

ODLUKA

O MERILIMA ZA OBRAČUN VISINE NAKNADE ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

(*"Sl. list Grada Novog Sada", br. 60/2010, 23/2011 i 51/2011*)

I OPŠTA ODREDBA

Član 1

Ovom odlukom utvrđuju se merila za obračun visine naknade za uređivanje građevinskog zemljišta za izgradnju objekata.

II NAKNADA ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 2

Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta obuhvata: troškove pripremanja građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: troškovi pripremanja) i troškove opremanja građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: troškovi opremanja).

1. Troškovi pripremanja

Član 3

Troškovi pripremanja obuhvataju troškove za:

- istražne radove, izradu geodetskih, geoloških i drugih podloga, izradu planske i tehničke dokumentacije i program uređivanja građevinskog zemljišta za tekuću godinu (u daljem tekstu: Program),

- raseljavanje, rušenje objekata koji su predviđeni planskim dokumentom, saniranje terena na površinama javne namene, i

- druge radove.

2. Troškovi opremanja

Član 4

Troškovi opremanja obuhvataju troškove za izgradnju objekata komunalne infrastrukture i izgradnju i uređenje površina javne namene.

Troškovi opremanja razvrstavaju se prema funkcionalnom rangi odgovarajućih delova komunalnih sistema na troškove:

- magistralnog opremanja, i

- primarnog i sekundarnog opremanja u zonama.

Troškovi magistralnog opremanja obuhvataju troškove za izgradnju objekata komunalne infrastrukture i izgradnju i uređenje površina javne namene, koji su od uticaja na ukupan kapacitet odgovarajućeg komunalnog i drugog sistema.

Troškovi primarnog i sekundarnog opremanja obuhvataju troškove za izgradnju objekata komunalne infrastrukture i izgradnju i uređenje površina javne namene koji su od značaja za određeni deo teritorije Grada Novog Sada (u daljem tekstu: Grad), kao i za prostornu celinu koja se nalazi u okviru zone u kojoj se nalazi građevinska parcela, i to:

- saobraćajnih površina, javnog osvetljenja i javnih površina,

- vodovodne i kanalizacione mreže, elektroenergetske mreže (20 kV vodovi i tipske distributivne TS 20/04 kV) i vrelovodne mreže.

Troškovi primarnog i sekundarnog opremanja ne obuhvataju radove na izgradnji priključaka objekata na mreže iz stava 4. alineja druga ovog člana.

Troškovi primarnog i sekundarnog opremanja u privrednim kompleksima ne obuhvataju radove na izgradnji distributivnih trafo - stanica.

Član 5

Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: naknada) obračunava se u zavisnosti od stepena komunalne opremljenosti građevinskog zemljišta, urbanističke zone, namene i površine objekta i na osnovu prosečnih troškova uređivanja građevinskog zemljišta primenom vrednosti boda koja je utvrđena Programom.

Vrednost boda iz stava 1. ovog člana usklađuje se sa indeksom potrošačkih cena u Republici Srbiji na mesečnom nivou.

Član 6

Za utvrđivanje naknade utvrđuju se urbanističke zone (u daljem tekstu: zone) u Gradu, i to:

EKSTRA ZONA

Ovu zonu ograničava:

- Beogradski kej, Ulica Marka Miljanova, planirani produžetak Ulice Pavla Stamatovića, ulice Filipa Višnjića, Jaše Ignjatovića, Gundulićeva, Temerinska, Dositejeva, Zmaj Ognjena Vuka, Kraljevića Marka, Bulevar kralja Petra I, ulice Branimira Čosića, Novosadskog sajma, Kosančić Ivana, Ćirpanova, Branislava Nušića, Braće Ribnikar, Bulevar oslobođenja do obale Dunava, Sunčani kej, Kej žrtava racije i Beogradski kej,

- deo Bulevara oslobođenja od Bulevara kralja Petra I do Bulevara Jaše Tomića

1. ZONA

- Beogradski kej, železnička pruga, Ulica Kornelija Stankovića, Bulevar Evrope severozapadna granica parcela broj 875 KO Novi Sad IV, parcele br. 10754, 10755 i 10757 KO Novi Sad I, jugoistočna granica parcela br. 10753/1 i 10755 KO Novi Sad I do Bulevara vojvode Stepe, ulice Milana Ješića Ibri, Simeona Piščevića u pravcu Ulice Gavrila Principa, Ulica Gavrila Principa, Futoški put, Subotička ulica, severna granica blokova višeporodičnog stanovanja uz Somborski bulevar, Somborski bulevar, novoplanirana ulica između Somborskog bulevara i Ulice Petefi Šandora (parcele br. 5765/1 i 5765/2 KO Novi Sad II),

Somborski bulevar, Jožefa Atila, Ćirila i Metodija, Ulica Sime Matavulja, put za Ribarsko ostrvo, obala Dunava, obala Dunava do Mosta slobode, Bulevar oslobođenja, ulice Braće Ribnikar, Branislava Nušića, Ćirpanova, Kosančić Ivana, Novosadskog sajma, Branimira Ćosića, Bulevar kralja Petra I, ulice Marka Kraljevića, Zmaj Ognjena Vuka, Dositejeva, Temerinska, Gundulićeva, Jaše Ignjatovića, Filipa Višnjića, produžetak ulice Pavla Stamatovića (ulaznog pravca na Podbari), Marka Miljanova i Beogradski kej.

Petrovaradinska tvrđava:

- Železničko-drumski most, ulice Ljermontova, Reljkovićeve, Aleksandra Ostrovskog, Pavla Jurišića Šturma, zapadna ivica kompleksa Osnovne škole "Jovan Dučić", nasip stare železničke pruge, izlaz iz tunela, granica Petrovaradinske tvrđave do Dunava i obala Dunava do početne tačke.

2. ZONA

Ovu zonu ograničava:

- Sentandrejski put, železnička pruga do Rumenačke ulice, ulice Rumenačka do Alberta Ajnštajna, Ulica Alberta Ajnštajna do Bulevara Evrope, severozapadna granica parcele broj 875 KO Novi Sad IV, parcele br. 10754, 10755 i 10757 KO Novi Sad I, jugoistočna granica parcela br. 10753/1 i 10755 KO Novi Sad I do Bulevara vojvode Stepe, Bulevar vojvode Stepe, ulice Milana Ješića Ibri, Simeona Piščevića u pravcu Ulice Gavrila Principa, Ulica Gavrila Principa, Futoški put, Ulica Bogdana Šuputa, južna granica planirane zone namenjene privrednim aktivnostima, Somborski bulevar, Futoški put, Somborska rampa, produžetak Bulevara vojvode Stepe, parcela broj 723/1 KO Novi Sad IV, atarski put do južne granice parcele broj 706 KO Novi Sad IV, južna granica parcele broj 706 KO Novi Sad IV, južna granica parcele broj 677 KO Novi Sad IV, put - parcela broj 695/1 K.O. Novi Sad IV, Kameni put parcele br. 851/1 i 851/2 KO Novi Sad IV do granice građevinskog reona, granica građevinskog reona do Kanala DTD parcela broj 10227 KO Novi Sad I, Kanal DTD, severozapadna ivica parcele broj 515/7 KO Novi Sad IV, prema severu granicom KO Futog i KO Novi Sad IV, južna granica Novog groblja, put parcela broj 10226/2 KO Novi Sad I, do Rumenačkog puta, Rumenački put do obale Kanala DTD, obala Kanala DTD do Sentandrejskog puta i Sentandrejski put do železničke pruge,

- Beogradski kej, železnička pruga, železnička pruga do Temerinske ulice, Temerinska ulica do Kanala DTD i Kanal DTD do početne tačke na Beogradskom keju,

- Temerinska ulica, obala Kanala DTD, Put Šajkaškog odreda do raskrsnice sa putem za Šangaj, put za Šangaj, planirana saobraćajnica oko kompleksa "NIS-GAS", industrijska pruga do autoputa E-75, autoput E-75 do petlje, Temerinski put, Ulica Vase Ostojića, granica planova detaljne regulacije Mali Beograd Veliki rit 1 i 2.

3. ZONA

Ovu zonu ograničava:

- Kanal DTD, železnička pruga Novi Sad-Titel-Bečej, do pružnog prelaza, parcela broj 2319 KO Novi Sad IV, i granica Plana detaljne regulacije radne zone Sever 1,

- Put Šajkaškog odreda do raskrsnice sa putem za Šangaj, put za Šangaj, planirana saobraćajnica oko kompleksa "NIS-GAS", industrijska pruga do autoputa E-75, autoput E-75 prema zapadu, granica građevinskog reona do preseka sa rekom Dunav i reka Dunav,

- Subotička ulica, severna granica zone višeporodične stambene izgradnje uz Somborski bulevar, južna granica zone privrednih aktivnosti uz Futoški put, Ulica Bogdana Šuputa i Futoški put,

- obala Dunava u pravcu puta za Ribarsko ostrvo, ulice Sime Matavulja, Ćirila i Metodija, Jožefa Atila, Petefi Šandora do novoplanirane ulice (parcele br. 5765/2 i 5765/4 KO Novi Sad II), novoplanirana ulica u pravcu Futoškog puta, Futoški put do Šumske ulice, Šumska ulica, odbrambeni nasip granice Plana detaljne regulacije priobalja u KO Veternik i obala Dunava do početne tačke,

- Rumenačka ulica do Ulice Alberta Ajnštajna, sa obe strane Ulice Alberta Ajnštajna, produžetak Ulice Alberta Ajnštajna do Bulevara Evrope, Bulevar Evrope do Ulice Kornelija Stankovića i Ulica Kornelija Stankovića do Rumenačke ulice,

- železnička pruga, Temerinska ulica do Kanala DTD, obala Kanala DTD do Sentandrejskog puta, Sentandrejski put do železničke pruge, železnička pruga do Temerinske ulice.

Petrovaradin i Sremska Kamenica:

- presek železničke pruge Beograd-Novi Sad i granica Petrovaradinske tvrđave, granica Petrovaradinske tvrđave do Dunava, obala Dunava do Sremske Kamenice, Fruškogorska i Karađorđeva ulica u Sremskoj Kamenici, obilaznica oko Sremske Kamenice, do železničke pruge Beočin - Novi Sad, železnička pruga Beočin - Novi Sad, do Ulice "Mali do 2", potok, parcela broj 5842 KO Sremska Kamenica, do puta Novi Sad - Ruma, put Novi Sad - Ruma do granice KO Petrovaradin, put Novi Sad - Ruma do železničke pruge Novi Sad - Beočin u Petrovaradinu i železnička pruga do železničke pruge Novi Sad - Beograd, i trasa železnička pruga Novi Sad - Beograd do početne tačke.

4. ZONA

Ovu zonu ograničava:

- Kanal DTD, Temerinska ulica, Temerinski put, do preseka sa železničkom prugom Novi Sad-Titel-Bečej, železnička pruga, ulice Jegrička, Olge Penavin, Proleterska, Sentandrejski put, ulice Paje Radosavljevića, Profesora Grčića, Mileve Simić, Klisanski put do obale Kanala DTD i obala Kanala DTD - severna granica Kanala DTD do početne tačke.

5. ZONA

Ovu zonu ograničava:

- Pružni prelaz na železničkoj pruzi Novi Sad - Titel - Bečej, parcela broj 2319 KO Novi Sad IV, granica Plana detaljne regulacije radne zone Sever I, Ulica Mileve Simić, Klisanski put, ulice Proleterska, Olge Penavin, Jegrička i železnička pruga Novi Sad - Titel - Bečej do početne tačke,

- Temerinski put, Ulica Vase Ostojića do Ulice Stojana Novakovića, granica planova detaljne regulacije "Mali Beograd - Veliki rit 1 i 2" do Temerinske ulice i Temerinska ulica do početne tačke,

- Kanal DTD parcela broj 10227 KO Novi Sad I, Kanal DTD, severozapadna ivica parcele broj 515/7 KO Novi Sad IV, prema severu granice KO Futog i KO Novi Sad IV, južna granica Novog groblja do puta uz Novo groblje, put uz Novo groblje do Rumenačkog puta, Rumenački put do granice građevinskog reona i granica građevinskog reona,

- severna granica parcele broj 723/1 KO Novi Sad IV, atarski put do južne granice parcele broj 706 KO Novi Sad IV, severna granica parcele broj 706 KO Novi Sad IV, južna granica parcele broj 677, put parcela broj 695/1, parcele br. 851/1 i 851/2 KO Novi Sad IV do granice građevinskog reona i granica građevinskog reona,

- Šumska ulica, do odbrambenog nasipa - parcela broj 4280 KO Veternik, odbrambeni nasip do granice građevinskog reona, granicom građevinskog reona do produžetka Bulevara vojvode Stepe i Somborska rampa, i

- Temerinski put, do preseka sa železničkom prugom Novi Sad-Titel-Bečej, granica građevinskog reona do autoputa E-75, autoput E-75 prema zapadu do Temerinskog puta.

Sremska Kamenica i Petrovaradin:

- obala Dunava u Sremskoj Kamenici do Fruškogorske i Karađorđeve ulice, obilaznica oko Sremske Kamenice do železničke pruge Beočin - Novi Sad, železnička pruga Beočin - Novi Sad do Ulice "Mali do 2", potok parcela broj 5842/10 KO Sremska Kamenica do puta Novi Sad - Ruma, put Novi Sad - Ruma do granice KO Petrovaradin, put Novi Sad - Ruma do železničke pruge Novi Sad - Beočin, železnička pruga do železničke pruge Novi Sad - Beograd, trasa železničke pruge Novi Sad - Beograd do obale Dunava, severna obala Dunava do preseka sa granicom građevinskog reona u Petrovaradinu, granica građevinskog reona do obale Dunava u Sremskoj Kamenici i obala Dunava do početne tačke.

- naselja: Veternik, Bukovac, Rumenka, Futog i Kać.

6. ZONA

- naselja: Čenej, Kisač, Budisava, Ledinci i Šangaj.

7. ZONA

- naselja: Stari Ledinci, Stepanovićevo, Begeč i Kovilj.

8. ZONA

- vangrađevinski reoni Novog Sada i naseljenih mesta u kojima je urbanističkom dokumentacijom predviđena izgradnja objekata.

Ukoliko je ulica granica između dve zone, obe strane ulice se svrstavaju u zonu sa većim brojem bodova.

Sastavni deo tekstualnog opisa granica zona koje su u granicama obuhvata Generalnog plana Grada Novog Sada do 2021. godine - prečišćen tekst ("Službeni list Grada Novog Sada", broj 39/06), je grafički prilog u analognom obliku.

Član 7

Namena objekata za koji se utvrđuje naknada može biti za:

- **stanovanje:** stambeni objekti, stambeni prostor u stambeno-poslovnim i poslovno-stambenim objektima sa pratećim sadržajima u funkciji ovih objekata, kao i drugi objekti u funkciji stanovanja;

- **komercijalna delatnost:** poslovni objekti, hoteli, ugostiteljski objekti, trgovinski objekti prostori sa pratećim prostorom, poslovni prostori u okviru stambenih, stambeno - poslovnih,

poslovno - stambenih i privredno - proizvodnih objekata, benzinske pumpe sa i bez nadstrešnice, objekti - prostori sporta, rekreacije i razonode, objekti - prostori uslužnog zanatstva, garaža kao poseban objekat i sl. i prateći sadržaji u funkciji ovih objekata, kao i drugi objekti u funkciji komercijalne delatnosti;

- **proizvodna delatnost:** proizvodni objekti, skladišni i magacinski objekti, natkrivena proizvodna postrojenja, stovarišta i objekti proizvodnog zanatstva, industrije i građevinarstva, poljoprivredni objekti i prateći sadržaji u funkciji ovih objekata, kao i drugi objekti u funkciji proizvodne delatnosti u radnim zonama;

- **objekte ostale namene:** objekti javne namene i prostori namenjeni obavljanju delatnosti državnih organa i organizacija, organa i organizacija Autonomne Pokrajine Vojvodine i Grada, organizacija koje obavljaju javne službe, objekti socijalnog stanovanja i verski objekti crkava i verskih zajednica.

Član 8

Naknada se utvrđuje na osnovu prosečnih troškova uređivanja građevinskog zemljišta na teritoriji Grada, u zavisnosti od zone, u bodovima prema sledećoj tabeli:

NAMENA OBJEKATA	NAKNADA	ZONA								
		ekstra	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
stanovanje	pripremanje	21	18	15	11	7	6	5	4	2
	magistralno opremanje	26	25	18	11	8	6	5	4	3
	primarno i sekundarno opremanje	36	35	32	30	26	23	18	12	
	UKUPNO BODOVA	83	78	65	52	41	35	28	20	5
komercijalna delatnost	pripremanje	21	18	15	11	7	6	5	4	2
	magistralno opremanje	36	29	23	17	14	8	7	6	4
	primarno i sekundarno opremanje	36	35	32	30	26	23	18	12	
	UKUPNO BODOVA	93	82	70	58	47	37	30	22	6
proizvodna delatnost	pripremanje	11	9	7	6	4	3	2	2	1
	magistralno opremanje	18	15	12	8	7	4	4	3	2
	primarno i sekundarno opremanje	36	35	32	30	26	23	18	12	
	UKUPNO BODOVA	65	59	51	44	37	30	24	17	3
objekti ostale namene	pripremanje	21	18	15	11	7	6	5	4	2
	magistralno opremanje	26	25	18	11	8	6	5	4	3
	primarno i sekundarno opremanje	36	35	32	30	26	23	18	12	
	UKUPNO BODOVA	83	78	65	52	41	35	28	20	5

Izuzetno, naknada se obračunava u visini stvarnih troškova i to:

1. kada Programom nisu predviđeni radovi na opremanju neizgrađenog građevinskog zemljišta koje se nalazi u obuhvatu odgovarajućeg planskog akta,
2. za područja u kojima do sada nisu obračunavani troškovi primarnog i sekundarnog opremanja,

3. za urbanističke celine i objekte koji se ne priključuju na sekundarnu komunalnu infrastrukturu, i

4. kod urbanističkog projekta kojim se razrađuje deo zone.

III OBRAČUN NAKNADE

Član 9

Naknada se obračunava po kvadratnom metru ukupne neto površine objekta, na osnovu lokacijske dozvole, glavnog projekta sa izveštajem o izvršenoj tehničkoj kontroli i uslova za priključenje objekta na saobraćajnu, komunalnu i drugu infrastrukturu.

Izuzetno, naknada se obračunava i na osnovu informacije o lokaciji i idejnog projekta za izgradnju objekata i izvođenje radova za koje se ne izdaje građevinska dozvola.

Za objekte u postupku legalizacije, naknada se obračunava na osnovu dokumentacije propisane Zakonom o planiranju i izgradnji (u daljem tekstu: Zakon) i podzakonskim aktima donetim na osnovu njega.

Član 10

Ukupna neto površina objekta iz člana 9. ove odluke utvrđuje se po SRPS U.C2.100, ("Službeni list SRJ", broj 32/02 i "Službeni glasnik RS", broj 27/07).

Kod objekata sa višenamenskim sadržajem naknada se obračunava prema kvadratnom metru neto površine za svaku namenu u objektu, posebno.

Član 11

Naknada se plaća na osnovu ugovora kojim se uređuju međusobna prava i obaveze u pogledu uređivanja građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: Ugovor) koji se zaključuje između investitora i Javnog preduzeća "Zavod za izgradnju Grada" u Novom Sadu (u daljem tekstu: Zavod), u skladu sa Zakonom.

Zavod overava dokumentaciju na osnovu koje je izvršen obračun, odnosno sačinjen Ugovor (glavni projekat, fotografije, tehnički izveštaj o stanju objekta, instalacija, infrastrukturne mreže i spoljnog uređenja, zapisnik o izvršenom veštačenju o tehničkoj ispravnosti i ispunjenosti uslova za upotrebu objekta, projekat izvedenog objekta, skica pomoćnog objekta).

Član 12

Naknada utvrđena u skladu sa članom 8. stav 1. ove odluke obračunava se u visini od:

- 60% za zatvorene sportske terene, zatvorene i otvorene bazene za javnu upotrebu, garaže, silose, rezervoare, pomoćne objekte, tehničke prostorije, TS, skloništa, pasaže, slobodnostojeće nadstrešnice, pretvaranje tavanog prostora u stambeni bez nadziđivanja i promena krovnih ravni uknjiženog objekta, podrumске i suterenske prostorije u objektima stanovanja koje se ne koriste u komercijalne svrhe,

- 20% za ekonomske objekte, otvorene pijace, otvorene sportske terene, otvorene skladišne prostore, otvorene parkinge, otvorene manipulativne prostore i druge otvorene objekte proizvodne delatnosti,

- 10% za verske objekte crkava i verskih zajednica, i
- 10% za balon sale sportske namene.

Umanjenje iz stava 1. alineja prva ovog člana može se koristiti samo po jednom osnovu.

Troškovi primarnog i sekundarnog opremanja ne obračunavaju se za:

- otvorene bazene za javnu upotrebu, otvorene pijace, otvorene sportske terene, otvorene skladišne prostore, otvorene parkinge, otvorene manipulativne prostore i druge otvorene objekte proizvodne delatnosti,
- TS, pasaže, slobodnostojeće nadstrešnice i verske objekte crkava i verskih zajednica, i
- balon sale sportske namene.

Član 13

Naknada utvrđena u skladu sa članom 8. ove odluke obračunava se u visini od 50% za objekte čiji je investitor pravno lice čiji je osnivač Autonomna Pokrajina Vojvodina i Republika Srbija, a objekti su namenjeni za obavljanje delatnosti od opšteg interesa.

Naknada za javne objekte od opšteg interesa u postojećim kompleksima obračunava se u visini od 10% troškova magistralnog opremanja.

Član 14

Za komplekse energetskih objekata sa svim pratećim sadržajima, naknada utvrđena u skladu sa članom 8. ove odluke, uvećava se za 30% i obračunava po kvadratnom metru ukupne površine građevinske parcele, odnosno građevinskih parcela na kojima se kompleks gradi.

Za benzinske pumpe i prateće sadržaje u funkciji ovih objekata, naknada utvrđena u skladu sa članom 8. ove odluke, uvećava se za 100%.

Član 15

Naknada se ne plaća za:

- objekte čiji je investitor Grad,
- objekte komunalne infrastrukture iz člana 4. stav 4. ove odluke, osim TS, i
- saobraćajne komunikacije u okviru garaža.

Član 16

Za izgradnju objekata za obavljanje proizvodne delatnosti i objekata za obavljanje usluga u oblasti informaciono komunikacionih tehnologija koje mogu biti predmet međunarodne trgovine čija vrednost prelazi 1.000.000 evra, a koji su od značaja za privredni razvoj Grada, u kojima će se za potrebe obavljanja delatnosti kod investitora zasnovati radni odnos na neodređeno vreme sa više od 50 lica, u roku od četiri godine od dana zaključenja Ugovora, utvrđena naknada se može umanjiti do 90%, uz saglasnost Gradskog veća Grada Novog Sada.

Investitor iz stava 1. ovog člana preostali iznos naknade dužan je da plati u roku od 15 dana od dana zaključenja Ugovora, u celosti.

Investitor kome je odobreno umanjenje naknade u skladu sa stavom 1. ovog člana, mora dostaviti Zavodu dokaz o zasnivanju radnog odnosa na neodređeno vreme sa više od 50 lica radi obavljanja delatnosti, u roku od četiri godine od dana zaključenja Ugovora.

Ukoliko investitor u roku iz stava 3. ovog člana ne dostavi dokaz o zasnivanju radnog odnosa na neodređeno vreme sa više od 50 lica radi obavljanja delatnosti, platiće iznos za koji je, u skladu sa stavom 1. ovog člana umanjena utvrđena naknada, sa zakonskom zateznom kamatom obračunatom od dana zaključenja Ugovora.

Član 17

Ako u toku građenja objekta investitor odstupi od dokumentacije na osnovu koje je pribavio građevinsku dozvolu, odnosno odstupi od glavnog projekta i izgradi veću površinu objekta, dužan je da snosi troškove razlike u naknadi.

U slučaju iz stava 1. ovog člana investitor je dužan da u postupku izmene građevinske dozvole dostavi izmenjen glavni projekat.

Ako se u postupku izdavanja upotrebne dozvole utvrdi da postoje odstupanja od glavnog projekta, investitor je dužan da snosi troškove razlike u naknadi i dostavi projekat izvedenog objekta.

Član 18

Ako investitor ruši postojeći legalno izgrađen objekat i gradi novi objekat veće površine od postojećeg, plaća naknadu za razliku u površini.

Ako investitor ruši postojeći legalni objekat jedne namene i gradi objekat druge namene za koji se plaća veća naknada, naknada se obračunava u visini razlike između naknade za objekat koji se gradi i objekta koji se ruši.

U slučaju iz st. 1. i 2. ovog člana investitor je dužan da dostavi dokumentaciju kojom dokazuje površinu i namenu objekta koji se ruši i da omogući uvid u stanje objekta pre rušenja.

Član 19

U zonama u kojima je odgovarajućim planskim dokumentom predviđeno građevinsko zemljište za površine javne namene, koje nije pribavljeno u javnu svojinu, obračunavaju se troškovi pripremanja i troškovi magistralnog opremanja, na način utvrđen u skladu sa članom 8. ove odluke.

Po pribavljanju građevinskog zemljišta iz stava 1. ovog člana u javnu svojinu, ugovaraće se preostali deo naknade na način utvrđen u članu 8. ove odluke.

Član 20

Za objekte u postupku legalizacije, naknada utvrđena u skladu sa članom 8. ove odluke umanjice se licima koja zaključe Ugovor do 30. juna 2012. godine na sledeći način:

1. za porodične stambene objekte i stanove u stambenim zgradama izgrađenim u EKSTRA ZONI i 1. ZONI za 50% za prvih 100 m² u objektu, bez obzira na ukupnu površinu porodičnog

stambenog objekta, odnosno stana u stambenim zgradama i bez ispunjenja uslova iz tačke 3. ovog člana,

2. za porodične stambene objekte i stanove u stambenim zgradama izgrađenim u ZONAMA 2. do 8. za 60% za prvih 100 m² u objektu, bez obzira na ukupnu površinu porodičnog stambenog objekta, odnosno stana u stambenim zgradama i bez ispunjenja uslova iz tačke 3. ovog člana,

3. za porodične stambene objekte i stanove u stambenim zgradama izgrađenim u ZONAMA 2. do 8. pod uslovom da je lice koje je izgradnjom porodičnog stambenog objekta, odnosno kupovinom stana u stambenoj zgradi trajno rešilo svoje stambeno pitanje, odnosno ako lice ili članovi njegovog domaćinstva (bračni drug, deca rođena u braku ili van braka, usvojena ili pastorčad, koji žive sa podnosiocem zahteva u zajedničkom domaćinstvu) nemaju drugu nepokretnost na teritoriji Grada, odnosno koje je ispunilo uslove propisane Zakonom i Pravilnikom o kriterijumima za umanjene naknade za uređivanje građevinskog zemljišta u postupku legalizacije i o uslovima i načinu legalizacije objekata ("Službeni glasnik Republike Srbije", broj 26/11), a čija je neto korisna površina do 100 m², odnosno 200 m², bez obzira na ukupnu površinu objekta, za 99% za svakih 25 m² po članu porodičnog domaćinstva do 100 m², a ako je predmetni objekat, odnosno stan površine veće od 100 m², naknada se umanjuje za 60% za sledećih 100 m². Ako porodično domaćinstvo ima manje od četiri člana umanjeno od 99% se primenjuje po članu domaćinstva, a naknada za ostatak površine do 100 m² umanjuje se za 60% u odnosu na visinu obračunate naknade.

U postupku obračuna naknade u objektima stanovanja sa više stanova i poslovnih prostora, uz naknadu za stan, odnosno poslovni prostor, obračunava se i deo naknade za zajedničke površine, srazmerno površini stana, odnosno poslovnog prostora.

Umanjenje naknade iz stava 1. ovog člana ne odnosi se na objekte i prostore čija je namena komercijalna i proizvodna delatnost kao i na pripadajuće zajedničke površine iz stava 2. ovog člana i pomoćne objekte koji su u postupku legalizacije.

Kada je predmet legalizacije rekonstrukcija ili dogradnja porodičnog stambenog objekta i stana u stambenoj zgradi, pravo na umanjeno naknade iz stava 1. ovog člana ostvaruje se u odnosu na ukupnu površinu izgrađenog porodičnog stambenog objekta i stana u stambenoj zgradi, odnosno na postojeću legalno izgrađenu i novoizgrađenu površinu.

Član 21

Za izgradnju i dogradnju objekata stanovanja sa svim pratećim sadržajima i pomoćnih objekata u funkciji stanovanja, naknada obračunata u skladu sa članom 19. ove odluke umanjuje se za 60% za prvih 100 m² stambene površine u objektu, bez obzira na ukupnu površinu objekta.

IV NAČIN PLAĆANJA NAKNADE

Član 22

Naknada se plaća po Ugovoru, i to:

- u celosti u roku od 15 dana od dana zaključenja Ugovora, ili

- u ratama i to: prva rata u iznosu od 10% u roku od 15 dana od dana zaključenja Ugovora, a preostali iznos u najviše 36 mesečnih rata, koje se usklađuju sa indeksom potrošačkih cena u Republici Srbiji.

Naknada koja se plaća po Ugovoru u celosti, umanjuje se za 40%.

Član 23

Za objekte stanovanja do 300 m² neto površine, naknada se plaća po Ugovoru, i to:

- u celosti u roku od 15 dana od dana zaključenja Ugovora, ili
- u ratama i to: prva rata u iznosu od 5% u roku od 15 dana od dana zaključenja Ugovora, a preostali iznos u najviše 240 mesečnih rata, koje se usklađuju sa indeksom potrošačkih cena u Republici Srbiji.

Naknada koja se plaća po Ugovoru u celosti, umanjuje se za 40%.

Način plaćanja naknade iz st. 1. i 2. ovog člana primenjuje se i na objekte stanovanja za koje se naknada obračunava u skladu sa članom 20. ove odluke.

Član 24

Naknada za razliku između izgrađene površine objekta i površine za koju je ugovorena naknada, plaća se po Ugovoru i to:

- u celosti u roku od 15 dana od dana zaključenja Ugovora, ili
- u ratama i to: prva rata u iznosu od 20% u roku od 15 dana od dana zaključenja Ugovora, a preostali iznos u najviše šest mesečnih rata, koje se usklađuju sa indeksom potrošačkih cena u Republici Srbiji.

Naknada koja se plaća po Ugovoru u celosti, umanjuje se za 40%.

Način plaćanja naknade iz st. 1. i 2. ovog člana ne primenjuje se na objekte stanovanja za koje se naknada obračunava u skladu sa članom 20. ove odluke.

Član 25

Kada se naknada ugovara u skladu sa članom 8. stav 2. ove odluke, ne ostvaruje se pravo na umanjenje za plaćanje u celosti.

Kada investitor ostvari umanjenje naknade u skladu sa članom 16. ove odluke, ne ostvaruje pravo na umanjenje za plaćanje u celosti propisano članom 22. ove odluke.

Član 26

Usklađivanje naknade sa indeksom potrošačkih cena u Republici Srbiji se vrši do dospeća rate za plaćanje, a nakon dospeća u slučaju kašnjenja, obračunava se zakonska zatezna kamata, do isplate dospelog duga.

Kada se plaćanje naknade ugovori na rate, a investitor podnese zahtev za isplatu preostalog iznosa nedospelog duga, naknada se umanjuje za 30%.

V SREDSTVA OBEZBEĐENJA PLAĆANJA NAKNADE

Član 27

Radi obezbeđenja plaćanja naknade na način iz čl. 22. do 24. ove odluke, ako je investitor pravno lice, dužan je da dostavi sredstva obezbeđenja, i to:

1. ugovor o hipoteci, u korist Zavoda, odnosno založnu izjavu na nepokretnosti čija je vrednost veća od iznosa ugovorene obaveze, ili

2. neopozivo ugovorno ovlašćenje, u skladu sa Zakonom o platnom prometu, za realizaciju naloga za naplatu. Uz naloge za naplatu i ovlašćenje obavezno je i sredstvo obezbeđenja koje vrednosno pokriva iznos ugovorene obaveze koju utvrdi Zavod, a to su: bankarska garancija "bez prigovora", "na prvi poziv", bankarska supergarancija, uz obaveznu klauzulu o uključanju revalorizacije u garanciju.

Pored sredstva obezbeđenja iz stava 1. tačka 2. ovog člana, investitor je obavezan da dostavi i sledeće overene kopije: rešenje o upisu u odgovarajući registar, potpise lica ovlašćenih za zastupanje overenih od strane suda, ovlašćenje o razvrstavanju izvod iz registra Republičkog zavoda za statistiku, i depo karton od organizacije ovlašćene za plaćanje za svaki tekući račun koje pravno lice ima.

Zavod je obavezan da investitoru izda potvrdu o prijemu uredne i kompletne dokumentacije iz st. 1. i 2. ovog člana.

Radi obezbeđenja plaćanja naknade iz čl. 22. do 24. ove odluke, ako je investitor fizičko lice, dužan je da dostavi kao sredstvo obezbeđenja ugovor o hipoteci, u korist Zavoda, odnosno založnu izjavu na nepokretnosti čija je vrednost veća od iznosa ugovorene obaveze.

VI PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 28

Investitorima koji su pribavili odobrenje za izgradnju u skladu sa ranije važećim propisima, a nastaviće izgradnju u skladu sa tim zakonom, naknada se obračunava u skladu sa ovom odlukom po kvadratnom metru ukupne neto površine objekta, na osnovu izvoda iz plana, akta o urbanističkim uslovima, glavnog projekta sa tehničkom kontrolom i ostalih tehničkih i drugih podataka za priključenje objekta na infrastrukturu i odobrenja za izgradnju.

Član 29

Kada je sa investitorom, po ranije važećim propisima, ugovoren deo naknade, preostali deo naknade ugovara se u visini troškova primarnog i sekundarnog opremanja u skladu sa ovom odlukom.

Kada je sa investitorom ugovorena naknada, a nije sačinjen konačan obračun, naknada će se obračunavati u skladu sa ovom odlukom, i to za razliku površina izvedenog objekta i ugovorene površine, a na osnovu dostavljenog projekta izvedenog objekta ili izmene glavnog projekta izrađenih u skladu sa prethodno pribavljenom građevinskom dozvolom.

Ukoliko investitor ruši objekat za koji je po ranije važećim propisima ugovorena naknada, i na tom mestu gradi novi objekat, naknada se obračunava u skladu sa ovom odlukom.

Član 30

Investitor koji je zaključio Ugovor za izgradnju i dogradnju objekta porodičnog stanovanja pre stupanja na snagu ove odluke, a nije izmirio ugovorene obaveze, može zaključiti aneks ugovora, tako da preostali dug isplati u najviše 240 mesečnih rata, uključujući i broj dospelih rata.

Kada fizičko lice vrši rekonstrukciju i dogradnju stambenog prostora koji koristi ili pretvara tavanski prostor u jednu stambenu jedinicu, a koji je zaključio ugovor pre stupanja na snagu ove odluke, može zaključiti aneks ugovora, tako da preostali dug isplati u najviše 240 mesečnih rata, uključujući i broj dospelih rata.

Član 31

Lica kojima prestaje, po ranijim propisima, stečeno pravo korišćenja gradskog građevinskog zemljišta, odnosno pravo zakupa ostalog neizgrađenog građevinskog zemljišta u državnoj svojini, imaju pravo na povraćaj sredstava uplaćenih na ime ugovorene naknade.

Sredstva iz stava 1. ovog člana se umanjuju za 20% na ime troškova postupka davanja gradskog građevinskog zemljišta na korišćenje, odnosno davanja u zakup ostalog neizgrađenog građevinskog zemljišta u državnoj svojini, a na osnovu rešenja o prestanku prava korišćenja gradskog građevinskog zemljišta, odnosno prestanku zakupa ostalog neizgrađenog građevinskog zemljišta u državnoj svojini.

Povraćaj sredstava iz stava 1. ovog člana vrši se nakon uplate utvrđene cene za otuđenje građevinskog zemljišta, odnosno zakupnine za davanje u zakup tog građevinskog zemljišta, odnosno nakon pravosnažnosti rešenja o prestanku prava korišćenja gradskog građevinskog zemljišta, odnosno prestanku zakupa ostalog neizgrađenog građevinskog zemljišta u državnoj svojini, ako se zemljište ne planira za otuđenje, odnosno davanje u zakup.

Član 32

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o merilima za ugovaranje visine naknade za uređivanje građevinskog zemljišta ("Službeni list Grada Novog Sada", br. 48/09, 54/09, 5/10 - ispr. i 30/10).

Član 33

Ova odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Grada Novog Sada", a primenjivaće se od 1. januara 2011. godine.

Samostalni članovi Odluke o izmenama i dopunama Odluke o merilima za obračun visine naknade za uređivanje građevinskog zemljišta

("Sl. list Grada Novog Sada", br. 23/2011)

Član 12

Vlasnici objekata koji su do stupanja na snagu Zakona, zaključili ugovor o naknadi za porodične stambene objekte u postupku legalizacije, a nisu izmirili ugovorene obaveze, imaju pravo na obračun preostalog dela naknade u skladu sa članom 20. ove odluke, ukoliko je to za njih povoljnije.

Obračun preostalog dela naknade iz stava 1. ovog člana izvršiće se tako što će se naknada uplaćena do stupanja na snagu ove odluke, iskazati u metrima kvadratnim neto ugovorene površine na dan uplate, a na preostalu ugovorenu površinu će se primeniti odredbe ove odluke.

Obračunata naknada iz stava 2. ovog člana može se izmiriti u najviše 240 rata, uključujući i broj dospelih rata po ugovoru.

Ako zaključeni ugovor o naknadi za porodične stambene objekte u postupku legalizacije, sadrži i naknadu za davanje gradskog građevinskog zemljišta na korišćenje, na deo naknade koji se odnosi na davanje gradskog građevinskog zemljišta na korišćenje, neće se primenjivati odredba stava 1. ovog člana.

Član 13

Usklađivanje naknade sa indeksom potrošačkih cena u Republici Srbiji, primenjivaće se i na zaključene ugovore u kojima je kao način plaćanja utvrđeno plaćanje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta u ratama, koje se usklađuju sa rastom cena na malo u Republici Srbiji.

Član 14

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Grada Novog Sada".

Samostalni članovi Odluke o izmenama i dopunama Odluke o merilima za obračun visine naknade za uređivanje građevinskog zemljišta

("Sl. list Grada Novog Sada", br. 51/2011)

Član 5

Vlasnici objekata koji su do stupanja na snagu Zakona, zaključili ugovor o naknadi za porodične stambene objekte i pojedinačne stanove u stambenim zgradama u postupku legalizacije, a nisu izmirili ugovorene obaveze, imaju pravo na obračun preostalog dela naknade u skladu sa članom 20. ove odluke, ukoliko je to za njih povoljnije.

Obračun preostalog dela naknade iz stava 1. ovog člana izvršiće se tako što će se naknada uplaćena do stupanja na snagu ove odluke, iskazati u metrima kvadratnim neto ugovorene površine na dan uplate, a na preostalu ugovorenu površinu će se primeniti odredbe ove odluke.

Obračunata naknada iz stava 2. ovog člana može se izmiriti u najviše 240 rata, uključujući i broj dospelih rata po ugovoru.

Ako zaključeni ugovor o naknadi za porodične stambene objekte u postupku legalizacije, sadrži i naknadu za davanje gradskog građevinskog zemljišta na korišćenje, na deo naknade koji se odnosi na davanje gradskog građevinskog zemljišta na korišćenje, neće se primenjivati odredba stava 1. ovog člana.

Član 6

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Grada Novog Sada".

SKICA URBANISTIČKIH ZONA

