

ПРЕДЛОГ

На основу члана 97. став 8 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" бр. 72/2009, 81/2009 - испр, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014) и члана 40. став 1. тачка 7. Статута општине Пландиште („Сл. лист Општине Пландиште“, бр. 16/2008 и 17/2012), Скупштина општине Пландиште на седници одржаној дана __. __. 2015. године, донела је

ОДЛУКУ О УТВРЂИВАЊУ ДОПРИНОСА ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

І ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1

Овом Одлуком прописује се поступак обрачуна и наплате доприноса за уређивање грађевинског земљишта, зоне и врсте намена објеката, износи коефицијената зоне и намене, критеријуми, износ и поступак умањивања доприноса, посебна умањења за недостајућу инфраструктуру и услови и начин обрачуна умањења за трошкове инфраструктурног опремања средствима инвеститора као и друга питања од значаја за обрачун и наплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

Члан 2

Уређивање грађевинског земљишта обухвата његово припремање и опремање.

Припремање земљишта обухвата истражне радове, израду геодетских, геолошких и других подлога, израду планске и техничке документације, програма за уређивање грађевинског земљишта, расељавање, уклањање објеката, санирање терена и друге радове.

Опремање земљишта обухвата изградњу објеката комуналне инфраструктуре и изградњу и уређење површина јавне намене.

Уређивање грађевинског земљишта врши се према средњорочним и годишњим програмима уређивања.

Члан 3

Допринос за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор.

Средства добијена од доприноса за уређивање грађевинског земљишта користе се за уређивање и прибављање грађевинског земљишта у јавну својину, и за изградњу и одржавање објеката комуналне инфраструктуре.

ІІ ОБРАЧУН ДОПРИНОСА

Члан 4

Износ доприноса се утврђује решењем о издавању грађевинске дозволе, а на основу обрачуна доприноса који врши надлежни орган јединице локалне самоуправе, односно друго правно лице у складу са Законом.

Висина доприноса за уређивање грађевинског земљишта за изградњу објекта обрачунава се тако што се просечна цена квадратног метра станова новоградње у општини Пландиште објављена

од стране Републичког завода за статистику за територију општине помножи са укупном нето површином објекта који је предмет градње, израженом у m^2 и са коефицијентом зоне и коефицијентом намене објекта утврђеним овом Одлуком.

Члан 5

Грађевинско земљиште потпуно комунално опремљено за грађење је земљиште на коме је изграђен приступни пут са тротоаром и јавном расветом, водоводна и канализациона мрежа.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта не обухвата трошкове електродистрибутивне мреже и објеката, ТТ мреже и објеката, кабловски дистрибутивни систем, мрежу и објекте топлификације и гасификације, које инвеститор посебно уговара са надлежним јавним предузећима.

а) ЗОНЕ

Члан 6

За утврђивање доприноса за уређивање грађевинског земљишта одређују се следеће зоне у општини Пландиште и то:

1. Прва зона обухвата следеће грађевинско земљиште у насељеном месту Пландиште:
 - улица Војводе Путника од раскрснице са улицом Обилићевом до раскрснице са улицом Синђелићевом,
 - улица Карађорђева и улица Хајдук Вељка од улице Војвођанске до улице Илинденске.
 -
2. Друга зона обухвата остало грађевинско земљиште у Пландишту.
3. Трећа зона обухвата насељена места Хајдучицу, Велику Греду, Барице, Јерменовце и Маргиту.
4. Четврта зона обухвата насељена места Стари Лец, Дужине, Марковићево, Милетићево, Банатски Соколац, Купиник и Велики Гај као и грађевинско земљиште изван граница грађевинског реона.

б) НАМЕНА ОБЈЕКТА

Члан 7

Намене објеката за које се плаћа допринос су:

- стамбена: индивидуални и колективни стамбени објекти, стамбени простор у стамбено - пословним објектима, и пратећи гаражни простор у стамбеним и стамбено - пословним објектима;
- комерцијална: трговинске објекте, пословне објекте и канцеларије, пословно-стамбене апартмане, мењачнице, кладионице, коцкарнице, видео клубове, гараже као засебне комерцијалне објекте, хотеле, угоститељске објекте, бензинске пумпе, као и друге објекте комерцијалног и услужног карактера
- производна: производни и складишни објекти, гаражни простор у овим објектима
- јавна: објекти намењени за јавно коришћење и могу бити објекти јавне намене у јавној својини по основу посебних закона (линијски инфраструктурни објекти, објекти за потребе државних органа, органа територијалне аутономије и локалне самоуправе итд.) и остали објекти јавне

намене који могу бити у свим облицима својине (болнице, домови здравља, домови за старе, објекти образовања, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе, саобраћајни терминали, поште и други објекти) и објекти - простори традиционалних цркава и традиционалних верских заједница у смислу Закона о црквама и верским заједницама ("Службени гласник РС", број 36/2006)

- остала: магацински простор, стоваришта, пијаце, објекти производног занатства, индустрије и грађевинарства, комунални објекти, гаражни простор у свим наведеним објектима, пољопривредни објекти, економски објекти гаражни простор у овим објектима, помоћни објекти, отворени паркинзи

Објекти који нису наведени у ставу 1 овог члана, уподобиће се најсличнијој наведеној намени.

в) КОЕФИЦИЈЕНТИ

За обрачунавање доприноса за уређивање грађевинског земљишта одређују се следећи коефицијенти:

Члан 8

Коефицијент за зону ($K_{уз}$):

Урбанистичка зона	Коефицијент
Прва зона	0,02
Друга зона	0,015
Трећа зона	0,01
Четврта зона	0,005

Коефицијент за намену (K_n):

Намена објекта	Коефицијент
Стамбена	0,25
Комерцијална	0,35
Производна	0,35
Јавна	0,2
Остала	0,15

Члан 9

Уколико је земљиште непотпуно опремљено комуналном инфраструктуром, допринос обрачунат у складу са чланом 4. ове Одлуке ($\Pi_{укупна}$) умањује се за одређени проценат, у складу са следећом табелом:

Недостајућа комунална инфраструктура	Проценат умањења
приступни пут	15%
канализациона мрежа	15%
водоводна мрежа	10%
тротоар	5%
јавна расвета	5%

Члан 10

Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта врши се на захтев инвеститора из члана 3. ове Одлуке, а на основу достављене техничке документације, односно локацијских услова, извода из пројекта за грађевинску дозволу, пројекта изведеног стања и др. документације прописане важећим Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима.

Члан 11

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 дечија игралишта, отворене спортске терене и атлетске стазе.

Члан 12

За изградњу објеката за обављање делатности која је од значаја за привредни развој општине Пландиште, допринос се може умањити до 80%, уз сагласност Општинског већа општине Пландиште.

Умањење из става 1 овог члана не односи се на објекте станоградње.

Члан 13

Уколико се мења намена објекта, односно дела објекта у другу намену објекта за коју је прописан већи износ доприноса, инвеститор је у обавези да плати разлику доприноса за другу (нову) намену објекта за коју је прописан већи износ доприноса.

Члан 14

Уколико у току изградње настану измене у односу на грађевинску дозволу и инвеститор изгради већу површину обавезан је да достави нови пројекат за грађевинску дозволу на основу којег ће се сачинити обрачун доприноса за разлику у површини, који ће бити саставни део измењеног решења о грађевинској дозволи.

Члан 15

Инвеститор који уклања постојећи објекат који је изграђен у складу са законом, у циљу изградње новог објекта на истој локацији плаћа допринос за уређивање грађевинског земљишта само за разлику у броју квадрата корисне површине између објекта који планира да изгради и објекта који се уклања.

Легалност и површина објекта из става 1 овог члана доказује се: изводом из земљишних књига, односно изводом из Листа непокретности; грађевинском и употребном дозволом или актом надлежног одељења да је објекат грађен у периоду када за његову изградњу није било потребно издавање грађевинске дозволе. Уколико наведене исправе не садрже податке о површини објекта, иста се утврђује на основу акта надлежног одељења, или техничке документације која је саставни део грађевинске дозволе, копије плана или увиђаја на лицу места од стране овлашћеног лица општинске управе.

III НАЧИН ПЛАЋАЊА ДОПРИНОСА И СРЕДСТВА ОБЕЗБЕЂЕЊА

Члан 16

Допринос за уређивање грађевинског земљишта може се платити једнократно у целости или на рате.

Инвеститор допринос за уређивање грађевинског земљишта може платити на следећи начин:

- једнократно у целости са умањењем се у износу од 30% или
- у 36 месечних рата, уз усклађивање рата, на месечном нивоу, са индексом потрошачких цена према подацима Републичког завода за статистику.

У случају плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта на рате, инвеститор је дужан да као средство обезбеђења плаћања достави:

1. неопозиву банкарску гаранцију, наплативу на први позив, без приговора која гласи на укупан износ доспелих рата и која је издата на рок који мора бити дужи три месеца од дана доспећа последње рате или
2. успостави хипотеку на објекту који вреди најмање 30% више од укупног износа доспелих рата у корист јединице локалне самоуправе

У случају плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта на рате за изградњу објеката чија укупна бруто развијена грађевинска површина не прелази 200м² и који не садржи више од две стамбене јединице, из става 5 овог члана, не достављају се средства обезбеђења.

Право на умањење од 30% има и инвеститор који плаћање врши у ратама у случају једнократног плаћања преосталих доспелих рата.

Члан 17

Инвеститор је дужан да изврши уплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта у целости, односно ако плаћа на рате да уплати прву рату и достави средства обезбеђења, најкасније до подношења пријаве почетка извођења радова.

Уколико инвеститор не измири доспели износ доприноса у прописаном року, наплата ће се извршити принудним путем у поступку прописаном важећим Законом о преском систему и пореској администрацији.

Трошкови принудне наплате падају на терет инвеститора.

IV УГОВОР О РЕГУЛИСАЊУ МЕЂУСОБНИХ ОДНОСА У ВЕЗИ КОМУНАЛНОГ ОПРЕМАЊА НЕИЗГРАЂЕНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА СРЕДСТВИМА ФИЗИЧКИХ И ПРАВНИХ ЛИЦА

Члан 18

Грађевинско земљиште које није уређено у смислу ове Одлуке, а налази се у обухвату планског документа на основу кога се могу издати локацијски услови, односно грађевинска дозвола, може се припремити, односно опремити и средствима физичких или правних лица.

Заинтересовано лице, односно инвеститор објекта који се гради на неуређеном грађевинском земљишту подноси надлежном органу Општинске управе општине Пландиште, односно другом

правном лицу у складу са Законом, предлог о финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта.

Уз предлог о финансирању лице из става 2. овог члана прилаже/доставља:

- правоснажне локацијске услове
- доказ о решеним имовинско – правним односима за парцелу на којој намерава да гради објекта
- копија плана за парцеле
- предлог динамике и рокова изградње

Члан 19

Општина Пландиште, односно друго правно лице у складу са Законом, након разматрања предлога лица из члана 18. став 2. ове Одлуке и достављене документације, припрема Елаборат о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта и предлог уговора о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта

Елаборат из става 1. овог члана садржи:

- податке о локацији односно зони,
- податке из урбанистичког плана и техничке услове за изградњу недостајуће инфраструктуре,
- податке из програма уређивања грађевинског земљишта,
- границе локације која се опрема са пописом катастарских парцела,
- динамику и рок изградње комуналне инфраструктуре,
- обавезу општине Пландиште, односно другог правног лица у складу са Законом да обезбеди стручни надзор у току извођења радова
- одређивање учешћа сваке уговорне стране у обезбеђивању, односно финансирању израде техничке документације и стручне контроле техничке документације, извођењу радова и избору извођача радова, као и других трошкова у вези са опремањем грађевинског земљишта, укључујући висину и рокове обезбеђивања финансијских и других средстава;
- одређивање објеката који се граде и који ће прећи у својину јединице локалне самоуправе;
- одређивање износа учешћа лица из става 1. овог члана у финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта који ће бити умањен за износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта;
- средства обезбеђења испуњења обавеза уговорних страна.

Члан 20

На основу елабората из члана 19 ове Одлуке закључује се Уговор о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта између лица из члана 19. став 2. ове Одлуке и општине Пландиште, односно другог правног лица у складу са Законом.

Уговор из става 1. овог члана садржи следеће:

- податке о локацији, односно зони у којој се планира опремања грађевинског земљишта;
- податке из планског документа и техничке услове за изградњу;
- податке из програма уређивања грађевинског земљишта;
- границе локације која се припрема, односно опрема са пописом катастарских парцела;
- динамику и рок изградње;
- обавезу општине Пландиште, односно другог правног лица у складу са Законом, да обезбеди стручни надзор у току извођења радова;
- одређивање учешћа сваке уговорне стране у обезбеђивању, односно финансирању израде техничке документације и стручне контроле техничке документације, извођењу радова и избору

- извођача радова, као и других трошкова у вези са опремањем грађевинског земљишта, укључујући висину и рокове обезбеђивања финансијских и других средстава;
- одређивање објеката који се граде и који ће прећи у својину јединице локалне самоуправе;
 - одређивање износа учешћа лица из става 1. овог члана у финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта за који ће бити умањен износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта
 - вредност земљишта које инвеститор уступа јединици локалне самоуправе за изградњу инфраструктурних објеката
 - средства обезбеђења за испуњење обавеза уговорних страна.

VI ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 21

Инвеститори који су са јединицом локалне самоуправе закључили уговор о накнади за уређивање грађевинског земљишта за изградњу објеката, по раније важећим законима и општим актима јединице локалне самоуправе, по којима накнада није плаћена у целости, имају право на закључивање анекса уговора и обрачун доприноса у складу са овом Одлуком.

Члан 22

Инвеститори који су закључили уговоре са општином Пландиште, односно другим правним лицем у складу са Законом, о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта или исте закључе до 01.03.2015. године у обавези су да плаћају накнаду за уређивање грађевинског земљишта у свему у складу са закљученим уговором.

Члан 23

Ова Одлука ступа на снагу даном доношења, објавиће се у „Службеном листу општине Пландиште“, а примењиваће се од 01.03.2015. године.

Члан 24

Ступањем на снагу ове одлуке, престаје да важи Одлука о критеријумима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта („Сл. лист општине Пландиште“, бр. 7/2013).

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ
Број: 418-3/2015-I
Дана: __.02.2015. године
ПЛАНДИШТЕ

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ
Раде Клашња, дипл. правник

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за доношење ове Одлуке садржан је у члану 97. став 8 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14 и 145/14), којим је прописано да Скупштина јединице локалне самоуправе утврђује зоне, врсте намена објеката, износе коефицијената зоне и коефицијената намене, критеријуме, износ и поступак умањивања доприноса за уређивање грађевинског земљишта, посебна умањења износа доприноса за недостајућу инфраструктуру као и услове и начин обрачуна умањења и друге погодности за инвеститоре, метод валоризације у случају плаћања у ратама, као и друга питања од значаја за обрачун и наплату доприноса за уређење грађевинског земљишта, и члану 40. став 1. тачка 7. Статута општине Пландиште („Сл. лист општине Пландиште“ бр. 16/2008 и 17/2012) којим је утврђена надлежност Скупштине општине за доношење прописа и других општих аката.

РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ И САДРЖАЈ ОДЛУКЕ

Разлог за доношење ове Одлуке су измене и допуне Закона о планирању и изградњи који се примењује од 17.12.2014. године, и обавеза јединица локалне самоуправе да донесу опште акте којима се регулише предметна материја у складу са Законом.

Предметном Одлуком прописује се поступак обрачуна и наплате доприноса за уређивање грађевинског земљишта, зоне и врсте намена објеката, износи коефицијената зоне и намене, критеријуми, износ и поступак умањивања доприноса, посебна умањења за недостајућу инфраструктуру и услови и начин обрачуна умањења за трошкове инфраструктурног опремања средствима инвеститора као и друга питања од значаја за обрачун и наплату доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

Предвиђено је се висина доприноса за уређивање грађевинског земљишта за изградњу објекта обрачунава тако што се просечна цена квадратног метра стана новоградње у општини Пландиште објављена од стране Републичког завода за статистику за територију општине помножи са укупном нето површином објекта који је предмет градње, израженом у m^2 и са коефицијентом зоне и коефицијентом намене објекта утврђеним овом Одлуком.

Са наведеног, Одлуком су предвиђене четири зоне које су задржале исте опсеге као и у претходној, док су коефицијенти предложени у њој прилагођени животном стандарду општине и не одступају у значајној мери од износа за уређивање грађевинског земљишта који су се примељивали до сада. Одлуком су предвиђена и умањења доприноса за земљиште непотпуно опремљено комуналном инфраструктуром до максималног износа од 50%, умањење до 80% у случају изградње објеката за обављање делатности која је од значаја за привредни развој општине, као и умањење од 30% у случају плаћања доприноса једнократно.

Битно је истаћи да су средства остварена по овом основу су строго наменска и да се користе за уређивање грађевинског земљишта, прибављање грађевинског земљишта и изградњу и одржавање објеката комуналне инфраструктуре.

Обрађивач,

Милош Манојловић, дипл. правник



НАЧЕЛНИК

ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Александра Одавић Мак, дипл. правник

