

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ОПШТИНЕ ИНЂИЈА



ОПШТИНА ИНЂИЈА

ИНЂИЈА 13. март 2015. године	ГОДИНА IV БРОЈ 2	Цена примерка: Годишња претплата:
---------------------------------	---------------------	--------------------------------------

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ

59

На основу члана 97. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и члана 37. став 1. тачка 27. Статута општине Инђија („Службени лист општине Инђија“ број 9/13),

Скупштина општине Инђија на седници одржаној 13. марта 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 зоне и врсте намена објеката, износи коефицијената зоне и коефицијената намене објеката, метод валоризације у случају плаћања у рате, 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.

Члан 3.

Средства за уређивање грађевинског земљишта обезбеђују се из:

1. доприноса за уређивање грађевинског земљишта;
2. закупнине за грађевинско земљиште;
3. отуђења или размене грађевинског земљишта;
4. претварање права закупа у право својине, у складу

са Законом о планирању и изградњи;

5. и других извора у складу са законом; Уређивање грађевинског земљишта врши се према средњорочним и годишњим програмима уређивања, које доноси Скупштина општине.

Члан 4.

Послове на обезбеђивању услова за уређивање, употребу, унапређивање и заштиту грађевинског земљишта на територији општине, као и обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта, обавља Дирекција за изградњу општине Инђија Ј.П. Инђија (у даљем тексту: Дирекција), у име и за рачун општине Инђија.

II ОБРАЧУН ДОПРИНОСА ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 5.

За уређивање грађевинског земљишта које је планским актом предвиђено за изградњу објекта, плаћа се допринос за уређивање грађевинског земљишта (у даљем тексту: допринос), у корист општине.

Допринос из става 1. овог члана плаћа инвеститор. Новчана средства добијена од доприноса за уређивање грађевинског земљишта су наменска средства и користе се за уређивање и прибављање грађевинског земљишта у јавну својину, и за изградњу и одржавање објеката комуналне инфраструктуре

Члан 6.

Уређено грађевинско земљиште је земљиште које је у складу са планским документом комунално опремљено за грађење и коришћење, на коме је изграђен приступни пут, електро mreжа, обезбеђено снабдевање водом и обезбеђени други услови.

Трошкове електродистрибутивне мреже и објеката, ТТ мреже и објеката, кабловски дистрибутивни систем, мрежу и објекте топлификације и гасификације, сноси инвеститор и исте посебно уговара са надлежним јавним предузећима.

Инвеститор сноси трошкове свих радова на изградњи инфраструктуре, који нису садржани у плану детаљне регулације, а налазе се у граници пројекта препарцелације и парцелације, односно комплекса инвеститора и изводе се у циљу повезивања објекта инвеститора са одговарајућим системом мреже инфраструктуре, у оквиру изградње објекта којима служе.

Члан 7.

Износ доприноса се утврђује решењем о издавању грађевинске дозволе, а на основу обрачуна доприноса који врши Дирекција.

Дирекција врши обрачун доприноса на захтев Општинске управе-Одељења за урбанизам комунално стамбене послове и заштиту животне средине, који се са неопходном пројектно-техничком документацијом за издавање грађевинске дозволе, доставља Дирекцији, одмах по пријему захтева од стране инвеститора за издавање грађевинске дозволе.

По пријему захтева и документације из става 2. овог члана, Дирекција је дужна да најкасније у року од два дана, достави обрачун доприноса Одељењу за урбанизам комунално стамбене послове и заштиту животне средине.

Обрачун из става 1. овог члана, садржи:

1. податке о инвеститору;
2. потребне елементе из локацијских услова;
3. број катастарске парцеле и адресу где се гради објекат;
4. укупну нето површину објекта који је предмет изградње;
5. коефицијент зоне и коефицијент намене објекта;
6. износ обрачунаог доприноса.

Члан 8.

Износ доприноса утврђује се тако што се основица коју чини просечна цена квадратног метра станова новоградње у општини Инђија, према последњим објављеним подацима органа надлежног за послове статистике, помножи са укупном нето површином објекта који је предмет градње израженом у метрима квадратним и са коефицијентом зоне и коефицијентом намене објекта утврђеним овом Одлуком.

Уколико није објављен податак о просечној цени станова новоградње за општину Инђија, допринос из става 2. овог члана, утврђује се на основу просека износа просечних цена квадратног метра станова новоградње у свим јединицама локалне самоуправе истог степена развијености у складу са законом којим се уређује регионални развој, за које су ти подаци објављени.

Површина објекта за који се утврђује допринос, једнака је укупној нето површини објекта који је предмет градње (из пројектно техничке документације) израженој у метрима квадратним, а према важећем стандарду SRPS.U.C2100:2002.

Код објеката-комплекса сложене структуре и садржаја (сложена постројења и комплекси, инсталациона постројења и комплекси, аквапаркови, туристичко забавни паркови и сл), нето површину објекта чини 30% укупне површине коју објекат-комплекс заузима, изражене у метрима квадратним.

За објекте као што су радиобазне станице, антенски стубови, мернорегулационе станице и сличне објекте, нето површину објекта чини укупна површина унутар заштитне оградње објекта, изражена у метрима квадратним.

Нето површина за обрачун доприноса умањује се за 65% и то:

1. за помоћне објекте у функцији главног објекта, а

који се граде на истој парцели;

2. за гараже у оквиру главног објекта или у дворишту, изузев објеката из члана 14. Ове одлуке.

1. ЗОНЕ**Члан 9.**

За утврђивање доприноса одређују се следеће зоне на територији општине Инђија и то:

I ЗОНА: Зона центра Инђије блокови 26, 27, 28, 38, 41, 42, 43 и 44, Туристичко спотско рекреативне површине у Инђији блокови 3 и 4, породично и резиденцијално становање у блоковима 3/1 и 3/2 у Инђији и породично резиденцијално становање између М22.1 и зоне микроакумулација „Инђијски поток“ блок 3/1, утврђен Планом генералне регулације насеља Инђија.

II ЗОНА: Простор мешовитог становања у Инђији блокови 34, 39, 40 део блока 45 уз улицу Соње Маринковић и Цара Душана, блокови 51, 52, 53, 54, 57, 58, 59, 60 и 63, југоисточна радна зона у Инђији, индивидуално становање у блоковима 15, 16, 17, 18, 29, 30. део блока 38, 50, 59, 60, 61, 62, 70, и делови блока 4 уз улицу Новосадски пут и улицу Горчилову, утврђени Планом генералне регулације насеља Инђија.

III ЗОНА: Породично становање, породично преостало резиденцијално становање, породично становање са радом, остали простор грађевинског реона насеља Инђија, осим североисточне радне зоне утврђено Г.П. Инђија, друштвени центри насељених места општине Инђија утврђени одговарајућим важећим планским документом и викенд зоне у општини Инђија утврђене важећим Просторним планом општине Инђија.

IV ЗОНА: Североисточна радна зона у Инђији утврђена Планом генералне регулације насеља Инђија.

V ЗОНА: Остали делови грађевинског реона насељених места општине Инђија утврђени одговарајућим важећим планским документом намењени за породично становање, радне површине-зоне и остале намене.

VI ЗОНА: Комплекси и локације у атарима катастарских општина, утврђени Просторним планом општине Инђија или другим важећим планским документом.

2. НАМЕНА ОБЈЕКТА**Члан 10.**

Намене објеката за које се утврђује допринос, могу бити:

1. становање: индивидуални и колективни стамбени објекти, стамбени простор у стамбено - пословним објектима, објекти за одмор (викенд зоне), пратећи гаражни простор у овим објектима, изузев објеката из члана 14. ове одлуке.

2. комерцијална: пословни објекти, хотели,

угоститељски објекти, локали, трговински објекти-простори са пратећим објектима, тржни центри, трговина на велико, објекти услужног занатства, административни објекти, банке, осигуравајућа друштва, мењачнице, канцеларије, кладионице, коцкарнице, бензинске пумпе са и без натстрешнице, гараже као засебни комерцијални објекти; трафо станице, мерно регулационе станице, антенски стубови, радио базне станице; објекти-простори пословно –комерцијалног карактера у оквиру стамбено-пословне, привредно-производне и остале намене; складишта, стоваришта и магацини у оквиру комерцијалне и јавне намене (осим код привредно производне намене); пратећи гаражни простор у овим објектима, изузев објеката из члана 14. ове одлуке.

3. производна: привредно-производни објекти, складишта, стоваришта и магацини у оквиру производне намене, наткривена производна постројења, објекти производног занатства, индустрије и грађевинарства, пољопривредни објекти, економски објекти, канцеларијски у привредно-производним објектима који није комерцијалног карактера и пратећи гаражни простор у овим објектима.

4. јавна: објекти намењени за јавно коришћење, 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), пијаце и објекти - простори традиционалних цркава и традиционалних верских заједница у смислу закона који уређује цркве и верске заједнице, пратећи гаражни простор у овим објектима, изузев објеката из члана 14. ове одлуке.

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

3. КОЕФИЦИЈЕНТИ

Члан 11.

За утврђивање доприноса одређују се следећи коефицијенти и то:

1. Коефицијент за зону (Кз):

Урбанистичка зона	Коефицијент зоне (не може бити већи од 0,1)
Прва зона	0,10
Друга зона	0,06
Трећа зона	0,05
Четврта зона	0,04
Пета зона	0,03
Шеста зона	0,02

Допринос за објекте који се граде дуж улица

које деле две зоне, обрачунава се према коефицијенту у вишој зони.

2. Коефицијент за намену (Кн):

Намена објекта	Коефицијент намене (не може бити већи од 1,5)
стамбена	Колективно становање 1,10
	Индивидуално становање 0,45
	објекти за одмор 0,45
комерцијална	1,50
производна	0,00
јавна	0,50

Скупштина општине најкасније до 30. новембра текуће године утврђује коефицијенте из става 1 овог члана.

Члан 12.

Износ доприноса утврђује се према следећој формули:

$$Д = О \times Пн \times Кз \times Кн$$

Д – укупна висина доприноса након обрачуна,

О – основица-просечна цена квадратног метра станова новоградње у општини Инђија, према последњим објављеним подацима органа надлежног за послове статистике (у динарима),

Пн – укупна нето површина објекта за који се обрачунава допринос у m²,

Кз – коефицијент Зоне утврђен чланом 11. ове одлуке,

Кн – коефицијент намене утврђен чланом 11. ове одлуке.

Члан 13.

Уколико је грађевинско земљиште непотпуно опремљено комуналном инфраструктуром, а која не представља неопходан услов за функционисање објекта који се гради, обрачунат допринос умањује се за одређени проценат и то:

Недостајућа комунална инфраструктура	Процент умањења
приступни пут	20%
водоводна мрежа	10%

Члан 14.

Допринос се не обрачунава 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.

Под подземном етажом у смислу ове одлуке, подразумева се свака етажа која на коти 1,50m изнад нивоа готовог пода има околно тло чија је дужина већа од 2/3 дужине зидова по спољашњем обиму етаже.

Члан 15.

За изградњу објеката који су од посебног значаја за развој општине, допринос се може мисумањити на предлог Општинског већа а на основу појединачног акта Скупштине општине.

Умањење из става 1. овог члана не односи се на објекте станоградње, осим за објекте социјалног становања код којих је инвеститор Република Србија, Аутономна покрајина Војводина или општина Инђија.

Члан 16.

Допринос се плаћа уколико се намена објекта, односно дела објекта мења из једне у другу намену објекта, за коју је прописан већи износ доприноса.

Инвеститор који врши унутрашњу адаптацију и реконструкцију у оквиру постојећег габарита и волумена објекта изграђеног у складу са законом, без повећања укупне нето површине и без промене намене, не плаћа допринос.

Члан 17.

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

Члан 18.

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

Легалност и површина објекта из става 1 овог члана доказује се: изводом из Листа непокретности односно изводом из земљишних књига, 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 на основу Записника сачињеног на лицу места од стране овлашћеног лица Општинске управе.

III НАЧИН ПЛАЋАЊА ДОПРИНОСА И СРЕДСТВА ОБЕЗБЕЂЕЊА

Члан 19.

Допринос утврђен у складу са овом одлуком, инвеститор може платити једнократно или на рате.

Инвеститор који допринос плаћа једнократно, има право на умањење од 30%, а дужан је извршити уплату доприноса у целости најкасније до подношења пријаве радова, с тим што ће се утврђени износ доприноса из Решења о грађевинској дозволи, ускладити са индексом потрошачких цена у Републици Србији, према објављеним подацима надлежне организације за послове вођења статистике.

Инвеститор који допринос плаћа у ратама, може исти платити у 36 једнаких месечних рата, с тим што ће се утврђени износ доприноса из Решења о грађевинској дозволи, ускладити са индексом потрошачких цена у Републици Србији, према објављеним подацима надлежне организације за послове вођења статистике, уз усклађивање на исти начин сваке рате на месечном нивоу.

Инвеститор из става 3. овог члана дужан је прву рату уплатити најкасније до подношења пријаве радова и истовремено као средство обезбеђења плаћања доприноса 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 Инђија. У случају плаћања доприноса на рате, инвеститор који гради објекат чија укупна бруто развијена грађевинска површина не прелази 200m² и који не садржи више од две стамбене јединице, није у обавези да поднесе средства обезбеђења плаћања из става 4. овог члана.

Уколико инвеститор из става 3. овог члана, не измири укупно четири доспеле рате, целокупни износ утврђеног доприноса, доспева за наплату.

Члан 20.

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

Када надлежно одељење Општинске управе, по захтеву инвеститора изда грађевинску дозволу услед промена у току грађења, саставни део тог решења мора бити и нови обрачун доприноса.

Решење о употребној дозволи мора садржати коначни обрачун доприноса.

Члан 21.

Након достављања Решења о грађевинској дозволи, пре уплате доприноса сагласно члану 19. ове Одлуке, а најкасније пре пријаве радова, инвеститор је дужан да од Општинске управе- Одељења за утрђивање и наплату јавних прихода прибави обрачун валоризоване вредности утврђеног доприноса, као и да достави писменио изјашњење о начину плаћања утврђеног доприноса из члана 19. став 1. ове Одлуке.

На захтев инвеститора, Одељење за утрђивање и наплату јавних прихода, издаје потврду о извршеном плаћању доприноса у целости, односно уплати прве рате ако се плаћање доприноса врши на рате.

Одељење из става 1. овог члана, доставља Дирекцији

извештаје о наплаћеном доприносу квартално као и по захтеву исте.

Члан 22.

Уколико инвеститор не измири доспели износ доприноса у прописаном року, наплата доприноса, камате и трошкова принудне наплате извршиће се принудним путем, у складу са Законом о преском поступку и пореској администрацији.

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

Члан 23.

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 (у даљем тексту: инвеститор).

Инвеститор подноси Дирекцији, предлог о финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта.

Дирекција је дужна у року од 15 дана од дана пријема предлога из става 2. овог члана, поступити по истом.

Уз предлог о финансирању инвеститор прилаже:

1. правоснажне локацијске услове,
2. доказ о решеним имовинско – правним односима за парцелу на којој намерава да гради објекат,
3. копију плана за парцеле,
4. предлог динамике и рокова изградње.

Члан 24.

Ако Дирекција утврди да је предметна локација у обухвату планског документа на основу кога се могу издати локацијски услови односно грађевинска дозвола и да је подносилац предлога власник грађевинског земљишта, припрема Елаборат о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта и сачињава услове о финансирању заједничког припремања односно опремања грађевинског земљишта.

Члан 25.

Уколико инвеститор прихвати услове из члана 24. ове одлуке, Дирекција ће предлог о финансирању заједничког припремања односно опремања грађевинског земљишта са предлогом уговора о заједничком припремању односно опремању грађевинског земљишта, доставити Скупштини општине на разматрање и одлучивање.

Предлог Уговора из става 1. овог члана садржи следеће:

1. податке о локацији, односно зони у којој се планира опремања грађевинског земљишта;
2. податке из планског документа и техничке услове за изградњу;
3. податке из програма уређивања грађевинског земљишта;
4. границе локације која се припрема, односно опрема са пописом катастарских парцела;
5. динамику и рок изградње;

6. обавезу Дирекције да обезбеди стручни надзор у току извођења радова;

7. 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;

8. одређивање објеката који се граде и који ће прећи у јавну својину општине;

9. одређивање износа учешћа физичког односно правног лица у финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта који ће бити умањен за износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта;

10. вредност земљишта које инвеститор уступа општини за изградњу инфраструктурних објеката;

11. средства обезбеђења за испуњење обавеза уговорних страна.

Члан 26.

Одлука Скупштине општине о прихватању предлога о финансирању заједничког припремања односно опремања грађевинског земљишта, садржи и овлашћење Дирекције за закључење предложеног уговора из члана 25. ове Одлуке.

Уговор из става 1. овог члана, Дирекција ће закључити у року од 30 дана од дана доношења Одлуке Скупштине општине о прихватању предлога о финансирању заједничког припремања односно опремања грађевинског земљишта.

Члан 27.

Износ учешћа инвеститора у финансирању припремања односно опремања грађевинског земљишта, умањује се за износ припадајућег доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

VI ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 28.

Инвеститори који су закључили уговоре са Дирекцијом, пре ступања на снагу ове одлуке, о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта у обавези су да плаћају накнаду за уређивање грађевинског земљишта у свему у складу са закљученим уговором.

Члан 29.

Ступањем на снагу ове Одлуке престају да важе одредбе од члана 75 до члана 96. Одлуке о грађевинском земљишту («Службени лист општина Срема» број 15/10, 21/10, 30/11).

Члан 30.

Ова одлука ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у «Службеном листу општине Инђија».

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ИНЂИЈА

Број:43-3/2015-I
Дана: 13. марта 2015. године
Инђија

Председник
Александар Ковачевић, с.р.