

5.

На основу члана 97. став 7 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 77. став 1. тачка 7. Статута Општине Чока („Службени лист Општине Чока“ , бр. 3/2011 - пречишћен текст), Скупштина општине Чока на својој седници одржаној дана **13.03.2015.** године донела је

О Д Л У К У

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, утврђују се зоне и врсте намена објекта, износ коефицијената зоне и намене, критеријуми, износ и поступак умањивања доприноса за уређивање грађевинског земљишта, посебна умањења износа доприноса за недостајућу инфраструктуру као и услови и начин обрачуна умањења за трошкове инфраструктурног опремања грађевинског земљишта 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 обавља се у складу са важећим планским документом према средњорочним и годишњим програмима уређивања.

За уређивање грађевинског земљишта плаћа се допринос .

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.

II ОБРАЧУН ДОПРИНОСА

Члан 4.

Износ доприноса се утврђује решењем о издавању грађевинске дозволе тако што се основица коју чини просечна цена квадратног метра станова новоградње у општини Чока, према последњим објављеним подацима од стране Републичког завода за статистику, помножи са укупном нето површином објекта који је предмет градње, израженом у м² и са коефицијентом зоне и коефицијентом намене објекта утврђеним овом Одлуком.

Члан 5.

Грађевинско земљиште потпуно комунално опремљено за грађење и коришћење је земљиште на коме је изграђен приступни пут са тротоаром, електромрежа, водоводна и канализациона мрежа, обезбеђена је и јавна расвета.

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.

III УТВРЂИВАЊЕ ЗОНЕ, ВРСТЕ НАМЕНЕ И ИЗНОСИ КОЕФИЦИЈЕНАТА

a/ ЗОНЕ

Члан 6.

За утврђивање доприноса за уређивање грађевинског земљишта одређују се следеће зоне на територији општине Чока и то:

I зона - насељено место Чока -простор ограничен улицама Потиска, Сутјеска, Иве Лола Рибара и Петра Драпшина

II зона - насељено место Чока - ван простора I зоне

III зона - насељена места Падеј, Остојићево и Санад

IV зона - насељена места Јазово, Врбица, Банатски Моноштор и Црна Бара

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, осим подземних етажа објеката високоградње који су намењени гаражирању возила, подстаници, трафостаници, остави, вешерници и сл.;

комерцијална: трговински објекти, пословни објекти и канцеларије, пословно-стамбени апартмани, мењачнице, кладионице, коцкарнице, видео клубови, гараже као засебни комерцијални објекти, хотели, угоститељски објекти, бензинске пумпе, као и други објекти и делови објеката комерцијалног и услужног карактера,

јавна: објекти јавне намене који нису у јавној својини (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 традиционални 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

Члан 8.

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

Коефицијент за зону (К_з):

Урбанистичка зона	Коефицијент
Прва зона	0,04
Друга зона	0,03
Трећа зона	0,02
Четврта зона	0,01

Коефицијент за намену (К_н):

Намена објекта	Коефицијент
Индивидуални стамбени објекти (до 3 стамбене јединице)	0,1
Објекти колективног становања	0,2
Комерцијална	0,4
Остала	0,1
Јавна	0,5

Коефицијенти комуналне опремљености (К_{ко}): У случају опремљености грађевинског земљишта приступним путем, канализационом и водоводном мрежом, тротоаром и јавном расветом, коефицијент комуналне опремљености је 1.

Члан 9.

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

Недостајућа комунална инфраструктура	Процент умањења %
приступни пут	25
канализациона мрежа	20
водоводна мрежа	30
тротоар	10
јавна расвета	15

Члан 10.

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, сепарата пројекта за грађевинску дозволу која се мења, пројекта изведеног стања и др. документације прописане важећим Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима.

Члан 11.

Формула за обрачун доприноса:

$D = pO \bullet pC \bullet kZ \bullet kH \bullet kO$ D – допринос за уређивање грађевинског земљишта

pO *** површина (m²)

pC *** просечна цена квадратног метра станова новоградње kZ коефицијент зоне ($\leq 0,1$)

kH *** коефицијент намене ($\leq 1,5$)

kO *** коефицијент опремљености (≤ 1)

Члан 12.

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 етажне објекта високоградње (простор намењен за гаражирање возила, подстанице, трафостанице, оставе, вешернице и сл.), осим за делове подземне етажне које се користе за комерцијалне делатности, отворена дечија игралишта, отворене спортске терене и атлетске стазе.

Члан 13.

За изградњу објекта за обављање делатности која је од значаја за привредни развој општине, допринос се може умањити до 30%, уз сагласност општинског већа општине Чока. Умањење из става 1 овог члана не односи се на објекте станоградње.

Члан 14.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта се плаћа и када се намена објекта, односно дела објекта, мења из једне намене у другу намену 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, који ће бити саставни део измењеног решења о грађевинској дозволи.

Члан 16.

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 Листа непокретности; грађевинском и употребном дозволом или актом општинске управе 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 општинске управе, или техничке документације која је саставни део грађевинске дозволе, копије плана или увиђаја на лицу места од стране овлашћеног лица општинске управе односно ЈП Дирекције за изградњу општине Чока.

IV НАЧИН ПЛАЋАЊА ДОПРИНОСА И СРЕДСТВА ОБЕЗБЕЂЕЊА

Члан 17.

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

Инвеститор који достави одговарајуће средство обезбеђења плаћања има право да износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта исплати у 36 месечних рата уз усклађивање рата, на месечном нивоу, са индексом потрошачких цена према подацима Републичког завода за статистику, а онај који плаћа накнаду једнократно, пре подношења пријаве радова, има право на умањење у износу од 30%.

У случају плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта на рате, инвеститор је дужан да уплати прву рату и достави најкасније до подношења пријаве грађења средства обезбеђења и то:

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 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 недоспелих рата, а на износ који исплаћује једнократно.

Члан 18.

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

Трошкови принудне наплате падају на терет инвеститора.

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

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 надлежном органу јединице локалне самоуправе предлог о финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта.

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

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

Члан 20.

ЈП Дирекција за изградњу општине Чока након разматрања предлога лица из става 2. 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 Дирекције 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 општине Чока.

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 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 22.

Инвеститори који су са јединицом локалне самоуправе закључили уговор о накнади за уређивање грађевинског земљишта за изградњу објекта, 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 23.

Инвеститор који је уговорио накнаду за уређивање грађевинског земљишта по раније важећим прописима има право на раскид уговора и повраћај уплаћених средстава у номиналном износу, уколико од надлежне управе достави доказ да није издата потврда о пријему документације, односно грађевинска дозвола, односно да инвеститор не може остварити право изградње објекта на основу издате документације као и да није започета изградња објекта.

Члан 24.

Инвеститори који су закључили уговоре са ЈП - Дирекцијом за изградњу општине Чока 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 25.

Ова Одлука ступа на снагу даном доношења.
Одлука се објављује у „Службеном листу општине Чока“.

Члан 26.

Даном ступања на снагу ове Одлуке престају да важе одредбе Одлуке о измени одлуке о мерилима за уговарање висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта ("Сл. Лист општине Чока" број 16/2010).

Члан 27.

Послове обезбеђивања услова за уређивање, употребу, унапређивање и заштиту грађевинског земљишта врши Јавно предузеће Дирекција за изградњу општине Чока, и стара се о спровођењу ове Одлуке у складу са Законом 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).