбе члана 111. став 1. Закона, којом је прописано да се пре почетка израде техничке документације за грађење објекта из члана 133. Закона, за које грађевинску дозволу издаје надлежно министарство, односно аутономна покрајина, а који се финансирају средствима из буџета обављају претходни радови на основу чијих резултата се израђује претходна студија оправданости и студија оправданости, односно одредбе члана 114. став 1. којом је прописано да се студијом оправданости одређује нарочито просторна, еколошка, друштвена, финансијска, тржишна и економска оправданост инвестиције за изабрано решење, разрађено идејним пројектом, на основу које се доноси одлука о оправданости улагања, за пројекте који се финансирају средствима из буџета.

1. **Како да поступимо код захтева за издавање решења из члана 145. Закона када нису испуњени формални услови (није приложен доказ о праву својине на објекту)?**

У складу са чланом 8ђ, надлежни орган поступа у границама својих овлашћења, дакле, искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у обједињеној процедури. По добијању захтева, надлежни орган, у складу са чл. 7. и 8. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре (''Службени гласник Републике Србије'', број 22/2015) проверава испуњеност формалних услова. Поред наведених, примењују се и чл. 27. и 28. Правилника. У конкретном случају, надлежни орган ће одбацити захтев, уз навођење свих недостатака.

1. **С обзиром да у Закону није прецизирано како поступити по захтеву за одобрење за изградњу по члану 145. Закона, ако нису испуњени формални услови, молим да ми одговорите на следеће питање: У случају да нису испуњени формални услови прописани по члану 145. Закона о планирању и изградњи, да ли се закључком одбија захтев или налаже допуна захтева?**

Ако нису испуњени формални услови за даље поступање по захтеву, надлежни орган захтев одбацује закључком, у року од пет радних дана од дана подношења захтева, уз навођење свих недостатака.

1. **Да ли је прописани рок за издавање пет радних или календарских дана?**

За издавање локацијских услова, грађевинске и употребне дозволе прописан је рок за издавање од 5 радних дана. Остали рокови утврђени Законом, ако није посебно наведено да се ради о радним данима, рачунају се календарски.

1. **Да ли ће се за потребе прибављања водних услова издавати информација о локацији, с обзиром да то захтева надлежни орган за водопривреду?**

Ако је по захтеву за издавање локацијских услова потребно прибавити водне услове, приликом поступања у складу са чланом 11. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре (''Службени гласник Републике Србије'', број 22/2015), поред прописане документације надлежни орган ће доставити и информацију о локацији имаоцу јавних овлашћења. Информација о локацији прибавља се службеним путем, а најчешће је орган који поступа у овој фази обједињене процедуре истовремено и орган надлежан за издавање информације о локацији, те ће је он и издати, у складу са Законом, а трошкове издавања исказати као стварни трошак, који доспева за плаћање најкасније приликом преузимања локацијских услова.

1. **Да ли се за објекте за које се издаје решење о одобрењу радова по члану 145. Закона о планирању и изградњи, врши пријава радова?**

Ово питање је уређено чланом 30. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре (''Службени гласник Републике Србије'', број 22/2015), односно, по правноснажности решења из члана 145. Закона, најкасније осам дана пре почетка извођења радова, инвеститор врши пријаву радова надлежном органу, уз достављање прописаних доказа.

1. **Да ли подносилац захтева уз захтев за издавање грађевинске дозволе прилаже и ИЗВОД ИЗ ЛИСТА НЕПОКРЕТНОСТИ као доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту, ИЛИ надлежни орган по службеној дужности прибавља исти код органа надлежног за послове** **државног премера и катастра?**

У складу са чланом 15. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре (''Службени гласник Републике Србије'', број 22/2015), уколико је право својине или друго право на земљишту или објекту, које се сматра одговарајућим правом у смислу Закона, уписано у евиденцију непокретности и права, инвеститор не подноси тај доказ, већ га надлежни орган прибавља службеним путем. У захтеву за издавање грађевинск дозволе потребно је, на прописаном обрасцу у рубрици Ђ)''ПРИЛОЗИ УЗ ЗАХТЕВ'', у колони''други докази'' навести да је право уписано у јавној књизи или је успостављено законом.

1. **У члану 88. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи (''Сл. гласник РС'', бр. 132/14 и 145/14) који се односи на промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште, у ставу где се ослобађа обавезе плаћања промена намене изостављен је поступак легализације објеката . Да ли то значи да се сада у поступку легализације обавезно плаћа промена намене земљишта пре издавања грађевинске дозволе? С обзиром да важећи Закон о легализацији објеката није предвидео ову обавезу молимо вас да нам растумачите ову дилему-проблем, јер у контакту са другим општинама у окружењу нисмо добили јасно тумачење, а сви су у дилеми.**

У поступцима легализације објеката примењују се опште одредбе члана 88. Закона, које се примењују и у редовним поступцима, дакле, није предвиђено, осим у случајевима предвиђеним Законом, ослобађање од плаћања накнаде за пренамену из пољопривредног у грађевинско земљиште у поступцима легализације.

1. **Kада се одобрава физичка деоба стана којим се од једног стана формирају два стана, по члану 145. Закона о планирању и изградњи без извођења радова, да ли су инвеститори у обавези да обезбеде и паркинг место? Да је потребно да тражимо Информацију о локацији за напред наведене радове? Уколико инвеститор не може да обезбеди паркинг место на парцели или у гаражи, да ли се може прихватити Уговор са ЈП „Паркинг сервисом“ (који уговор закуп** или купопродаја).

У конкретном случају потребно је да увидом у плански документ, без издавања информације о локацији, утврдите тај урбанистички параметар, те ако је планом предвиђено обавезно обезбеђивање паркинг места (''један стан-једно паркинг место'' или утврђена обавеза на други начин-по површини станова...), то ће представљати и обавезни услов за подносиоца. Надлежни орган утврђује шта се сматра обезбеђеним паркинг местом, у смислу прописа о уређењу простора, али и општим актима јединице локалне самоуправе.

1. **Имамо неке недоумице по питању спровоњења једног броја поступака у Градској управи града Лознице, па Вас молим да нам што пре дате мишљење о следећем: Одредбом члана 68. став 5. Закона о планирању и изградњи који се односи на Геодетски елаборат исправке граница суседних парцела и спајање суседних парцела истог власника прописано је: “Власник парцеле, након израде елабората геодетских радова, подноси захтев за исправку граница парцеле органу надлежном за послове државног премера и катастра”.**

**Питање гласи: Да ли то значи да се наведени поступак искључиво спроводи пред органом надлежним за послове државног премера и катастра који одлучује у овом правном послу, односно да локална самоуправа по том питању више није надлежна? До сада је надлежни орган Градске управе спроводио поступак под називом „Исправка граница суседних парцела”.**

Овај поступак се спроводи без учешћа органа надлежног за послове урбанизма, већ се по изради Елабората и решавању имовинско правних односа, директно упућује захтев за упис на новоформираној парцели служби за катастар непокретности на територији где се непокретност налази.

1. **Имајући у виду одредбу члана 53. Закона о планирању и изградњи која се односи на информацију о локацији, конкретно, да се од странке не тражи да уз захтев приложи копију плана катастарске парцеле, интересује нас да ли то значи да се наведени документ прибавља по службеној дужности у име и за рачун странке, или је у питању нешто друго?**

Прибављање и издавање информације о локацији није део обједињене процедуре и у складу са чланом 53. Закона, овај акт издаје надлежни орган у року од осам дана од дана подношења захтева. Законом није прописана врста доказа који се подносе уз захтев, тако да надлежни орган, у сваком конкретном случају може тражити од подносиоца достављање доказа на основу којих је могуће издати информацију о локацији. Како је за издавање информације о локацији, у највећем броју случајева, потребна и копија плана парцеле, нема сметњи да надлежни орган тражи да подносилац захтева достави копију плана парцеле уз захтев за издавање информације о локацији или да га надлежни орган прибави службеним путем.

1. **Коме се наплаћује копија плана по захтеву органа за потребе локацијских услова?**

Накнада за издавање копије плана наплаћује се од подносиоца захтева.

Чланом 8 д. став 3. Закона прописано је да је у оквиру рокова прописаних овим законом, надлежни орган дужан да по службеној дужности, у име и за рачун подносиоца захтева, прибавља све акте, услове и друга документа, које издају имаоци јавних овлашћења, а услов су за спровођење обједињене процедуре.

Иако надлежни орган по службеној дужности прибавља потребна акта то ради у име и за рачун посносиоца захтева. Дакле, трошкове прибављања копије плана сноси подносиоц захтева (лице по чијем захтеву с е издају локацијски услови).

1. **Ако су локацијски услови јавна исправа, то значи да се не доносе по ЗУП-у, коју форму имају локацијски услови?**

Локацијски услови су јавна исправа, а садржина и форма локацијских услова прописана је Уредбом о локацијским условима и против истих се може изјавити приговор у складу са Уредбм и Законом. при томе је важно напоменути да се локацијски услови не издају у форми решења.

1. **Питање за члан 53а. – Шта практично значи да се локацијски услови издају за објекте који се прикључују на комуналну и другу инфраструктуру?**

То практично значи да ако инвеститор жели да гради објекат за који ће бити потребни прикључци на комуналну и другу инфраструктуру, мора да прибави локацијске услове како би се информисао да ли постоје услови за прикључак. Пример за ову ситуацију може бити изградња гараже, одноно помоћног објекта, који се граде у складу са чланом 145. Закона, а који се прикључују на електро, односно водоводну и канализациону мрежу. Локацијски услови се издају у обједињеној процедури.

1. **Питање за члан 145. – За одредбе из чл. 2 тачке 24. и 24а, не издаје се информација о локацији?**

Не постоји законска обавеза за прибављање информације о локацији за наведене објекте, као ни за било које друге објекте, односно радове. Подносилац захтева у конкретном, као и у сваком другом случају, на сопствену иницијативу, може тражити и добити информацију о локацији. Издавање информације о локацији није део обједињене процедуре.

1. **Појаснити увођење института главног пројектанта кога именује инвеститор. Да ли је из исте фирме или друге? Која је намера овог увођења?**

Одредбама у вези са главним пројектантом (члан 128а Закона) прописано је да инвеститор именује главног пројектанта који је одговоран за усклађеност извода из пројекта са подацима из пројекта за грађевинску дозволу и који својим потписом и печатом личне лиценце потврђује усаглашеност свих појединачних делова пројекта, те да главни пројектант мора да испуњава услове за одговорног пројектанта прописане овим законом. У овој одредби садржана је и сврха увођења овог новог института, нарочито имајући у виду сужену надлежност органа управе у контроли техничке документације. Не постоје одредбе прописа које би упућивале на то да главни пројектант мора буде из одређене фирме (претпостављамо да се у питању мисли на фирму која је израдила пројекат за грађевинску дозволу), нити да не сме бити из одређене фирме. При томе, није дозвољено да главни пројектант и вршилац техничке контроле буду једно лице, односно запослени у истом, или повезаним привредним субјектима.

Даље, услови (члан 128. Закона ) у погледу одговорног пројектанта, а тиме и главног пројектанта, предвиђају да одговорни пројектант може бити лице са:

1) стеченим високим образовањем одговарајуће струке, односно смера, на академским студијама другог степена (мастер академских студија, мастер струковних студија, специјалистичке академске студије) односно на основним студијама у трајању од најмање пет година и

2) лиценцом за пројектовање, издатом у складу са овим законом.

Лиценцу за одговорног пројектанта може да стекне лице са стеченим високим образовањем одговарајуће струке, односно смера, положеним стручним испитом и најмање три године радног искуства са стручним резултатима на изради техничке документације и са препоруком најмање два одговорна пројектанта или Инжењерске коморе. Под стручним резултатима за пројектанта сматрају се резултати остварени на руковођењу и изради или сарадњи на изради најмање два пројекта.

1. **Садржина Пројекта за грађење (да ли исти садржај као ранији главни пројекат)?**

Уколико се мисли на пројекат за извођење, обзиром да институт пројекта за грађење прописи не познају, његову садржину, начин и поступак израде и начин вршења контроле техничке документације, према класи и намени објеката, прецизно одређује подзаконски акт, и то Правилник о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (пре свега чл. 19, 62–70. и други чланови).

1. **Да ли се за санацију, реконструкцију (извођење радова по члану 145. Закона) израђује само идејни пројекат, или је неопходна израда и пројекта за извођење?**

У складу са чланом 123. ЗПИ, пројекат за извођење се израђује за потребе извођења радова на грађењу, а у складу са чланом 145. став 9. "министар надлежан за послове грађевинарства одредиће за које објекте, односно радове, се пре извођења радова обавезно израђује пројекат за извођење . У складу са чланом 18. став 6. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката, "израда пројекта за извођење је обавезна и за извођење радова на реконструкцији објеката, који се врше на основу решења којим се одобрава извођење тих радова (радови из члана 145. Закона)". Дакле, пројекат за извођење се израђује за реконструкцију, али не и за санцију објеката.

1. **Који је рок за доношење и рок за жалбу на закључак из члана 8ђ став 4. Закона?**

Чланом 8ђ Закона није предвиђено је да се на закључак може изјавити жалба, већ приговор. Наиме, ако нису испуњени формални услови за даље поступање по захтеву (за издавање, односно измену грађевинске дозволе и употребне дозволе), надлежни орган захтев одбацује закључком, у року од пет радних дана од дана подношења захтева, уз навођење свих недостатака.

Против наведеног закључка подносилац захтева може изјавити приговор општинском, односно градском већу, у року од три дана од дана достављања.

Ако је наведени закључак донело министарство надлежно за послове урбанизма и грађевинарства, односно надлежни орган аутономне покрајине, приговор се изјављује Влади Републике Србије, односно извршном већу аутономне покрајине.

Ако подносилац захтева у року од 10 дана од пријема закључка, а најкасније 30 дана од дана његовог објављивања на интернет страници надлежног органа, поднесе нов, усаглашен, захтев и отклони све недостатке, не доставља се документација поднета уз захтев који је одбачен, нити се поново плаћа административна такса.

Ближи услови поступка уређени су одредбама Правилника о начину, поступку и роковима спровођења обједињене процедуре (чланови 17., 24., 43., и други).

1. **Да ли је пожељно да регистратор има високу стручну спрему из области право обзиром да подноси прекршајне пријаве?**

Наведени услови нису прописани Законом, односно подзаконским актима. Није прописано да регистратор мора бити правник по образовању. У досадашној пракси су за регистратора именовани и дипломирани инжењери архитектуре, на пример.

 **65. Који је рок за образовање организационих јединица за обједињену процедуру за јединице локалне самоуправе?**

Рок за образовање организационих јединица за спровођење обједињене процедуре у оквиру надлежног органа је 01.03.2015. године, обзиром да је чланом 132[с3], став 1. Закона, предвиђено да се одредбе члана 8, члана 8б, члана 8д, члана 8ђ, којима је уређена обједињена процедура, примењују од 1. марта 2015. године.

1. **Питање у вези примене члана 135: Шта се доставља уз захтев за издавање грађевинске дозволе, пројекат за грађевинску дозволу, извод из пројекта или обоје?**

Достављају се оба документа, с обзиром да је чланом 135. став 1. Закона, предвиђено да се грађевинска дозвола издаје инвеститору који уз захтев за издавање грађевинске дозволе достави пројекат за грађевинску дозволу, има одговарајуће право на земљишту или објекту и који је доставио доказе прописане подзаконским актом којим се ближе уређује садржина и начин издавања грађевинске дозволе и платио одговарајуће административне таксе. Саставни део захтева је и извод из пројекта за издавање грађевинске дозволе, потписан и оверен печатом личне лиценце од стране главног пројектанта.

Такође, чланом 15. Правилника о начину, поступку и роковима спровођења обједињене процедуре прописано је да се уз захтев за издавање грађевинске дозволе, између осталог, прилаже:

1) извод из пројекта за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;

2) пројекат за грађевинску дозволу, израђен у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације, у електронској форми, као и онолико примерака у папирној форми колико подносилац захтева.

 **67. Плаћање накнаде и такси надлежим јавним предузећима. Пример: Јавно водопривредно предузеће „Србијаводе“ таксу наплаћује на основу проведених сати на терену, јер услове издају на основу обавезног изласка на терен, јер је сваки случај специфичан. Закон о водама их обавезује како изгледа акт из њихове надлежности и исти не садржи износ таксе. Закон о планирању и изградњи њих не обавезује, већ Закон о водама и Закон о општем управном поступку и на основу тих закона, рок за издавање је 30 дана, а Законом о планирању и изградњи је предвиђено 15 дана. како постићи да се сви закони испоштују?**

Напомињемо да се приликом несагласности рокова прописаним другим, посебним законима, примењују одредбе Закона о планирању и изградњи, обзиром да је чланом 134[с3], прописано да се одредбе других закона којима се на другачији начин уређују питања која су предмет уређивања овог закона неће примењивати, осим закона и прописа којима се уређује заштита животне средине. Рокови за поступање ималаца јавних овлашћења су јасно утврђени у ЗПИ, као и у подзаконским актима који су на основу њега донети. Такође, напомињемо да обрачун накнаде за издавање услова за пројектовање и прикључење на основу сати проведених на терену, односно сличних елемената, није у супротности са ЗПИ, који управо предвиђа да износ накнаде мора бити у складу са стварних трошковима радњи које предузимају имаоци јавних овлашћења.

**68. Какав је то стамбени објекат из Правилника за класификацији, са једним станом, спратности П+4+Пк од 2000 метара квадратних?**

Правилник о класификацији је рађен на основу класификације врста грађевина која је израђена у оквиру Еуростата и преузета од стране Републичког завода за статистику. За потребе Правилника који је донет на основу ЗПИ, ова класификација је разрађена, да би се избегле ситуације да се објекти велике квадратуре пријављују у поступку исходовања локацијских услова и грађевинске дозволе као објекти са једним станом, да би на основу тога били сврстани у категорију „А“. Зато Правилник о класификацији такве веће објекте, по основу критеријума површине, односно спратности, категоризује као објекте категорије „Б“ или „В“.

**69. С обзиром да је опредељење Општине Ковачица да се не уводе нови доприноси односно порези, Одлуку о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта би донели са коефицијентима у нултом износу. Одлука би имала форму Одлуке по моделу СКГО, како би омогућили комунално опремање неизграђеног грађевинског земљишта средствима физичких и правних лица, а у наредном периоду, након економског опоравка, изменама Одлуке евентуално би увели поменути допринос променом коефицијената.**

Овлашћење за локалну самоуправу, утврђено Законом, да одреди коефицијенте, без прописивања минимума, омогућава да коефицијенти износе нула, чиме се искључује обавеза плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта. Из важећих одредаба Закона може се закључити да је локалној самоуправи дозвољено да коефицијенте одреди тако да они износе нула, чиме се и сама обавеза плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта своди на нулу, односно ослобођење од обавезе.

**70. Која документација се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе за објекте категорије "А"?**

У складу са чланом 158. став 3. ЗПИ, уз захтев за издавање употребне дозволе прилаже се извештај комисије за технички преглед којим се утврђује да је објекат подобан за употребу са предлогом да се може издати употребна дозвола, пројекат за извођење или пројекат изведеног стања, елаборат геодетских радова за изведени објекат и посебне делове објекта, као и елаборат геодетских радова за подземне инсталације и сертификат о енергетским својствима објекта, ако је за објекат прописана обавеза прибављања сертификата о енергетским својствима.

Чланом 5. Правилника о објектима на које се не примењују поједине одредбе Закона о планирању и изградњи прописано је да се одредбе Закона о обавези техничког прегледа објекта не примењују се за утврђивање подобности објеката категорије „А”, у складу са прописом којим се уређује класификација објеката. Инвеститор у том случају уз захтев за употребну дозволу доставља потврду о томе да је објекат прикључен или је подобан да буде прикључен на инфраструктурну мрежу, за прикључке који су предвиђени грађевинском дозволом.

Такође, чланом 18. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације, према класи и намени објеката, прописано је да Пројекат за извођење није обавезан за објекте категорије „А”, а чланом 74. истог Правилника је прописано да се уместо пројекта изведеног објекта може се приложити и геодетски снимак изведеног објекта на парцели, на овереној катастарско-топографској подлози.

**71. У завршној смо фази израде техничке документације објекта за који је издата локацијска дозвола по старом Закону, децембра 2014. године. По којој процедури би се "склапао" пројекат? По старом Закону или по новом?**

У складу са чланом 131 [с3]., став 2. Закона, локацијска дозвола издата у складу са Законом о планирању и изградњи, по правноснажности представља основ за издавање грађевинске дозволе, у складу са овим законом.

Даље, у складу са чланом 94., Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката, у року од 6 месеци од дана ступања на снагу тог Правилника, главни пројекат који је израђен на основу локацијске дозволе која је издата, а за коју је захтев поднет пре 17.12.2014. године, може се користити:

1. као пројекат за грађевинску дозволу, уз обавезну израду главне свеске пројекта за грађевинску дозволу, у складу са чланом 51. наведеног Правилника и извода из пројекта за грађевинску дозволу, у складу са чланом 34. наведеног Правилника, у поступку прибављања грађевинске дозволе;

2. као пројекат за извођење, уз обавезну израду главне свеске пројекта за извођење, у складу са чланом 62. овог Правилника, за потребе изградње објекта, односно извођења радова, која отпочне у наведеном року.

**72. Чланом 98. прописано је да је средство обезбеђења плаћања доприноса, између осталог, успостављена хипотека на објекту. Да ли наведено подразумева да хипотека мора бити уписана у теретном листу листа непокретности?**

Обзиром да је одредбом члана 8. став 1. Закона о хипотеци ("Сл. гласник РС", бр. 115/2005), прописано да хипотека настаје уписом у надлежни регистар (упис у регистар има конститутивно дејство и представља *modus aquirendi* за стварна права на непокретностима), сматрамо да је неопходан пуноважан упис у одговарајући регистар стварних права на непокретности (теретни – Г лист, Листа непокретности).

**73. Ако се гледа да ли је извод из пројекта у складу са локацијским условима, зар то онда није поновно прегледање пројеката ако се у локацијским условима доставља и извод из плана?**

Контрола главног пројекта, према раније важећем Закону о планирању и изградњи и контрола извода из пројекта за грађевинску дозволу, у складу са изменама тог закона из децембра 2014. Године, су потпуно два различита поступка.

Члан 8ђ ЗПИ прописује да током спровођења обједињене процедуре надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове и грађевинску дозволу издаје, а пријаву радова потврђује, у складу са актима и другим документима које је прибавио у складу са чланом 8б Закона (у оквиру обједињене процедуре). Тај члан отклања ризик непотребних "провера", које су се у пракси вршиле у вези са главним пројектом, без обзира што пројекте израђују и контролишу лица која поседују адекватне лиценце и без обзира што се вршењем тих провера не издају никакве додатне гаранције инвеститорима, нити трећим лицима. Такође, овим чланом прецизиране су одредбе о одговорности пројектанта који је израдио и потписао техничку документацију, вршиоца техничке контроле и инвеститора.

У односу на изнето, провера да ли су подаци наведени у изводу из пројекта, који је саставни део захтева за издавање грађевинске дозволе, у складу са издатим локацијским условима, представља једино одступање од вршења искључиво провере испуњености формалних услова за изградњу, јер обухвата проверу садржајне сагласности извода из пројекта са локацијским условима. Ипак, знатно сужен и формализован садржај извода из пројекта, чини ту проверу много сличнијом провери испуњености формалних услова, него провери садржаја главног пројекта, у складу са раније важећим законом.