

Члан 22.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у («Службеном листу општине»), а примењиваће се од 01. Јануара 2011. године.

Република Србија
ОПШТИНА ВРШАЦ
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВРШАЦ

Број:011-053/2010-П-01
Датум: 29.12.2010. год.
Вршац, Трг победе 1

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ
Стевица Назарчић, с.р.

2.

На основу чл. 92. и чл. 93. Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС», бр. 47/2003 и 34/06) и чл. 13. ст. 1, тач. 8 и чл. 27.ст.1.тач.14. Статута Општине Вршац («Службени лист општине Вршац», бр. 10/2008 и 13/2008), Скупштина општине Вршац на седници одржаној дана 29.12.2010. године, донела је

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

ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом Одлуком утврђују се критеријуми и мерила за обрачун висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта на територији општине Вршац.

Члан 2.

Општина Вршац послове уређивања грађевинског земљишта и обрачун и наплату накнаде за уређивање грађевинског земљишта поверава Јавном предузећу за изградњу, развој

и уређење града и подручја општине Вршац «Варош».

Средства добијена од накнаде за уређивање грађевинског земљишта користе се за уређивање и прибављање грађевинског земљишта, и за изградњу и одржавање објеката комуналне инфраструктуре.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта утврђују се према зонама и намени објекта.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта утврђује се и према трошковима уређивања грађевинског земљишта (трошкови припремања и опремања).

Члан 3.

Основ за утврђивање граница зона је економски, односно тржишни критеријум вредности локације.

Подручје општине Вршац, подељено је на четири зоне и то:

I зона: Подручје града Вршца дато у списку улица у члану 4. Одлуке,

II зона: Подручје града Вршца дато у списку улица у члану 4. Одлуке,

III зона: Подручје града Вршца дато у списку улица у члану 4. Одлуке,

IV зона: Насељена места.

Члан 4.

Зоне I, II, III и IV из члана 3. ове Одлуке су следеће:

ПРВА ЗОНА

Прва зона почиње од раскрснице улица Димитрија Туцовића и Скадарске и протеже се до угла улица Димитрија Туцовића и Гаврила Принципа. Од наведене раскрснице граница иде улицом Гаврила Принципа до улице Станоја Главаша, одакле се протеже до улице Николе Тесле и наставља истом улицом до почетка улице Живе Јовановића. Од Улице Живе Јовановића граница зоне наставља до раскрснице са Брегалничком улицом одакле скреће североисточно о улице Милоша Обилића и наставља улицом Ђуре Даничића до Николе Нешковића улице. Затим се граница наставља улицом Николе Нешковића до почетка Његошеве улице и иде Његошевом улицом до раскрснице са Призренском улицом. Граница се наставља Призренском улицом до раскрснице улица Призренске, Подвршанске и

Стевана Немање, где се и завршава опис границе Прве зоне.

Улица којом иде граница зоне припада овој зони.

ДРУГА ЗОНА

Друга зона почиње од почетка улице Подвршанске која се наслања на Прву зону и протеже се Подвршанском улицом до Првомајске улице. Граница се даље наставља Првомајском улицом до Карпатске улице и наставља улицом Личком, Народног Хероја Милана Тепића све до Борачке улице. Граница даље иде Борачком улицом до Горанске улице где скреће и наставља наведеном улицом до међног камена бр. 60. Граница се даље протеже границом грађевинског реона до међног камена бр. 61, од међног камена бр. 61 граница иде до међног камена бр. 62 и даље наставља да се протеже границом катастарских парцела бр. 6729 и 6730 до међног камена бр. 63 и 64. Од граничне белеге 64 граница наставља до граничне белеге. Граница иде даље до тачке 65 и протеже се границом грађевинског реона до тачке 67, одакле наставља међом катастарске парцеле бр. 6949 до међне тачке бр. 68 и 69 и протеже се улицом Димитрија Туцовића до Михајла Пупина улице, одакле наставља улицом Михајла Пупина и Абрашевићевом улицом до Подвршанске улице.

Друга зона продужава од раскрснице улица Скадарска, Димитрија Туцовића где се наслања на Прву зону, наставља улицом Скадарска до улице Петра Драпшина. Граница наставља улицом Петра Драпшина до улице Жарка Зрењанина где скреће и наставља улицом Жарка Зрењанина до раскрснице са Сремском, где скреће и протеже се Сремском улицом до раскрснице са Стеријном улицом. Граница Друге зоне даље наставља Стеријном улицом до раскрснице са улицом Светозара Марковић, где скреће и продужава наведеном улицом до кућног броја 75. Граница скреће и обухвата цело насеље «Хемоград» до улице Војводе Книћанина. Граница даље наставља улицом Војводе Книћанина и Архитекте Брашована до раскрснице са Булеваром ослобођења. Затим граница скреће у наведену улицу до улице Другог октобра, где се наставља до Невесињске улице којом се протеже до раскрснице са улицом Загорке Маливук. Граница даље наставља улицом Загорке Маливук до раскрснице са улицом Филипа Вишњића, где скреће и продужава улицом Филипа Вишњића,

до раскрснице са Дејана Бранкова. Граница даље скреће у улицу Боре Костића и наставља Школском и Дубровачком до раскрснице са Делиградском и Николе Нешковића улицом где се наслања са Прву зону раскрснице улица Ђуре Даничића и Николе Нешковића где се завршава опис границе Друге Зоне.

Улица којом иде граница зоне припада овој зони.

ТРЕЋА ЗОНА

Обухвата преостала подручја која нису ушла у Прву и Другу зону.

ЧЕТВРТА ЗОНА

Обухвата подручје насељених места на подручју општине Вршац.

Насељена места:

- | | |
|--------------|---------------------|
| 1. Влајковац | 13. Куштиљ |
| 2. Уљма | 14. Војводинци |
| 3. Избиште | 15. Мало Средиште |
| 4. Шушара | 16. Велико Средиште |
| 5. Заганица | 17. Гудурица |
| 6. Парта | 18. Марковац |
| 7. Орешац | 19. Мали Жам |
| 8. Стража | 20. Ватин |
| 9. Потпорањ | 21. Ритишево |
| 10. Месић | 22. Вршачки Ритови |
| 11. Јабланка | 23. Павлиш |
| 12. Сочица | |

НАКНАДА ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 5.

Обвезници плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта јесу физичка, односно правна лица - инвеститори на које гласи правоснажна локацијска дозвола, а који граде нови објекат или врше реконструкцију, доградњу односно надоградњу постојећег објекта или промену намене у складу са Законом, на предметном грађевинском земљишту.

Обвезници плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта јесу и физичка и правна лица - власници објеката изграђених или реконструисаних без грађевинске дозволе у поступку легализације, а у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/2009 и 81/209).

Лице које врши адаптацију у оквиру

постојећег габарита легално изграђеног објекта и без промене његове намене, не плаћа накнаду за уређивање грађевинског земљишта.

Члан 6.

Уређивање грађевинског земљишта обухвата његово припремање и опремања и то:

-припремање земљишта обухвата истражне радове, израду геодетских, геолошких и других подлога, израду планске и техничке документације, програма за уређивање земљишта, расељавање, рушење објеката, санирање терена, и друге радове.

-опремање земљишта обухвата изградњу објеката и мреже водоснабдевања, канализације, саобраћајних површина са комплетном опремом, изградњу паркинга и пешачких површина, изградњу и уређивање јавних зелених површина са пратећим садржајима, изградњу електродистрибутивних објеката и мреже и друге радове.

Грађевинско земљиште потпуно комунално опремљено за грађење је оно земљиште на коме је изграђен приступни пут са тротоаром и јавном расветом, обезбеђено снабдевање водом и одвођење отпадних вода (канализација).

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.

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

Локална самоуправа доноси једном годишње програм уређивања грађевинског земљишта којим се регулише припремање и опремање тог земљишта.

КРИТЕРИЈУМИ ЗА УТВРЂИВАЊЕ ВИСИНЕ НАКНАДЕ

Члан 7.

Висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта утврђује се на основу

следећих критеријума:

- степена комуналне опремљености;
- годишњих програма за уређивање грађевинског земљишта;
- намене објекта-простора (односно земљишта) предвиђеног за изградњу;
- урбанистичке зоне у коме се грађевинско земљиште налази.

Чл. 8.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта за које је донет програм уређивања, обрачунава се и плаћа на основу утврђених трошкова уређивања из програма. Програм садржи табелу трошкова и висину накнаде по врсти објекта.

Члан 9.

Висина накнаде за уређење грађевинског земљишта због коришћења погодности насталих улагањем у уређење грађевинског земљишта, утврђује се, и то:

- за изградњу објеката према 1 м² бруто развијене површине објекта;
- за реконструкцију објекта, по 1 м² бруто развијене површине за коју је реконструкцијом увећана површина објекта и
- за реконструкцију објекта ради промене намене простора, према 1 м² развијене нето реконструисане површине, а све према зонама из табеле 1, 2 и 3.

Табела 1.

Опис	Зоне	Стамбени објекти	Вишепородични стамбени објекти (више од 4 стана)	Пословни објекти	Пословни простор у вишепородично стамбеном објекту	Производни објекти	Магазински простор	Економски објекти и гараже
Изградња	I	1.138,00	2.651,00	2.651,00	2.838,00	1.259,00	869,00	456,00
	II	643,00	2.035,00	2.035,00	2.271,00	643,00	643,00	203,00
	III	352,00	1.237,00	1.237,00	1.446,00	412,00	412,00	110,00
	IV	176,00	618,00	618,00	723,00	206,00	206,00	55,00
Реконструкција увећањем простора	I	770,00		2.205,00		643,00	643,00	286,00
	II	473,00		1.529,00		506,00	506,00	159,00
	III	297,00		621,00		286,00	286,00	82,00
	IV	148,00		310,00		143,00	143,00	41,00

Износи из табеле 1. примењиваће се на локацијама које су 100 % инфраструктурно опремљене, с тим да капацитет прикључака не утиче на цену утврђене накнаде за уредивање грађевинског земљишта.

За локације које нису инфраструктурно

опремљене износи из табеле 1 умањиваће се процентуално према табели 2.

Табела 2.

Ред.бр.	Инфраструктурна опремљеност	Процент опремљености
1.	Саобраћајница	20%
2.	Тротоар	5%
3.	Фекална канализација	10 %
4.	Водоводна мрежа	10 %
5.	Јавна расвета	5 %

Табела 3.

Опис	Зоне			
	I	II	III	IV
Реконструкција променом намене простора	475,00	380,00	285,00	160,00

УМАЊЕЊА И ПОГОДНОСТИ КОД ПЛАЋАЊА

Члан 10.

Ако се приликом изградње руши постојећи објекат и гради нови објекат, на истој грађевинској парцели власништву инвеститора, накнада за уређивање грађевинског земљишта обрачунава се само за разлику у површини према намени и карактеру објекта који се руши и објекта који се гради. Накнада се обрачунава тако што се износ накнаде за нови објекат обрачунат у складу са овом Одлуком умањи за износ накнаде за постојећи објекат обрачунат у складу са овом Одлуком.

Легалност и површина објекта из става 1. овог члана доказује се: изводом из земљишних књига, односно изводом из Листа непокретности; грађевинском и употребном дозволом или актом надлежне службе/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 надлежне службе/одељења, или техничке документације која је саставни део грађевинске дозволе, копије плана или увиђаја на лицу места од стране овлашћеног лица општинске управе. Накнада за уређивање грађевинског земљишта, утврђује се у висини од 20% обрачунате накнаде по чл. 9. ове Одлуке за објекте чији

су обвезници државни органи и организације, органи и организације јединица територијалне аутономије и организације које обављају јавну службу које послују средствима у државној својини, за објекте који су по намени и функцији њихове делатности, дечијих, здравствених, просветних, верских, културних и спортско-рекреативних објеката.

Члан 11.

Доказ о уређивању односа у погледу плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта инвеститор подноси уз захтев за издавање грађевинске дозволе у складу са законом.

Утврђена накнада за уређивање грађевинског земљишта подлеже корекцији приликом доношења годишњих програма уредивања градјевинског земљишта, као и током реализације грађевинског земљишта.

ОБРАЧУН НАКНАДЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Члан 12.

Обрачун висине накнаде за уређивање утврђује ЈП ВАРОШ Вршац на захтев инвеститора - обвезника накнаде из члана 4. ове Одлуке. Уз захтев инвеститор прилаже правоснажну локацијску дозволу и главни пројекат са извештајем о извршеној техничкој контроли, односно идејни пројекат и информацију о локацији за објекте за које се не издаје грађевинска дозвола у смислу Закона о планирању и изградњи, односно техничку документацију за објекте који су предмет легализације (технички извештај, записник о вештачењу или пројекат изведеног објекта) и обавештење о могућности легализације објекта из члана 195. став 5. Закона.

Члан 13.

Инвеститор и ЈП «Варош» Вршац закључују уговор којим се уређују међусобни односи у погледу уређивања грађевинског земљишта, утврђује висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта, динамика плаћања, обим, структура и рокови за извођење радова на уређивању земљишта, као и поступак и услови измене уговора (промена намене,

површине објекта и др.).

Члан 14.

Накнада за уређивање грађевинског земљишта плаћа се једнократно или у одређени број једнаких месечних рата с тим што се прва рата у висини од 30 % обрачунате накнаде плаћа одмах а преостали износ у ратама и то:

- Износ до 80.000,00 динара на 6 једнаких месечних рата

- износ преко 80.000,00 динара на 12 једнаких месечних рата

У случају плаћања накнаде у ратама када се преостале рате преносе у наредну годину, пренете рате се увећавају – усклађују за проценат повећања износа накнаде у тој години. Уколико није дошло до повећања накнаде преостале рате се усклађују за проценат раста инфлације.

О усклађивање преосталог износа дуга ЈП ВАРОШ Вршац обавештава инвеститора достављањем обрачуна заједно са фактуром најкасније 8 дана пре дана доспелости за плаћање.

За доцњу у отплати дуга обрачунаваће се законска затезна камата.

У случају да инвеститор касни више од 10 дана са уплатом доспеле рате, ЈП “Варош” Вршац је дужно да инвеститору достави писмену опомену по којој је он дужан да поступи у року од 7 дана од пријема опомене.

Уколико инвеститор ни у овом року не уплати доспелу рату, ЈП “Варош” ће наплатити своје потраживање активирањем банкарске гаранције.

Приликом активирања банкарске гаранције не може се захтевати износ већи од износа доспеле рате увећан за износ обрачунате законске затезне камате.

СРЕДСТВА ОБЕЗБЕЂЕЊА ПЛАЋАЊА

Члан 15.

У случају плаћања на рате, на име обезбеђивања потраживања правно лице прилаже банкарску гаранцију “без приговора” и наплативу “на први позив”, са клаузулом о укључењу валоризације у гаранцији, а физичко лице прилаже меницу оверену од стране два жиранта или се уговара административна забрана на примања чија висина рате не може бити већа од једне трећине укупног месечног примања

обвезника. Рате се плаћају једном месечно. Изузетно, уколико инвеститор - физичко лице нема сталне приходе, као средство обезбеђења могућа је и хипотека.

У случају да је обвезник накнаде незапослено лице или пољопривредник који нема стална примања, средство обезбеђења плаћања накнаде у ратама може бити хипотека на непокретности с тим што је то лице у обавези да пре закључења уговора о плаћању накнаде достави доказ о власништву предметне непокретности и оверену založnu изјаву у складу са Законом о хипотеци.

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

Члан 16.

Неизграђено грађевинско земљиште које није опремљено, а налази се у обухвату плана генералне регулације, односно плана детаљне регулације, може се комунално опремити и средствима физичких и правних лица.

Лице из става 1. овог члана подноси ЈП “ ВАРОШ” Вршац предлог о финансирању изградње комуналне инфраструктуре.

Ако ЈП “ВАРОШ “ Вршац утврди да је предметна зона, односно локација у обухвату плана генералне регулације, односно плана детаљне регулације и да је подносилац власник грађевинског земљишта сачиниће услове о финансирању изградње комуналне инфраструктуре, који нарочито садржи: податке о локацији, односно зони, податке из урбанистичког плана и техничке услове за изградњу комуналне инфраструктуре, податке из програма уређивања грађевинског земљишта, границе локације која се опрема са пописом катастарских парцела, рок изградње, обавезу јединице локалне самоуправе као инвеститора за прибављање локацијске, грађевинске и употребне дозволе, као и обавезу да обезбеди и финансира стручни надзор у току извођења радова, обавезу власника земљишта за финансирање израде техничке документације, стручне контроле техничке документације, извођења радова, обавезу власника грађевинског земљишта да изврши избор извођача радова.

обавезу предаје изграђених објеката комуналне инфраструктуре и других објеката јавне намене у својину јединици локалне самоуправе, стварне трошкове изградње комуналне инфраструктуре, као и висину умањења накнаде за уређивање грађевинског земљишта за инвеститора објекта који ће бити грађен на тој локацији, односно зони.

За објекте који ће се градити на локацији, односно зони која се комунално опрема средствима власника, накнада за уређивање грађевинског земљишта се умањује за стварне трошкове комуналног опремања, а највише до 60% од висине накнаде утврђене према мерилима за обрачун за ту локацију, односно зону.

Ако власник грађевинског земљишта прихвати услове из става 3. овог члана, ЈП "ВАРОШ" Вршац предлог о финансирању изградње комуналне инфраструктуре са предлогом уговора доставља Скупштини Општине Вршац на одлучивање.

Одлука Скупштине Општине Вршац о прихватању предлога о финансирању изградње комуналне инфраструктуре средствима власника грађевинског земљишта садржи и овлашћење ЈП "ВАРОШ" Вршац за закључивање уговора којим се ближе уређују односи настали поводом прихватања предлога о финансирању изградње комуналне инфраструктуре средствима власника.

ЈП "ВАРОШ" Вршац закључује уговор у року од 30 дана од дана доношења одлуке из става 6. овог члана.

Лице које на основу уговора из става 7. овог члана изгради комуналну инфраструктуру, односно лица која на тој локацији буду градила објекте, приликом закључења уговора из члана 13. ове Одлуке, остварују право на умањење накнаде за уређивање грађевинског земљишта.

Умањена накнада за уређивање грађевинског земљишта рачуна се као разлика између укупне висине накнаде за ту зону, обрачунате на основу члана 9. ове Одлуке као да је оно потпуно опремљено, и процењеног износа стварних трошкова изградње инфраструктуре.

**ОБРАЧУН И ПЛАЋАЊЕ НАКНАДЕ
ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ
ЗЕМЉИШТА ЗА ОБЈЕКТЕ КОЈИ СУ ПРЕДМЕТ
ЛЕГАЛИЗАЦИЈЕ**

Члан 17.

Висина накнаде за уређење грађевинског земљишта у поступку легализације бесправно изграђених објеката, одређује се према зонама утврђеним у овој одлуци и одређује се по 1 м² развијене бруто површине изграђеног односно реконструисаног објекта.

Члан 18.

Накнаду из предходног члана плаћа власник објекта изграђеног односно реконструисаног без грађевинске дозволе, у висини одређеној у чл. 9. ове Одлуке.

Накнада у поступцима легализације плаћа се у складу са чл. 14. ове одлуке.

Члан 19.

ЈП «Варош» Вршац И власник објекта закључују уговор о уређивању односа у погледу плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта у поступку легализације која је одређена овом Одлуком.

Власник објекта је дужан да достави Одељењу за урбанистичко-грађевинске и имовинско-правне послове Општине Вршац закључен уговор о уређивању односа у погледу плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта.

ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 20.

Даном ступања на снагу ове Одлуке престаје да важи Одлука критеријумима и мерилима за утврђивање закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта («Службени лист Општине Вршац», бр. 07/07 и 14/08 13/09).

Члан 21.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања.

Република Србија
ОПШТИНА ВРШАЦ
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВРШАЦ

Број:011-055/2010-II-01
Датум: 29.12.2010. год.
Вршац, Трг победе 1

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ
Стевица Назарчић, с.р.