

# **СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ОПШТИНЕ СЕНТА**



**БРОЈ 4. ГОДИНА I**

**26. ФЕБРУАРА 2015. ГОДИНЕ**

**С Е Н Т А**



**32.**

На основу члана 97. става 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 – одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС РС, 50/2013 – одлука УС РС, 98/2013 – одлука УС РС, 132/2014 и 145/2014), члана 32. став 1. тачка 6. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 129/2007 и 83/2014 – други закон) и члана 46. става 1. тачке 7. Статута општине Сента (“Службени лист општине Сента”, број 5/2011), Скупштина општине Сента на седници одржаној дана 26. фебруара 2015. године доноси

**О Д Л У К У**  
**О УТВРЂИВАЊУ КРИТЕРИЈУМА И МЕРИЛА ЗА УТВРЂИВАЊЕ ДОПРИНОСА**  
**ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

**I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ**

**Члан 1**

Овом Одлуком прописује се поступак обрачуна и наплате доприноса за уређивање грађевинског земљишта, зоне и врсте намена објеката, износи коефицијената зоне, намене и комуналне опремљености, 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.

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

**Члан 3**

Допринос за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор.

Новчана средства добијена од доприноса за уређивање грађевинског земљишта користе се за уређивање (припремање и опремање) и прибављање грађевинског земљишта у јавну својину као и за изградњу и одржавање објеката комуналне инфраструктуре.

**II ОБРАЧУН ДОПРИНОСА**

**Члан 4**

Износ доприноса се утврђује решењем о издавању грађевинске дозволе (и чини саставни део истог), а на основу обрачуна доприноса који врши организациона јединица општинске управе која је надлежна за издавање грађевинске дозволе.



Износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта за изградњу објекта (Д) обрачунава се тако што се просечна цена квадратног метра станова новоградње у Општини Сента објављена од стране Републичког завода за статистику за територију општине Сента (ПЦ) помножи са укупном нето површином објекта који је предмет градње, израженом у м<sup>2</sup> (ПО) и са коефицијентом зоне (К<sub>з</sub>), коефицијентом намене објекта (К<sub>н</sub>) и коефицијентом комуналне опремљености (К<sub>о</sub>) утврђеним овом Одлуком, према следећој формули:

$$Д = ПЦ \times ПО \times К_з \times К_н \times К_о$$

Ако за Општину Сента нису објављени подаци о просечној цени квадратног метра станова новоградње, допринос се утврђује 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.

Када по захтеву инвеститора треба издати грађевинску дозволу услед промена у току грађења, саставни део тог решења је нови обрачун доприноса.

Саставни део решења о употребној дозволи је коначни обрачун доприноса.

#### **Члан 5**

Грађевинско земљиште потпуно комунално опремљено за грађење је земљиште на коме је изграђен приступни пут са тротоаром и јавном расветом, водоводна и канализациона мрежа.

Допринос 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.

#### **а) ЗОНЕ**

#### **Члан 6**

За утврђивање доприноса за уређивање грађевинског земљишта у Општини Сента одређују се следеће зоне:

Екстра зона – границе ове просторне јединице чине: улице од моста на Тиси, улица Светог Саве, улица Предградски Венац до улице Војислава Илића, улица Војислава Илића, улица Светозара Милетића, улица Лазе Лазаревића до улице Петра Прерадовића, улица Петра Прерадовића, улица Карађорђева од улице Петра Прерадовића до улице Жарка Зрењанина, улица Мушкатиновића од Рибарског Трга до улице Потиске, улица Потиска и Кеј Тисин Цвет до моста.

Прва зона – границе ове просторне јединице чине: улица Предградски Венац од улице Војислава Илића до улице Нови Шор, Нови Шор од Предградског Венаца до улице Ференца Фехера, улица Ференца Фехера од Новог Шора до улице Дежеа Костолања, улица Дежеа Костолања од улице Ференца Фехера до улице Петефи Шандора, улица Петефи Шандора од улице Костолањи Дежеа до улице Кошут Лајоша, Улица Кошут Лајоша, Новосадски пут, Доња Тисина Обала, Улица Потиска, Улица Мушкатиновића од улице Потиске до Рибарског Трга, улица Жарка Зрењанина, улица Карађорђева од



улице Жарка Зрењанина до улице Петра Прерадовића, улица Петра Прерадовића, улица Лазе Лазаревића од улице Петра Прерадовића до Трга Народног Фронта, улица Светозара Милетића и улица Војислава Илића.

Друга зона – обухвата преостали простор у границама грађевинског рејона у Сенти, осим индустријске зоне.

Трећа зона – обухвата територију осталих насељених места у општини: Горњи Брег, Торњош, Кеви и Богараш.

Четврта зона - обухвата простор индустријске зоне у Сенти.

## **б) НАМЕНА ОБЈЕКТА**

### **Члан 7**

Намене објеката за које се плаћа допринос су:

1. стамбене зграде
2. угоститељски и слични објекти (хотели, мотели, гостионице са собама, пансиони, ресторани, барови, кантине и остале зграде за краткотрајни боравак: преноћишта за омладину, кампови, бунгалови за одмор, одмаралишта, друге зграде за одмор и ноћење излетника које нису другде разврстане)
3. пословне зграде (банке, поште, конференцијски и конгресни центри и слични)
4. зграде за трговину на велико и мало (трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила итд.)
5. гараже (изузев гаража у подземним етажама објеката високоградње)
6. зграде за спортску односно културно-уметничку делатност и забаву, образовање, болнице и остале зграде за здравствену заштиту (изузев зграда за јавне намене у јавној својини)
7. остале нестамбене зграде, изузев производних и складишних зграда (пољопривредне зграде, зграде за обављање верских и других обреда, историјски или заштићени споменици, остале другде неklasификоване зграде)
8. сложене индустријске грађевине које нису зграде (изузев производних и складишних објеката)
9. остале непоменуте грађевине (осим објеката комуналне и друге инфраструктуре, отворених дечјих игралишта, отворених спортских терена и атлетских стаза)

## **в) КОЕФИЦИЈЕНТИ**

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

### **Члан 8**

**Коефицијент за зону (K<sub>з</sub>):**

Урбанистичка зона	Коефицијент
Екстра зона	0,014
Прва зона	0,007
Друга зона	0,004
Трећа зона	0,002
Четврта зона	0,002



**Коефицијент за намену ( $K_n$ ):**

Намена објекта	Коефицијент
1. стамбене зграде	1
2. угоститељски и слични објекти (хотели, мотели, гостионице са собама, пансиони, ресторани, барови, кантине и остале зграде за краткотрајни боравак: преноћишта за омладину, кампови, бунгалови за одмор, одмаралишта, друге зграде за одмор и ноћење излетника које нису другде разврстане)	1,2
3. пословне зграде (банке, поште, конференцијски и конгресни центри и слични)	1,5
4. зграде за трговину на велико и мало (трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила итд.)	1,2
5. гараже (изузев гаража у подземним етажама објеката високоградње)	0,4
6. зграде за спортску односно културно-уметничку делатност и забаву, образовање, болнице и остале зграде за здравствену заштиту (изузев зграда за јавне намене у јавној својини)	0,5
7. остале нестамбене зграде, изузев производних и складишних зграда (пољопривредне зграде, зграде за обављање верских и других обреда, историјски или заштићени споменици, остале другде неklasификоване зграде)	0,3
8. сложене индустријске грађевине које нису зграде (изузев производних и складишних објеката)	1,5
9. остале непоменуте грађевине (осим објеката комуналне и друге инфраструктуре, отворених дечјих игралишта, отворених спортских терена и атлетских стаза)	0,5

**Коефицијенти комуналне опремљености ( $K_o$ ):** У случају опремљености грађевинског земљишта приступним путем, канализационом и водоводном мрежом, тротоаром и јавном расветом, коефицијент комуналне опремљености је 1.

**Члан 9**

Уколико је земљиште непотпуно опремљено комуналном инфраструктуром, Коефицијенат комуналне опремљености ( $K_o$ ) умањује се за одређени проценат, у складу са следећом табелом:

Недостајућа комунална инфраструктура	Процент умањења
приступни пут	10
канализациона мрежа	10
водоводна мрежа	6
Тротоар	3
јавна расвета	3



Уколико је број недостајуће комуналне инфраструктуре већи од један, Коефицијент комуналне опремљености (**К<sub>о</sub>**) се умањује за збирни износ процената умањења за недостајућу инфраструктуру из горње табеле.

#### **Члан 10**

Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта врши се на захтев инвеститора из члана 3. ове Одлуке, а на основу достављене урбанистичко - техничке документације, односно правоснажних локацијских услова, извода из пројекта за грађевинску дозволу, сепарата пројекта за грађевинску дозволу која се мења, пројекта изведеног стања и др. документације прописане важећим Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима.

#### **Члан 11**

Допринос за уређивање грађевинског земљишта не обрачунава се за објекте јавне намене у јавној својини, објекте комуналне и друге инфраструктуре, производне и складишне објекте, отворена дечја игралишта, отворене спортске терене и атлетске стазе, подземне етаже објеката високоградње (простор намењен за гаражирање возила, подстанице, трафо станице, оставе, вешернице и сл.), осим за делове подземне етаже које се користе за комерцијалне делатности.

#### **Члан 12**

За изградњу објеката за обављање делатности која је од значаја за привредни развој општине Сента, допринос се може умањити до 20%, уз сагласност општинског већа.

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 или Општина Сента.

#### **Члан 13**

Уколико се мења намена објекта, односно дела објекта у другу намену објекта за коју је прописан већи износ доприноса, инвеститор је у обавези да плати разлику доприноса за другу (нову) намену објекта за коју је прописан већи износ доприноса.

#### **Члан 14**

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

#### **Члан 15**

Инвеститор који уклања постојећи објекат који је изграђен у складу са законом, у циљу изградње новог објекта на истој локацији плаћа допринос за уређивање грађевинског



земљишта само за разлику у броју квадрата корисне површине између објекта који планира да изгради и објекта који се уклања.

Легалност и површина објекта из става 1 овог члана доказује се: изводом из земљишних књига, односно изводом из Листа непокретности; грађевинском и употребном дозволом или актом надлежног органа 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 органа или техничке документације која је саставни део грађевинске дозволе, копије плана или увиђаја на лицу места од стране овлашћеног лица општинске управе.

### **III НАЧИН ПЛАЊАЊА ДОПРИНОСА И СРЕДСТВА ОБЕЗБЕЂЕЊА**

#### **Члан 16**

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

Инвеститор допринос за уређивање грађевинског земљишта може платити на следећи начин:

- једнократно у целости пре подношења пријаве радова са умањењем се у износу од 30% или
- у 36 месечних рата, уз усклађивање рата, на месечном нивоу, са индексом потрошачких цена према подацима Републичког завода за статистику.

У случају плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта на рате, инвеститор је дужан да као средство обезбеђења плаћања 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 јединице локалне самоуправе

У случају плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта на рате за изградњу објекта чија укупна бруто развијена грађевинска површина не прелази 200м<sup>2</sup> и који не садржи више од две стамбене јединице, из става 5 овог члана, не достављају се средства обезбеђења.

Начин плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта и средство обезбеђења у случају плаћања на рате су саставни део решења о грађевинској дозволи.

#### **Члан 17.**

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.



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

Трошкови принудне наплате падају на терет инвеститора.

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

##### **Члан 18**

Грађевинско земљиште које није уређено у смислу ове Одлуке, а налази се у обухвату планског документа на основу кога се могу издати локацијски услови, односно грађевинска дозвола, може се припремити, односно опремити и средствима физичких или правних лица.

Заинтересовано лице, односно инвеститор објекта који се гради на неуређеном грађевинском земљишту подноси организационој јединици општинске управе надлежној за грађевинске послове предлог о финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта.

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

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

##### **Члан 19**

Организациона јединица општинске управе надлежна за грађевинске послове након разматрања предлога лица из става 2. члана 18. ове Одлуке и достављене документације, припрема Елаборат о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта и предлог уговора о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта

Елаборат из става 1. овог члана садржи:

- податке о локацији односно зони,
- податке из урбанистичког плана и техничке услове за изградњу недостајуће инфраструктуре,
- податке из програма уређивања грађевинског земљишта,
- границе локације која се опрема са пописом катастарских парцела,
- динамику и рок изградње комуналне инфраструктуре,
- обавезу надлежног органа Општине Сента да обезбеди стручни надзор у току извођења радова,
  - одређивање учешћа сваке уговорне стране у обезбеђивању, односно финансирању израде техничке документације и стручне контроле техничке документације, извођењу радова и избору извођача радова, као и других трошкова у вези са опремањем грађевинског земљишта, укључујући висину и рокове обезбеђивања финансијских и других средстава;





- одређивање објеката који се граде и који ће прећи у својину Општине Сента;
- одређивање износа учешћа лица из става 1. овог члана у финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта који ће бити умањен за износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта;
- средства обезбеђења испуњења обавеза уговорних страна.

#### Члан 20

На основу елабората из члана 19 ове Одлуке закључује се Уговор о заједничком припремању, односно опремању грађевинског земљишта између лица из става 2. члана 19 ове одлуке и надлежног органа Општине Сента.

Уговор из става 1. овог члана садржи следеће:

- податке о локацији, односно зони у којој се планира опремања грађевинског земљишта;
- податке из планског документа и техничке услове за изградњу;
- податке из програма уређивања грађевинског земљишта;
- границе локације која се припрема, односно опрема са пописом катастарских парцела;
- динамику и рок изградње;
- обавезу надлежног органа Општине Сента да обезбеди стручни надзор у току извођења радова;
- одређивање учешћа сваке уговорне стране у обезбеђивању, односно финансирању израде техничке документације и стручне контроле техничке документације, извођењу радова и избору извођача радова, као и других трошкова у вези са опремањем грађевинског земљишта, укључујући висину и рокове обезбеђивања финансијских и других средстава;
- одређивање објеката који се граде и који ће прећи у својину Општине Сента;
- одређивање износа учешћа лица из става 1. овог члана у финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта за који ће бити умањен износ доприноса за уређивање грађевинског земљишта
- вредност земљишта које инвеститор уступа Општини Сента за изградњу инфраструктурних објеката
- средства обезбеђења за испуњење обавеза уговорних страна.

### V ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

#### Члан 21

Инвеститори који су са надлежним органом Општине Сента закључили уговор о накнади за уређивање грађевинског земљишта за изградњу објеката, по раније важећим законима и општим актима јединице локалне самоуправе, по којима накнада није плаћена у целости, имају право на закључивање анекса уговора и обрачун доприноса у складу са овом Одлуком.

#### Члан 22

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



### Члан 23

Инвеститори који су закључили уговоре са надлежним органом Општине Сента о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта или исте закључе до 01. 03. 2015. године у обавези су да плаћају накнаду за уређивање грађевинског земљишта у свему у складу са закљученим уговором.

### Члан 24

Скупштина Општине најкасније до 30. новембра сваке године утврдиће коефицијенте из члана 8. ове одлуке за наредну годину. Уколико Скупштина општине не утврди коефицијенте из члана 8. ове одлуке до 30. новембра текуће године, у наредној години примењиваће се коефицијенти који су до тада били важећи.

### Члан 25

Даном ступања на снагу ове Одлуке престају да важе члан 6., чланови 12-37. и члан 39. Одлуке о критеријумима и мерилима за утврђивање закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист Општине Сента“, број 17/2009 и 25/2010).

### Члан 26

Ова Одлука ступа на снагу даном доношења, а примењује се од 01. 03. 2015. године.

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општина Сента  
Скупштина општине Сента  
Број: 418-2/2015-I  
Дана: 26. фебруар 2015. године  
С е н т а

Председница Скупштине општине Сента  
Анико Ширкова с. р.

### Садржај:

32.	ОДЛУКА О УТВРЂИВАЊУ КРИТЕРИЈУМА И МЕРИЛА ЗА УТВРЂИВАЊЕ ДОПРИНОСА ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА	167
-----	---	-----

ИЗДАВАЧ:	Одељење за скупштинске и извршне послове, Сента, Главни трг бр. 1. Тел. 024/655-444
ОДГОВОРНИ УРЕДНИК:	Карољ Кермеци, дипл. правник, Секретар СО Сента
ГОДИШЊА ПРЕТПЛАТА:	2.400,00 дин. Аконтација треба да се уплати тромесечно или за годину дана унапред. Цена огласа је 2.000,00 динара, за претплатнике 1.000,00 динара. За кориснике буџета оглашавање је бесплатно.
ЖИРО РАЧУН	840-745151843-03 – остали приходи у корист нивоа општине
ШТАМПА:	Одељење за скупштинске и извршне послове
ТИРАЖ:	200 ком.