

На основу члана 97. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" број 72/2009, 81/2009-исправка, 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 15. став 1. тачка 9. Статута Општине Рума ("Сл.лист општина Срема" број 6/2009 , 38/2012 и 28/2014), Скупштина Општине Рума на седници одржаној 06.03.2015.године донела је

О Д Л У К У
О УТВРЂИВАЊУ ДОПРИНОСА ЗА УРЕЂИВАЊЕ
ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом одлуком уређује се начин и поступак утврђивања и плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта, за територији општине Рума (даљем тексту:Општина).

Члан 2.

Грађевинско земљиште може бити уређено и неуређено.

Уређено грађевинско земљиште је земљиште које је комунално опремљено за грађење и коришћење, у складу са важећим планским документом (изграђен приступни пут, електромрежа, обезбеђено снабдевање водом и обезбеђени други услови).

Неуређено грађевинско земљиште које није опремљено у смислу ове Одлуке, а налази се у обухвату планског документа на основу кога се могу издати локацијски услови, може се комунално опремити и средствима физичких и правних лица.

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 објекта, санирање терена и друге радове.

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

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

Финансирање уређивања грађевинског земљишта обезбеђује се из доприноса за уређивање грађевинског земљишта, закупнице за грађевинско земљиште, отуђења или размене грађевинског земљишта, претварање права закупа у право својине у складу са Законом о планирању и изградњи (у даљем тексту:Закон) и других извора у складу са законом.

Члан 3.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта утврђује се на основу просечне цене квадратног метра станова новоградње на територији општине према последњем објављеном податку у складу са Законом , укупне нето површине објекта који је предмет градње, коефицијента зоне и коефицијента намене објекта.

Члан 4.

Зоне и границе зона утврђене су овом Одлуком.

Члан 5.

Намена објекта - простора за који се утврђује допринос за уређивање грађевинског земљишта може бити:

- стамбена:

-индивидуално стамбени објекти, стамбени простор у стамбено-пословним објектима и пратећи гаражни простор у стамбеним објектима, као и припадајући део гаражног простора у стамбено-пословним објектима и објекти за одмор;

-вишепородични стамбени објекти , стамбени простор у стамбено-пословним објектима и пратећи гаражни простор у стамбеним објектима, као и припадајући део гаражног простора у стамбено-пословним објектима;

- комерцијална: пословни објекти, хотели, угоститељски објекти, трговински објекти, тржни центри, банке, осигуравајуће организације, атељеи, објекти-простори услужног занатства, мењачнице, канцеларије, клалионице, кошарнице, видео клубови и сл. и остали простори пословно-комерцијалног карактера у оквиру стамбено-пословних и привредно производних објеката и осталих објеката;

- производна: привредно-производни објекти, складишта, стоваришта и магацини , наткривена производна постројења, као и објекти производног занатства, индустрије и грађевинарства, пољопривредни објекти, пољопривредни силоси, економски објекти и гаражни простор у овим објектима;

- 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 stare, објекти образовања, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе, саобраћајни терминални, поште и други објекти) пијаце, гараже као посебни објекти , периодичне за аутомобиле, и објекти - простори традиционалних цркава и традиционалних верских заједница у смислу Закона о црквама и верским заједницама ("Службени гласник РС", број 36/06) ;

- остала намене: бензинске пумпе и точионице течног гаса са подземним и надземним резервоарима, са и без надстрешнице, силоси и сл.

Објекти - простори који нису наведени у ставу 1. овог члана, обрачунаће се најсличнијој наведеној намени.

Члан 6.

Површина објекта - простора за који се утврђује допринос за уређивање грађевинског земљишта једнака је укупној нето површини објекта који је предмет градње изражен у метрима квадратним, а према СРПС УЦД.100: 2002.

Члан 7.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор.

Износ доприноса се утврђује решењем о издавању грађевинске дозволе, а на основу обрачуна доприноса који врши Јавно предузеће "Дирекција за изградњу Руме" Рума (у даљем тексту: Дирекција) и доставља надлежним органима општинске управе.

Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта врши се на основу акта надлежног органа општинске управе за спровођење поступка обједињене процедуре, који се са изводом из пројекта за издавање грађевинске дозволе доставља Дирекцији.

Надлежни органи општинске управе дужни су да одмах по подношењу захтева за издавање решења о грађевинској дозволи, документацију из става 3. овог члана доставе Дирекцији ради обрачуна доприноса. Дирекција је дужна да најкасније у року од три радна дана од дана пријема потпуне документације, достави обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта надлежним органима општинске управе.

Обавезни елементи обрачуна који сачињава Дирекција су:

- подаци о инвеститору,
- локацијски услови,
- катастарска парцела и адреса на којој се гради објекат,
- укупна нето површина објекта који је предмет изградње,
- коефицијент зоне и коефицијент намене објекта,
- износ, начин и рокови плаћања доприноса,
- средства обезбеђења у случају плаћања на рате,
- прописани уплатни рачун са обавезним позивом на број,
- друге елементе потребне за обрачун.

Уколико инвеститор поднесе захтев за измену грађевинске дозволе и достави нови пројекат, односно сепарат за измену грађевинске дозволе, сачини ће се нови обрачун доприноса који ће бити саставни део изменењеног решења о грађевинској дозволи.

II УТВРЂИВАЊЕ И ПЛАЋАЊЕ ДОПРИНОСА ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 8.

Износ доприноса се утврђује тако што се основица коју чини просечна цена квадратног метра станове новоградње на територији општине Рума, према последњим објављеним подацима Републичког завода за статистику за општину Руму помножи са укупном нето површином објекта који је предмет градње, израженом у метрима квадратним, и са коефицијентом зоне и коефицијентом намене објекта.

ПРЕГЛЕД ЗОНА НА ТЕРИТОРИЈИ ОПШТИНЕ РУМА

Прва зона (IA и IB)

Главна улица од Партизанске улице и 27.октобра до Змај Јовине и Гробљанске,

Железничка улица од Главне до Пауновић Станка – Вељка,

Орловићева од Главне до 15. маја и 15. августа и

Градски трг,

Улица ЈНА од Партизанске до Пролетерске,

Вељка Дугошевића од 27.октобра до Орловићеве

Друга зона (IIА и IIБ)

обухвата земљишни простор у границама централне зоне према Генералном плану Рума, а који није обухваћен првом зоном а до граница треће зоне

Трећа зона(IIIА и IIIБ)

обухвата земљишни простор чије су границе дефинисане улицама:

Улица Првомајска од Орловићеве до 27.октобра,

Улица 27.октобра од Првомајске до И.Л.Рибара,

Улица И.Л.Рибара од 27. октобра до Павловачке,

Улица Павловачка од И.Л. Рибара до 15.маја,

Улица 15.маја од Павловачке до Врдничке,

Улица Врдничка од 15. маја до Главне ,

Улица Душана Јерковића од Главне до ПСВ,

Улица ПСВ од Душана Јерковића до Партизанске,

Улица Партизанска од ПСВ до краја (Касарна),

Северна граница Армијског круга до границе кат.парцеле 6188 у Железничкој улици,

Од катастарске парцеле 6188 у Железничкој источном страном Железничке улице

Пролетерском до Улице ПСВ,

Улица ПСВ од Пролетерске до Дрварске,

Трг ослобођења од Дрварске до Борковачког потока,

Узводно Борковачким потоком од јужних граница грађевинских парцела са јужне стране,

Главна улица до катастарске парцеле 4569 чијом источном границом излази на

Главну- Иришку,

Улица Иришка од Главне до 15.августа,

Улица 15.августа од Иришке до Борковачког потока,

Борковачки поток узводно до парцеле 4808,

Јужном граници катастарских парцела 4808 и 4807 излази на Орловићеву улицу,

Улица Орловићева од кат.парцеле број 4807 до Првомајске

Четврта зона(IVA и IVB)

обухвата земљишни простор од краја граница треће зоне до граница грађевинског реона у складу са Генералним планом у Руми

Пета зона (VA и VB)

обухвата земљишни простор ван граница Генералног плана за Руму а припада к.о. Рума

Шеста зона (VIА и VIБ)

обухвата подручје катастарских општина насељених места општине Рума

Зона екстра пословања

представља земљиште у обухвату радне зоне Плана детаљне регулације "Румска петља" у Руми и зоне Плана детаљне регулације "Jyr 2"

Зонама А је обухваћено:

-земљиште које је потребно уредити у складу са важећом планском документацијом и годишњим Програмом уређивања грађевинског земљишта Дирекције и

-земљиште које се први пут приводи намени у складу са важећом планском документацијом.

Зонама Б је обухваћено:

- грађевинско земљиште које је комунално опремљено , за објекте за чије функционисање није неопходно изградити нове објекте комуналне инфраструктуре већ само одржавати постојеће.

За 6A зону допринос за уређивање грађевинског земљишта обрачунаваће се уколико је Програмом уређивања грађевинског земљишта Дирекције за текућу годину планирано.

Коефицијенти зона:

Коефицијенти намене објеката:

Зоне	Коефицијент зоне
------	------------------

I	IA	0,100
	ИБ	0,024
II	IIA	0,080
	IIB	0,015
III	IIIA	0,065
	IIIB	0,008
IV	IVA	0,060
	IVB	0,005
V	VА	0,050
	VБ	0,004
VI	VIA	0,045
	VIB	0,004
Екстра зона пословања		0,100

Комерцијална	1,20
Стамбена	Индивидуално становиње 1,00
	Вишепородично становиње 1,10
Производна	0
Јавна	1,20
Остале	1,50

Члан 9.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта не обухвата трошкове електродистрибутивне мреже и објекта, ТТ мреже и објекта, кабловске дистрибутивне системе, мреже и објекте топлификације и гасификације и друго.

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

Трошкове из ст. 1. и 2. овог члана сноси инвеститор.

Члан 10.

Укупно обрачунати допринос за уређивање грађевинског земљишта, за земљиште које је непотпуно опремљено комуналном инфраструктуром, а која не представља неопходан услов за функционисање објекта који се гради, умањује се за одређени проценат, у складу са следећом табелом:

Недостајућа комунална инфраструктура	Процент умањења
Недостајућа саобраћајна инфраструктура	30

Недостајућа канализациона мрежа	10
Недостајућа водоводна мрежа	10

Инвеститор је дужан да у захтев за издавање грађевинске дозволе, ако је земљиште непотпуно опремљено комуналном инфраструктуром, а која је неопходан услов за функционисање објекта који се гради, што је утврђено локацијским условима сагласно члану 135. став 10. Закона, достави уговор о регулисању међусобних обавеза у вези припремања и опремање грађевинског земљишта закључен са Дирекцијом, којим ће се дефинисти обавезе уговорних страна на комуналном опремању земљишта.

Инвеститору се обрачунава пун износ доприноса у случају да су испуњени услови да, најкасније до истека рока за завршетак радова на изградњи објекта за који инвеститор тражи грађевинску дозволу, Дирекција изгради инфраструктуру потребну за његово прикључење.

У случају испуњености услова за закључење уговора о заједничком опремању локације, сагласно члану 92. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", 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), Инвеститор има право на умањење доприноса за проценте умањења недостајуће комуналне инфраструктуре утврђених у ставу 1. овог члана.

За помоћне објекте (гаража, остава, летње кухиње и сл.) који се граде у функцији индивидуалног становља на истој парцели допринос се умањује за 50%.

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 објекта високограђње (простор намењен за гаражирање возила, подстанице, трафостанице, оставе, вешернице и сл.), осим за делове подземне етаже које се користе за комерцијалне делатности, отворена дечја игралишта, отворене спортске терене и атлетске стазе; *с*
- за адаптацију и реконструкцију у оквиру постојећег габарита и волумена легално изграђеног објекта, без повећања укупне нето површине и без промене намене.

Члан 12.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта се плаћа када се намена објекта, односно дела објекта, мења из једне намене у другу намену за коју је прописан већи износ доприноса.

Члан 13.

Инвеститор који уклања постојећи објекат који је изграђен у складу са законом, у циљу изградње новог објекта на истој грађевинској парцели, плаћа допринос за уређивање грађевинског земљишта за разлику у нето површини између објекта који планира да изгради и објекта који се уклања.

Уколико на грађевинској парцели постоји изграђени објекат који се руши за исти се доставља документација којим се доказује легалност и површина објекта.

III НАЧИН ПЛАЋАЊА ДОПРИНОСА ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И СРЕДСТВА ОБЕЗБЕЂЕЊА

Члан 14.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта плаћа се једнократно или у ратама, у периоду од 36 месеци.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта усклађује се према званично објављеном индексу потрошачких цена, који објављује Републички завод за статистику, од дана обрачуна до дана плаћања.

У случају плаћања доприноса једнократно, до пријаве радова, инвеститор има право на умањење од 30%.

Право на умањење из става 3. овог члана има и инвеститор који плаћање врши у ратама у случају једнократног плаћања преосталих недоспелих рата, а на основу обрачуна испостављеног од стране Дирекције.

У случају плаћања доприноса у ратама, инвеститор врши плаћање тако да плаћа прву рату у висини од 10% утврђеног доприноса најкасније до подношења захтева за пријаву радова, а преостали износ доприноса у месечним ратама.

Месечне рате се усклађују када индекс раста потрошачких цена које објављује Републички завод за статистику пређе кумултивно 5% или више.

Плаћање рата инвеститор врши на основу обавештења, а уплаћују се до 15. у наредном месецу.

Инвеститор је дужан да пре пријаве радова прибави доказ о регулисању обавеза у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта.

За период кашњења у плаћању, инвеститору се обрачунава камата за неблаговремено плаћене јавне приходе у складу са законом.

Износ, начин плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта и средства обезбеђења плаћања, уколико се допринос плаћа на рате, су саставни део решења о грађевинској дозволи.

Износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта који је утврђен обрачуном који је саставни део решења о грађевинској дозволи подлеже валоризацији до дана израде коначног обрачуна доприноса.

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

- 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 доспеха последње рате или

- успостави хипотеку на објекту који вреди најмање 30% више од укупног износа недоспелих рата у корист Општине Рума.

У случају плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта на рате за изградњу објекта чија укупна бруто развијена грађевинска површина не прелази 200 m² и који не садржи више од две стамбене јединице, не достављају се средства обезбеђења.

Уколико инвеститор не измири доспели износ доприноса у прописаном року, наплата ће се извршити принудним путем у поступку прописаном Законом о пореском поступку и пореској администрацији. Трошкови принудне наплате падају на терет инвеститора.

Члан 15.

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 радова.

Дирекција, у име и за рачун општинске управе Општине Рума води евиденцију о обрачунатом доприносу, динамици измиривања доприноса, роковима плаћања месечних рата, издаје потврду о извршеној обавези на име плаћеног доприноса, покреће поступке за активирање средстава обезбеђења у случају неплаћања доприноса и покреће друге поступке ради наплате доприноса.

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

Члан 16.

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 средствима физичких или правних лица.

Лице које гради објекат на неуређеном грађевинском земљишту подноси Дирекцији предлог о финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта.

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

- локацијске услове,
- доказ о решеним имовинско правним односима за парцелу на којој намерава да гради објекат,
- копију плана,
- предлог динамике и рокова изградње објекта.

Члан 17.

Дирекција након разматрања предлога лица из члана 16. става 2. ове Одлуке, а на основу прибављене документације, припрема елаборат о заједничком припремању и опремању грађевинског земљишта са предлогом уговора о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта.

Елаборат из става 1. овог члана садржи:

- податке о локацији, односно зони у којој се планира опремање грађевинског земљишта,
- податке из планског документа и техничке услове за изградњу недостајуће инфраструктуре,
- податке из програма уређивања грађевинског земљишта,
- границу локације која се припрема, односно опрема са пописом катастарских парцела,
- динамику и рок изградње недостајуће инфраструктуре,
- обавезу 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 објекта који се граде и који ће прећи у јавну својину Општине Рума ,

- одређивање износа учешћа лица из члана 16. став 2. ове Одлуке у финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта;
- средства обезбеђења испуњења обавеза уговорних страна.

На предлог Надзорног одбора Дирекције на елаборат из става 1. овог члана сагласност даје Општинско веће .

Члан 18.

На основу елабората из члана 17. ове Одлуке Дирекција и лице из члана 16. става 2. закључују уговор о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта.

Уговор из става 1. овог члана нарочито садржи:

- 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;
- границу локације која се припрема, односно опрема са пописом катастарских парцела;
- динамику и рок изградње недостајуће инфраструктуре;
- обавезу Дирекције, као инвеститора, 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 објекта који се граде и који ће прећи у јавну својину Општине Рума;
- средства обезбеђења за испуњење обавеза уговорних страна

-и друге елементе који произилазе из права и обавеза уговорних страна .

Лицу које учествује у заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта износ доприноса за уређивање грађевинског земљиштама може се умањити највише до износа умањења за недостајућу комуналну инфраструктуру утврђено чланом 10. став 1. ове одлуке.

В ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 19.

Инвеститори који су закључили уговор о плаћању накнаде за уређивање грађевинског земљишта по раније важећим прописима по којима накнада није плаћена у целости имају право на закључивање анекса уговора и обрачун доприноса у складу са посебним актом надлежног органа..

Инвеститор који је уговорио накнаду за уређивање грађевинског земљишта по раније важећим прописима на основу споразума са Дирекцијом 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 грађевинског објекта на основу издате документације , а на основу одлуке Надзорног одбора Дирекције у складу са планираним финансијским средствима Програмом пословања Дирекције.

Члан 20.

До усаглашавања Закона о легализацији објеката ("Службени гласник РС", бр. 95/13 и 117/14) са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", 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), Дирекција, у поступку накнадног издавања грађевинске и употребне дозволе, врши обрачун и уговора допринес за уређивање грађевинског земљишта у складу са овом Одлуком.

Члан 21.

Инвеститори који су закључили уговоре са Дирекцијом о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта могу да наставе да плаћају накнаду за уређивање грађевинског земљишта у свему у складу са закљученим уговором или да остваре право у складу са чланом 19.ст1. ове Одлуке уколико је то за инвеститора повољније.

Члан 22.

За све случајеве који нису предвиђени овом Одлуком одлучује Надзорни одбор.

Члан 23.

Даном примене ове одлуке престаје да важи Одлука о мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта ("Службени лист општина Срема број 26/2011, 10/2012 , 11/2013).

Члан 24.

Ова одлука ступа на снагу осам дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Срема".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Број:06-12-30 /2015-III

Дана: 06.03.2015. године

Р у м а

ПРЕДСЕДНИК

др Александар Мартиновић

