

ПРЕДЛОГ

На основу члана 93. став. 4. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011 и 121/2012), члана 20. став 1. тачка 8. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“ бр. 129/2007) и члана 40. став 1. тачка 6. Статута општине Пландиште („Сл. лист општине Пландиште“ бр. 16/2008 и 17/2012), Скупштина општине Пландиште на седници одржаној _____ године, донела је

ОДЛУКУ О КРИТЕРИЈУМИМА ЗА УТВРЂИВАЊЕ НАКНАДЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом Одлуком утврђују се критеријуми за обрачун и уговарање висине накнаде за уређење грађевинског земљишта на подручју општине Пландиште.

Члан 2.

Средства остварена од накнаде у складу са Законом и овом Одлуком су наменска средства и користе се за финансирање уређивања грађевинског земљишта.

Члан 3.

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

Поред критеријума из става 1. овог члана накнада за уређивање грађевинског земљишта одређује се и према трошковима уређивања грађевинског земљишта (трошкови припремања и опремања)

Висина трошкова утврђује се зависно од:

- степена комуналне опремљености грађевинске парцеле
- врсте, намене и површине објекта који се гради
- програма уређивања грађевинског земљишта
- погодности грађевинске парцеле коју она пружа

Члан 4.

Уређивање грађевинског земљишта обухвата трошкове припремања и трошкове опремања и то:

- припремање грађевинског земљишта обухвата истражне радове, израду геодетских, геолошких и других подлога, израду планске и техничке документације, програма за уређење земљишта, расељавање, рушење објеката који су планом за то предвиђени, санирање терена, решавање имовинско-правних послова и друге радове.

- опремање грађевинског земљишта обухвата изградњу објеката комуналне инфраструктуре и изградњу и уређење површина јавне намене.

Члан 5.

Накнаду за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор, правно и физичко лице: за изградњу, доградњу, реконструкцију објекта, за промену намене објекта или дела објекта, уколико су стекли право у складу са Законом о планирању и изградњи.

Уколико се врши промена намене објекта односно простора у неку другу намену, накнада за уређивање грађевинског земљишта плаћа се као разлика трошкова.

Члан 6.

Инвеститор је дужан да пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе закључи уговор о накнади за уређивање грађевинског земљишта, односно уговор о изградњи комуналне инфраструктуре, у складу са одредбама Закона.

Члан 7.

Степен уређења грађевинске парцеле чине укупни трошкови ранијих улагања у изведене радове на примарном уређењу грађевинског земљишта без обзира када је опремање извршено.

Врста и намена објеката који се граде дели се на:

- а) стамбени објекти
- б) привредно-производни објекти
- ц) пословни објекти
- д) објекти друштвеног стандарда

У поступку уређивања грађевинског земљишта утврђују се трошкови примарног и секундарног уређивања грађевинског земљишта, облик и врста радова који се требају извести.

Погодности грађевинског земљишта подразумевају утицај природних и створених вредности грађевинске парцеле, положај парцеле у насељу дефинисан зонама одеђеним овом Одлуком.

Члан 8.

Погодности грађевинског земљишта утврђују се према обиму и степену уређења, положају, опремљености земљишта објектима друштвеног стандарда, снабдевања и вршења услуга, саобраћајног повезивања са центром насељеног места или града, радним зонама, другим садржајима у насељу који представљају одговарајуће погодности које земљиште има за њихове кориснике, дели се на зоне:

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.

Друга зона обухвата остало грађевинско земљиште у Пландишту.

Трећа зона обухвата насељена места Хајдучицу, Велику Греду, Барице, Јерменовце и Маргиту.

Четврта зона обухвата насељена места Стари Лец, Дужине, Марковићево, Милетићево, Банатски Соколац, Купиник и Велики Гај као и грађевинско земљиште изван граница грађевинског реона.

Члан 9.

Под стамбеним објектима, односно просторима у смислу ове Одлуке подразумевају се станови у стамбено-колективним зградама, станови у стамбено-пословним зградама, индивидуални слободно стојећи објекти, стамбени објекти у низу и други.

Под привредно-производним објектима, односно просторима у смислу ове одлуке подразумевају се следећи садржаји:

- а) производно занатски
- б) индустрије и грађевинарства
- ц) пољопривреде и шумарства
- д) трговине на велико и мало
- е) складишта, стоваришта и пијаце

Под пословним простором, односно објектима подразумевају се:

- а) административно и комерцијални
- б) комерцијално здравствени
- ц) угоститељство и туризам
- д) спортски објекти

е) објекти забаве и разоноде

Под објектима, односно просторима друштвеног стандарда подразумевају се:

а) образовно школске установе

б) дечије установе

ц) објекти у државној својини

д) објекти здравствене заштите

е) објекти културе

ф) простори политичких странака и удружења грађана

г) верски објекти

Намена објекта – простора, односно земљишта који нису наведени овом поделом утврђују се према најсличнијој намени.

Члан 10.

Висина накнаде за уређење грађевинског земљишта обрачунава се по метру квадратном (м²) корисне површине простора чија је изградња предвиђена планским документом (главним пројектом) применом тарифа које су саставни део ове Одлуке, сходно критеријумима из члана 2. ове одлуке.

II ОБРАЧУН И НАЧИН ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 11.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта за парцеле у новим блоковима одређује се тако што се укупна висина трошкова ранијих улагања, као примарног и секундарног опремања, која се уређује, односно урбанистичку целину према критеријумима из претходних чланова ове Одлуке сразмерно се распоређује према корисној површини парцеле, грађевинског земљишта у државној својини и обрачунава се по м² корисне површине у том блоку.

Члан 12.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта на парцелама у већ формираним блоковима одређује се као збир трошкова ранијих улагања и трошкова примарног опремања блока и обрачунава се по м² корисне површине простора објекта, чија је изградња предвиђена планским документима (главним пројектом) применом тарифа које су саставни део ове Одлуке.

Код објеката за које је урбанистичком или пројектном документацијом предвиђено коришћење слободних површина које су у функцији обављања делатности накнада за

уређивање грађевинског земљишта обрачунава се по м² тих површина (индустријске зоне, комуникације, манипулативне површине, платои, паркинг простори на јавним површинама испред пословних простора и сл.) у висини од 25% од таквих утврђених површина.

Утврђивање стварне корисне површине објекта за наплату накнаде за уређивање грађевинског земљишта врши се на основу техничке документације (главног или идејног пројекта) који подноси инвеститор пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе у складу са Законом о планирању и изградњи.

Члан 13.

Висину, услове и начин плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта према критеријумима из ове Одлуке утврђује Скупштина општине у виду тарифа која је саставни део ове Одлуке.

Усклађивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта врши се месечно у складу са индексом раста потрошачких цена објављеним у „Службеном гласнику Републике Србије“

Члан 14.

Уговором у складу са одредбама ове Одлуке и тарифама, инвеститор и општина Планиште, уређују међусобне односе у погледу плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта.

Уговор садржи нарочито:

- а) податке о грађевинском земљишту
- б) податке о намени и величини објекта
- ц) висину накнаде за уређивање грађевинског земљишта
- д) рокове и начин плаћања те накнаде као и средства обезбеђивања плаћања
- е) структуру и рокове за извођење радова на уређивању земљишта

Члан 15.

Ако у току грађења објекта инвеститор одступи од документације на основу које је пријавио почетак радова, односно одступи од главног пројекта дужан је да сноси трошкове разлике накнаде за уређење грађевинског земљишта.

У случају из претходног става овог члана, инвеститор је дужан да достави одобрење за изградњу по измењеној документацији односно измењен главни пројекат.

Члан 16.

Код објеката са више наменских садржаја накнада се обрачунава за сваку намену посебно.

Члан 17.

Инвеститор који руши (или реконструише) постојећи легално изграђени објекат и гради нови, у складу са планским актом, плаћа накнаду за разлику у површини и намени између објекта који гради и изграђеног објекта који се руши.

У случају из става 1. овог члана инвеститор је дужан да достави документацију којом доказује површину и намену објекта који се руши.

Члан 18.

Накнада за уређење грађевинског земљишта обрачунава се по овој Одлуци и умањује се:

- у висини од 50% за објекте из члана 9. ове Одлуке чији су обвезници плаћања: државни органи и организације, органи и организације територијалне аутономије, органи и организације локалне самоуправе и организације које обављају јавну службу које послују средствима у државној својини за објекте који су у функцији њихових делатности, за станове који се граде и финансирају од стране фондације за решавање стамбених потреба социјално угрожених лица.
- За изградњу верских објеката по овој Одлуци накнада се умањује у висини од 70%.

Члан 19.

За остале објекте на грађевинској парцели чија површина под објектом прелази 50м² накнада ће се обрачунати сходно овој Одлуци, а за остале објекте чија површина под објектом не прелази 50м² накнада се не обрачунава, као и за пољопривредне објекте до 100м².

Члан 20.

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

У случају плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта, једнократном уплатом у року од седам дана од дана обрачунавања и склапања уговора обвезник има право на умањење од 20%.

У случају плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта у шест месечних рата, обвезник има право на умањење 10%.

Право на умањење из става 2. овог члана има и обвезник који гради фазно (за плаћање сваке фазе као целине).

У случају плаћања накнаде у ратама утврђује се могућност плаћања на следећи начин:

- у 24 месечне рате у случају да рата износи до 20.000,00 динара.
- У 36 месечних рата у случају да рата износи више од 20.000,00 динара.

Члан 21.

За објекте изграђене без грађевинске дозволе, односно одобрења за изградњу, накнада за уређење грађевинског земљишта обрачунава се у складу са одредбама закона, подзаконских аката и ове Одлуке.

Накнаду из става 1. Овог члана не плаћају лица која су до ступања на снагу ове Одлуке ушла у поступак легализације пред надлежник органом.

Члан 22.

Ради обезбеђивања плаћања накнаде у ратама, ако је инвеститор правно лице дужан је да општини Пландиште достави један од инструмената обезбеђења плаћања: банкарску гаранцију „без приговора“ и наплату „на први позив“, хипотеку у корист општине Пландиште, меницу или други инструмент обезбеђења у складу са прописима.

Наплата приспелих задужења на основу склопљеног уговора, а неизмирених у роковима датих у уговору, извршиће се принудним путем.

Члан 23.

Закључивање уговора и плаћање накнаде за уређивање грађевинског земљишта по коначном обрачуну (до дана подношења захтева за издавање употребне дозволе) један је од услова за добијање употребна дозволе.

III ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 24.

Саставни део ове Одлуке је Тарифа о висини накнаде за уређивање грађевинског земљишта.

Члан 25.

Даном ступања на снагу ове Одлуке престаје да важи Одлука о критеријумима и мерилима за уговарање висине накнаде за уређење грађевинског земљишта („Сл. Лист општине Пландиште“ бр. 16/2004).

Члан 26.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Пландиште“.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ПЛАНДИШТЕ
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ
Број: 418-5/2013-І
Дана:
П л а н д и ш т е

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ
Раде Клашња, дипл.правник

ТАРИФА

О ВИСИНИ НАКНАДЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 1.

За изградњу, доградњу, реконструкцију, адаптацију, промену намене објекта приликом остваривања права грађења инвеститор плаћа накнаду за уређивање грађевинског земљишта по м2 корисне површине објекта према следећој табели:

Р.б.	НАМЕНА ОБЈЕКТА - ПРОСТОРА	ЗОНЕ дин./м2			
		I	II	III	IV
1.	индивидуални стамбени	300,00	150,00	90,00	45,00
2.	колективно стамбени	360,00	210,00	150,00	90,00
3.	Пословни	450,00	300,00	180,00	120,00
4.	привредно-производни	450,00	300,00	180,00	120,00
5.	објекти друштвеног стандарда	240,00	150,00	90,00	60,00
6.	пољопривредни објекти преко 100м2	180,00	120,00	60,00	30,00
7.	остали објекти преко 50м2	180,00	120,00	60,00	30,00

Члан 2.

За изградњу воћарских и виноградарских кућа накнада за просторно уређење обрачунава се по м2 корисне површине објекта у износу од 300,00 динара, а за изградњу викенд кућа, накнада за просторно уређење обрачунава се по м2 корисне површине објекта у износу од 600,00 динара.

Члан 3.

Утврђивањем накнаде за уређивање грађевинског земљишта према табели из члана 1. ове Тарифе представља утврђени износ за плаћање накнаде, који применом Одлуке о критеријумима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта, је основ и цена која се уноси у уговор који инвеститор склапа са општином Планиште, а уплаћује се на рачун накнаде за уређивање грађевинског земљишта у корист општине Планиште.

О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

Правни основ за доношење ове одлуке је члан 93. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/2009, 24/2011 и 121/2012) који каже да "Јединица локалне самоуправе прописује мерила за обрачун висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта...", члан 20. став 1. тачка 8. Закона о локалној самоуправи ("Сл. гласник РС" бр. 129/2007) који каже да општина "доноси програме уређења грађевинског земљишта, уређује и обезбеђује вршење послова уређења и коришћења грађевинског земљишта и утврђује висину накнаде за уређивање и коришћење грађевинског земљишта", као и члан 40. Став 1. Тачка 6. Статута општине Пландиште који каже да скупштина општине "доноси просторни план и урбанистичке планове и уређује коришћење грађевинског земљишта".

Разлози за доношење ове одлуке: Претходна Одлука о критеријумима и мерилима за уговарање висине накнаде за уређење грађевинског земљишта донета је још 2004.године на основу Закона о планирању и изградњи из 2003.године. У међувремену је донет нови Закон о планирању и изградњи па је било неопходно извршити усклађивање наведене одлуке са Законом као и утврдити неке нове одредбе које се тичу уређења грађевинског земљишта. Полазећи од законом утврђених надлежности општине по питању уређивања грађевинског земљишта наметнула се је потреба усклађивања висине накнаде за уређење. Саставни део ове одлуке је тарифа о висини накнаде за уређење грађевинског земљишта. Тарифом је предвиђено повећање накнаде за три пута и иста би се плаћала приликом прибављања грађевинске дозволе за изградњу објеката. Иначе важећа накнада није усклађивана од 2004.године и била је најнижа у региони Јужног Баната. Средства остварена по овом основу су искључиво наменска и користила би се за уређивање грађевинског земљишта, прибављање грађевинског земљишта и изградњу и одржавање објеката комуналне инфраструктуре.

Одлуком су одређени: начин утврђивања накнаде, обрачун и начин плаћања накнаде, врсте објеката за чију изградњу се плаћа накнада, ослобађања од плаћање накнаде, као и тарифа за плаћање накнаде.

Трошкови спровођења ове одлуке: За спровођење ове Одлуке општина није у обавези да обезбеди посебна средства.

О Б Р А Ћ И В А Ч

Милош Манојловић, дипл. правник

Н А Ч Е Л Н И К ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ

Александра Одавић Мак, дипл. правник