

На основу члана 97. 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) и члана 11. тачка 8. и члана 21. тачка 14. Статута општине Апатин ("Службени лист општине Апатин" број 10/2008-пречишћен текст и 4/2014), Скупштина општине Апатин на 21 седници, одржаној дана 16. фебруара 2015. године, доноси

ОДЛУКУ О УТВРЂИВАЊУ ДОПРИНОСА ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1

Овом Одлуком прописује се поступак обрачуна и наплате доприноса за уређивање грађевинског земљишта према зонама и намени објекта који се гради, износи коефицијената зоне и намене, 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, за изградњу и одржавање објеката комуналне инфраструктуре и сл.

Члан 4

Износ доприноса утврђује се решењем о издавању грађевинске дозволе, а на основу обрачуна доприноса који врши надлежни орган јединице локалне самоуправе који издаје грађевинску дозволу.

Износ, начин плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта и средство обезбеђења у случају плаћања на рате су саставни део решења о грађевинској дозволи.

Када надлежни орган по захтеву инвеститора изда грађевинску дозволу услед промена у току грађења, саставни део тог решења је нови обрачун доприноса.

Саставни део решења о употребној дозволи је коначни обрачун доприноса.

Најкасније до подношења пријаве радова у смислу Закона о планирању и изградњи, 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.

Доказ о регулисању обавеза доприноса за уређивање грађевинског земљишта који инвеститор доставља уз пријаву радова надлежном органу за издавање грађевинске дозволе представља Уговор о доприносу за уређење грађевинског земљишта којег инвеститор закључује са Јавним предузећем за грађевинско земљиште, изградњу и путеве „Дирекција за изградњу“ Апатин (у даљем тексту ЈП „Дирекција за изградњу“).

Члан 5.

Износ доприноса утврђује се на начин што се просечна цена квадратног метра станова новоградње 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.

С обзиром да за територију општине Апатин Републички завод за статистику не објављује податак просечне цене квадратног метра станова новоградње, за основицу просечне цена квадратног метра станова новоградње у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи и Уредби о утврђивању јединствене листе развијености региона и јединица локалне самоуправе за 2014 годину узима се просечна објављена цена изградње од 78.194,00 динара.

Члан 6.

Грађевинско земљиште потпуно комунално опремљено за грађење је земљиште на коме је изграђен приступни пут са тротоаром, водоводном и канализационом мрежом.

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

Члан 7.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта не обрачунава се за објекте јавне намене у јавној својини, објекте комуналне и друге инфраструктуре, производне и складишне објекте укључујући објекте намењене примарној пољопривредној производњи попут фарми, стакленика и пластеника, рибњаци, објеката за гајење печурки, пужева, подни и др. магацини и настрешнице за смештај и складиштење репроматеријала и пољопривредних производа, 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 8.

За утврђивање доприноса за уређивање земљишта у грађевинском подручју, насеље Апатин подељено је на шест зона, док насељена место Пригревица, Сонта, Свилојево и Купусина имају једну зону.

Објекти који се налазе дуж улице која дели две зоне, обрачунавају се према износима накнаде у вишој зони.

Члан 9.

Земљиште у насељеном месту Апатин дели се по зонама на следећи начин:

1. ПРВА ЗОНА - део улице Српских владара од ул. М. Обилића до ул. Средња;
2. ДРУГА ЗОНА - преостали део улице Српских владара, део ул. Трг ослобођења од ул. Петефи Шандора до ул. Пиварска, део улице Петефи Шандора од улице Српских владара до улице Димитрија Туцовића;
3. ТРЕЋА ЗОНА - део улице Д. Туцовића од ул. Сомборска до ул. О. Прице, део ул. М.Орешковића од ул. Српских владара до ул. Д. Туцовића, ул. Д. Трифуновића, затим урбанистички блокови 49, 50, 51, 52, 53, 54 и 112;
4. ЧЕТВРТА ЗОНА - урбанистички блокови: 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 55, 56, 57, 58, 63, 64, 65, 68, 69, 70 и 72;
5. ПЕТА ЗОНА - урбанистички блокови: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 47, 48, 59, 60, 61, 62, 66, 67, 71, 79, 80;
6. ШЕСТА ЗОНА - преостали урбанистички блокови и земљиште на територији општине на коме је дозвољена градња

Насељено место Пригревица, Сонта, Свилојево и Купусина налазе се у јединственој зони за коју се обрачун висине накнаде врши као да је шеста зона у Апатину.

Коефицијенти за зоне наведене у претходна два става је:

Зона	Коефицијент
Прва зона	0,01
Друга зона	0,0085
Трећа зона	0.0075
Четврта зона	0,007
Пета зона	0,0065
Шеста зона	0,006

Члан 10.

Коефицијенти намене објекта у смислу ове Одлуке утврђују се у односу на намену објекта и његову нето површину која је одређена унутрашњим мерама између зидова у нивоу пода не узимајући у обзир димензије подних сокли, лајсни, ивичњака, отвора у зидовима, на следећи начин:

- а) За стамбене објекте, односно стамбени простор у стамбеним и стамбено - пословним објектима:
- соба, кухиња, купатило, санитарни чвор, ходник, остава, предсобље, хол, балкон, ложа, тераса, пасаж (ајнфорт) и поткровље изнад светле висине просторије од 1,5м,коефицијент је 1;

-стамбене просторије у сутерену које су наведене у претходној алинеји
.....коэффициент је 0,7;

б) За викендице.....коэффициент је 0,5;

ц) За помоћне објекте који се граде на истој парцели и који су у функцији главног објекта попут гаража, остава, септичких јама, пушница, летњих кухиња,
.....коэффициент је 0,5;

д) За пословне објекте који немају производни карактер:

- трговински објекти, пијаце, банке, мењачнице, кладионице, коцкарнице, видео клубови, хотели, пословно-стамбени апартмани за издавање, угоститељски објекти, бензинске пумпе, ауто праонице, ординације, апотеке..... коэффициент је 1,5;

- занатске радионице, сервиси, берберице, фризери, објекти намењени за канцеларије, „салони лепоте“, гараже које се издају, и слични објекти пословног, комерцијалног и услужног карактера..... коэффициент је 1

- за гаражни простор у наведеним подсловним објектима или засебне гараже те сл. објекти изграђени на истој парцели где су изграђени главни пословни објекти
..... коэффициент је 0,5

е) Економски објекти за потребе пољопривредног домаћинства:

-стамбене просторије салаша..... коэффициент је 0,5

- стаје и штале за узгој домаћих животиња укључујући и украсне животиње
..... коэффициент је 0,3

-објекти за складиштење сточне хране, семенске робе и пољопривредних производа, силоси, чардаци, амбари, силотренчеви, осочне јаме..... коэффициент је 0,2

-надстрешнице за пољопривредна возила, складиштење сена и сл. коэффициент је 0,1

ф) За објекте јавне намене који нису у јавној својини

- болнице, домови здравља, домови за старе, објекти образовања, затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе, саобраћајни терминали, поште и слични објекти, отворени паркинзи..... коэффициент је 0,5

- верски објекти коэффициент је 0,3

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

Члан 11.

Уколико је локација односно земљиште непотпуно опремљено комуналном инфраструктуром, допринос обрачунат у складу са чланом 4. ове Одлуке умањује се за одређени проценат, на следећи начин:

-ако приступни пут-коловоз није изграђен од тврдог материјала-асфалта или бетоназа 20%;

-ако није изграђена водоводна мрежа.....за 20%,

-ако није изграђена канализациона мрежа.....за 10%,

-ако није изграђена јавна расвета.....за 5%,

-ако није изграђен тротоарза 5%,

Члан 12.

Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта врши се на захтев инвеститора из члана 3. ове Одлуке, а на основу достављене урбанистичко - техничке

документације, односно правоснажних локацијских услова, извода из пројекта за грађевинску дозволу или сепарата пројекта за грађевинску дозволу објекта који мења намену, пројекта изведеног стања и др. документације прописане важећим Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима.

Члан 13.

Општинско веће уколико процени да је изградња објекта од значаја за економски развој општине у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи може да упути захтев Влади Републике Србије да се се одобри висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта у другачијем износу од износа предвиђеног у члану 2 ове Одлуке.

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

Члан 14.

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 15.

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, односно сепарат за грађевинску дозволу на основу којих ће се сачинити обрачун доприноса за разлику у површини, а који ће бити саставни део измењеног решења о грађевинској дозволи.

Члан 16.

Инвеститор који уклања постојећи објекат изграђен у складу са законом у циљу изградње новог објекта на истој локацији-парцели, 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 који се уклања доказује се преписом листа непокретности и копијом плана .

Члан 17.

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

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

- једнократно у целости када остварује умањење 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 до момента пријаве радова достави:

1. неопозиву банкарску гаранцију, наплативу на први позив, без приговора која гласи на укупан износ недоспелих 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 недоспелих рата у корист општине Апатин.

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, не достављају се средства обезбеђења.

Члан 18.

Инвеститор са ЈП “Дирекција за изградњу” закључује Уговор о доприносу за уређење грађевинског земљишта којим се регулише питање предметног доприноса у складу са овом Одлуком.

ЈП “Дирекција за изградњу” у име општине Апатин води поступак и стара се о наплати доприноса за уређење грађевинског земљишта, преузима одговарајућа средства обезбеђења плаћања- банкарске гаранције, спроводи поступак успостављања хипотеке на основу процене овлашћеног проценитеља – вештака или Републичке пореске управе, прати динамику плаћања, шаље обавештења и опомене, врши усклађивање рата, и сл.

Уколико инвеститор не измири доспели износ доприноса у прописаном року, наплата ће се на захтев ЈП “Дирекција за изградњу” извршити принудним путем.

Трошкови поступка успостављања хипотеке (процена, сачињавање и овере документације, уписи у јавне књиге и сл.) и принудна наплата падају на терет инвеститора.

Члан 19.

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 ЈП “Дирекцији за изградњу” предлог о финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта.

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

- правоснажне локацијске услове (информацију о локацији),
- доказ о решеним имовинско – правним односима за парцеле на којој намерава да гради објекат,
- копија плана за локацију,
- врсту радова на припремању и опремању земљишта које намерава да изведе о свом трошку заједно са предмером и предрачуном радова,
- предлог динамике и рокове изградње.

Члан 20.

ЈП “Дирекција за изградњу” након разматрања предлога лица из члана 19. 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 ЈП "Дирекција за изградњу" 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 21.

На основу елабората из члана 20 ове Одлуке закључује се Уговор о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта између лица из става 2. члана 19 ове одлуке и ЈП "Дирекције за изградњу".

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 ЈП "Дирекције за изградњу" 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 инфраструктурног објекат које инвеститор уступа јединици локалне самоуправе као и вредност земљишта на коме се гради објекат комуналне инфраструктуре уколико ,
- средства обезбеђења за испуњење обавеза уговорних страна.

Члан 22.

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 Одлуком¹.

Члан 23.

Даном ступања на снагу ове Одлуке престају да важе одредбе Одлуке о критеријумима и мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта, закупнине и накнаде за коришћење грађевинског земљишта („Сл. лист општине Апатин“ бр. 9/2003, 2/2004, 2/2006, 15/2008) које се односе на уређење грађевинског земљишта.

Члан 24.

Ова Одлука ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у Службеном листу општине Апатин.

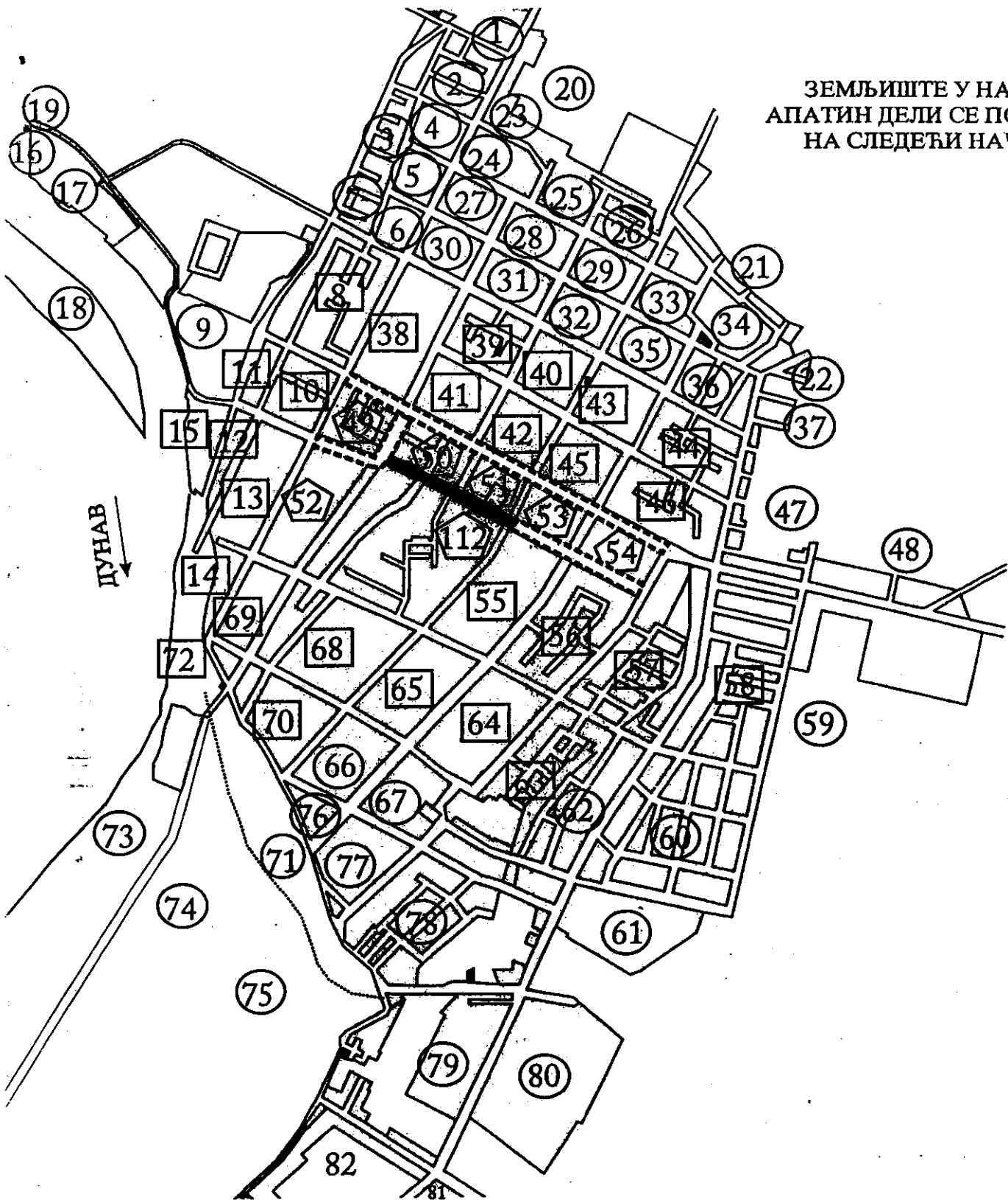
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ АПАТИН
Број: 011 - 10/2015 I
Дана, 26 фебруар 2015. године
АПАТИН



ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ

д-р Огњен Орлић Горан

ЗЕМЉИШТЕ У НАСЕЉУ
АПАТИН ДЕЛИ СЕ ПО ЗОНАМА
НА СЛЕДЕЋИ НАЧИН:



■ ПРВА ЗОНА: - Део улице Српских владара, од М.Обилића до ул. Средња;

--- ДРУГА ЗОНА- преостали део улице Српских владара, део ул.Трг ослобођења од ул. Петефи Шандор до ул. Пиварска, део ул.Петефи Шандор од улице Српских владара до улице Димитрија Туцовића;

⬠ ТРЕЋА ЗОНА део улице Димитрија Туцовића од ул. Сомборска до ул.О. Прице, део ул. М. Орешковића од ул. Српских владара до ул. Д.Туцовића, ул. Д.Туцовића, затим урбанистички блокови 49, 50, 51, 52, 53, 54, и 112.

□ ЧЕТВРТА ЗОНА - 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 55, 56, 57, 58, 63, 64, 65, 68, 69, 70, и 72.

○ ПЕТА ЗОНА - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 47, 48, 59, 60, 61, 62, 66, 67, 71, 76, 77, 78, 79 и 80.

ШЕСТА ЗОНА - преостали урбанистички блокови и земљиште на територији општине на коме је дозвољена градња