VI.3. Начин на утврдување на корисната нето површина на објектите и Коефициенти врз основа на кои се пресметува надоместокот за уредување на градежно земјиште

Надоместокот за уредување на градежно земјиште, се пресметува врз основа на новата корисна (нето) површина што ќе се гради, што претставува збир на нето површините по метар квадратен на подовите на сите простори во објектот, согласно заверениот основен проект и анекс на основниот проект, помножени со следните коефициенти:

1	СТАНБЕНИ ОБЈЕКТИ	Коефициенти
	Станбени простории	1.0
	Станбени простори со висина до 2.5м подпокривен простор	0,2
	Лоѓија затворена од три страни	0,4
	Подлоѓија затворена од две страни	0,3
	Балкони, тераси	0,2
	Заеднички проодни тераси, пасажи	0,2
	Помошни простории, остава за гориво, котлара, визба	0,3
	Трафостаница од 35 KW во објектот и надвор од објектот	0,3
	Скалишен простор и заеднички комуникации	0,3
	Стражарници, управител, просторииза домар	0,5
	Паркиралишта и гаражи	0,1
2	**ДЕЛОВНИ И ЈАВНИ ОБЈЕКТИ**	
	Простории	1,0
	Магацини	0,5
	Помошни простории, остава за гориво, котлара	0,3
	Трафостаница од 35Кв во објектот и надвор од објектот	0,4
	Скалишен простор и заеднички комуникации	0,5
	Паркиралишта и гаражи	0,1
	Лоѓија затворена од три страни	0,5
	Подлоѓија затворена од 2страни	0,4
	Балкони тераси	0,3
	Отворен наткриен простор	0,3
3	**ДРУГИ ОБЈЕКТИ**	
	Катни гаражи	0,05
	Спортски покриени објекти	0,5
	Спортски откриени објекти	0,3
	Гасни станци и базни станици за 50% од површината на локацијата	1,0
	Отворени пазаришта за 30% од површината на локацијата	1,0
	Базени	0,2
	Трафостаници над 35 KW	1,0
4	**ЗА ОБЈЕКТИТЕ ОД ГРУПА НА КЛАСИ НА НАМЕНИ Г-ПРОИЗВОДСТВО, ДИСТРИБУЦИЈА И СЕРВИСИ**	
	Г1 – тешка и загадувачка индустрија	0,05
	Г2 – лесна и незагадувачка индустрија	0,05
	Г3 – сервиси	0,05
	Г4 – стоваришта	0,05
5	**За бензинска пумпна станица и нејзини придружни содржини (продавници, кафетерии и ресторани, авто сервиси, авто салони, помошни простории)**	
	Продажни простории на бензински пумпни станици	1,0
	Услужни простории на бензински пумпни станици	1,0
6	**За објектите од група на класа на намени Б 5- угостителски и туристички комплекси, хотелски**	

	комплекси и одморалишта и за објектите од група на класа на немени А 4-хотел, мотел, времено сместување во викенд куќи, планинарски дом и ловен дом	
	Сите простории	0,05

Во новата корисна нето површина што ќе се гради согласно заверената проектна документација не се пресметува површината на:

- Инсталационите канали;
- Окната за лифтови;
- Окна за врати;
- Отворени паркиралишта;
- Подземни резервоари;
- Објекти заштитени како културно наследство.

За сите објекти од табелата со височина над 32 ката, висината на трошоците за уредување на градежното земјиште, во зависност од степенот на уреденост на градежното земјиште се пресметува на 27% од вкупно пресметаната површина. Висината на трошоците за уредување на градежно земјиште во зависност
од степенот на уреденост на градежното земјиште се пресметува на 27% од вкупно пресметаната површина за сите објекти од табелата без оглед на нивната височина, кои се наоѓаат на истата градежна парцела на која е предвидена изградба на објект со височина над 32 ката.

За агро берзи, откупно дистрибутивни центри или пазари, висината на трошоците за уредување на градежното земјиште, во зависност од степенот на уреденост на градежното земјиште се пресметува на 50% од вкупно пресметаната површина, согласно коефициентите од табелата и другите одредби од оваа точка.

За објектите од група на класи на намени Г – производство, дистрибуција и сервиси, висината на трошоците за уредување на градежното земјиште неможе да биде повисока од 30% од висината на просечната нето плата во Република Северна Македонија за последната година, помножена со коефициентите опишани во точка 4 од табелата.

За линиски инфраструктурни објекти - државни патишта, локални патишта и улици, магистрални улици, собирни улици, водоводи, канализации, железнички пруги, гасоводи, топловоди, далноводи со напонско ниво од и над 35 KW како и за брани со акумулации, термоцентрали, езерски и речни пристаништа и за доградби и надградби на објекти за кои е донесена одлука од страна на советот на општината, согласно член 67-а став (1) од Законот за градење, а инвеститор е општината, не се утврдуваат трошоци за уредување на градежно земјиште.

За линиски инфраструктурни објекти - државни патишта, локални патишта и улици, магистрални улици, собирни улици, водоводи, канализации, железнички пруги, гасоводи, топловоди, далноводи со напонско ниво од и над 35 KW како и за брани со акумулации, термоцентрали, езерски и речни пристаништа не се плаќа надоместок за уредување на градежното земјиште.

Доколку со изградбата на објекти предвидено е отстранување на постоечки објекти запишани во имотен лист кои се наоѓаат на иста градежна парцела, при пресметување на висината на трошоците за уредување на градежното земјиште, од новата корисна површина се одбива површината утврдена во имотниот лист на постоечките објекти кои ќе се отстранат со изградбата на новите објекти. Површините на подпокривен простор, лоѓија, подлоѓија, балкони, тераси, заеднички проодни тераси, пасажи, помошни простории, визба, скалишен простор, заеднички комуникации, паркиралишта и гаражи на постоечките објекти се одбиваат само од новата корисна површина на објектот која е со иста намена со намената на површините на наведените простории и делови на објектот.

VI.4. Висина на надоместокот за уредување на градежно земјиште

Висината на надоместокот за уредување на градежно земјиште за **основен степен** на уреденост на градежното земјиште со објекти на комунална инфраструктура, пресметана согласно коефициентите од табелата од точка VI.3, ќе биде поделена во две групи на населени места и тоа **ГРУПА 1** за населените места (**Василево, Ангелци, Градошорци, Пиперево, Владевци, Сушево и Нова Маала) и ГРУПА 2 за населените места (Едрениково, Седларци, Доброшинци, Висока Маала, Радичево, Дукатино и Чанаклија) и вон населените места во општина Василево** ќе изнесува:

Класа на намена А	**ГРУПА 1**	**Износ на надоместокот**	**Единица мерка**
-	А0 – домување во станбени куќи со посебен режим	250,00	ден/m^2
-	А1 – домување во станбени куќи	250,00	ден/m^2
-	А2 – домување во станбени згради	250,00	ден/m^2
-	А3 – групно домување	250,00	ден/m^2
-	А4 – времено сместување	20 000,00	ден/m^2
Класа на намена А	**ГРУПА 2**	**Износ на надоместокот**	**Единица мерка**
-	А0 – домување во станбени куќи со посебен режим	200,00	ден/m^2
-	А1 – домување во станбени куќи	200,00	ден/m^2
-	А2 – домување во станбени згради	200,00	ден/m^2
-	А3 – групно домување	200,00	ден/m^2
-	А4 – времено сместување	20 000,00	ден/m^2
Класа на намена Б	**За сите населени места во Општина Василево**	**Износ на надоместокот**	**Единица мерка**
-	Б1 – мали комерцијални и деловни единици	600,00	ден/m^2
-	Б2 – големи трговски единици	600,00	ден/m^2
-	Б3 – големи угостителски единици	2 000,00	ден/m^2
-	Б4 – деловни простори	600,00	ден/m^2
-	Б5 – хотелски комплекси	2 000,00	ден/m^2
-	Б6 – простории за соби	600,00	ден/m^2
Класа на намена В	**За сите населени места во Општина Василево**	**Износ на надоместокот**	**Единица мерка**
-	В1 – образование и наука	Ослободени од надоместок	
-	В2 – здравство и социјална заштита(органите на локалната самоуправа, ресорните министерства и останатите државни органи се ослободени од плаќање на надоместок)	2 500,00	ден/m^2
-	В3 – култура	Ослободени од надоместок	
-	В4 - државни институции	Ослободени од надоместок	
-	В5 – верски институции	Ослободени од надоместок	
Класа на намена Г	**За сите населени места во Општина Василево**	**Износ на надоместокот**	**Единица мерка**
-	Г1 – тешка индустрија	2 500,00	ден/m^2
-	Г2 – лесна индустрија	2 500,00	ден/m^2
-	Г3 – сервиси	2 500,00	ден/m^2
-	Г4 – стоваришта	2 500,00	ден/m^2

Класа на намена Д	**За сите населени места во Општина Василево**	**Износ на надоместокот**	**Единица мерка**
-	Д1 – парково зеленило	Ослободени од надоместок	
-	Д2 – заштитно зеленило	Ослободени од надоместок	
-	Д3 – спорт и рекреација *(органите на локалната самоуправа, ресорните министерства и останатите државни органи се ослободени од плаќање на надоместок)*	1 000,00	ден/m^2
-	Д4 – меморијални простори	Ослободени од надоместок	
Класа на намена Е	**За сите населени места во Општина Василево**	**Износ на надоместокот**	**Единица мерка**
-	Е1 – комунална инфраструктура - во зависност од видот на градба *(органите на локалната самоуправа, ресорните министерства и останатите државни органи се ослободени од плаќање на надоместок)*	200,00	ден/m^1
-	Е1 – комунална инфраструктура - во зависност од видот на градба *(органите на локалната самоуправа, ресорните министерства и останатите државни органи се ослободени од плаќање на надоместок)*	1 000,00	ден/m^2
-	Е2 – комунална супраструктура *(органите на локалната самоуправа, ресорните министерства и останатите државни органи се ослободени од плаќање на надоместок)*	2 000,00	ден/m^2
-	Е3 – некомпатибилна инфраструктура - во зависност од видот на градба *(органите на локалната самоуправа, ресорните министерства и останатите државни органи се ослободени од плаќање на надоместок)*	200,00	ден/m^1
-	Е3 – некомпатибилна инфраструктура инфраструктура - во зависност од видот на градба *(органите на локалната самоуправа, ресорните министерства и останатите државни органи се ослободени од плаќање на надоместок)*	1 000,00	ден/m^2
Останати намени	**За сите населени места во Општина Василево**	**Износ на надоместокот**	**Единица мерка**
-	Агро берзи, расадници, откупно дистрибутивни центри или пазари	1 200,00	ден/m^2
-	Објекти на земјоделско земјиште, односно помошни објекти, оранжерии и објекти за примарна обработка на земјоделски производи кои се градат на земјоделско земјиште	10,00	ден/m^2
-	За пренамена на објект од една намена во друга се плаќа разликата од постојната намена во новата намена	Нова – постојана намена	ден/m^2

Останати опфати	**За индустриска зона опфатена со ГУП Василево, УПВНМ Градошорци, УПВНМ за откуп, складирање, преработка и дистрибуција на земјоделски производи нс м.в. Градно Поле, КО Градошорци**	**Износ на надоместокот**	**Единица мерка**
-	За објекти од класа на намени **(Б, Г, Е)** и нивните подкласи	2 500,00	ден/m^2
-	Бензиски пумпи (згради, натстрешници, резервоари, рампи)	3 000,00	ден/m^2

VI.5. Начин на плаќање на надоместокот за уредување на градежно земјиште

За надоместокот за уредување на градежното земјиште, неговата висина како и начинот на плаќање, општината и инвеститорот склучуваат Договор во кој се регулираат правата и обврските на договорните страни, а по претходно изготвена детална пресметка.

Надоместокот за уредување на градежно земјиште инвеститорите (физички и правни лица) може да го платат во цел износ одеднаш или на три рати а за износи над 1.000.000,00 денари е дозволено и на повеќе рати но исклучиво за тоа е потребно целосно обезбедување на побарувањето (банкарска гаранција, или други начини за обезбедување на побарувањето во висина од 100% од истото) а по предходно одобрување на Градоначалникот на општината со соодветно донесен акт.

Доколку инвеститорите не ги почитуваат договорените обврски ќе се преземаат мерки согласно закон.

Корисниците на градежно земјиште кои ги немаат регулирано своите обврски, односно имаат изградено објекти без платен надоместок за уредување на градежно земјиште или се утврдени разлики во изградената површина ќе платат надоместок по цена што важи на денот на регулирањето на потребната документација, до колку објектот се вклопува во урбанистичкиот план.