

На основу члана 96, 97 и 98 Закона о планирању и изградњи ("Сл. 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 ) , члана 20 став 1 тачка 8, члана 40 став 1 тачка 14 и члана 105 став 2 Статута општине Кула - пречишћен текст („Сл. лист општине Кула“, бр. 7/2013), Скупштина општине Кула, на седници одржаној 23. априла 2015. године донела је

## **О Д Л У К У**

### **О УТВРЂИВАЊУ ДОПРИНОСА ЗА УРЕЂИВАЊЕ**

### **ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

#### **I. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ**

##### **Члан 1.**

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

Средства добијена од доприноса за уређивање грађевинског земљишта користе се за уређивање и прибављање грађевинског земљишта у јавну својину, и за изградњу и одржавање објеката комуналне инфраструктуре.

#### **II. ОБРАЧУН ДОПРИНОСА**

##### **Члан 4.**

Износ доприноса се утврђује решењем о издавању грађевинске дозволе, а на основу обрачуна доприноса који врши ЈП "Завод за изградњу" Кула.

Обрачун доприноса садржи износ, начин плаћања и средство обезбеђења у случају плаћања на рате. Обрачун се доставља одељењу надлежном за издавање грађевинске дозволе и инвеститору.

Висина доприноса за уређивање грађевинског земљишта за изградњу објекта обрачунава се тако што се просечна цена квадратног метра станова новоградње у општини Кула, објављена од стране Републичког завода за статистику за територију општине Кула, помножи са укупном нето површином објекта који је предмет градње, израженом у м<sup>2</sup>, и са коефицијентом урбанистичке зоне и коефицијентом намене објекта утврђеним овом одлуком, а у зависности од комуналне опремљености грађевинског земљишта односно:

$$\text{Цукупна} = \text{Цпросечна} \times \text{Пнето} \times \text{Куз} \times \text{Кн}$$

Уколико за општину Кула нису објављени подаци о просечној цени станова, као полазна основа за обрачун узима се просечна вредност свих објављених цена за општине и градове из исте групе развијености, у складу са законом који уређује регионални развој.

ЈП "Завод за изградњу" прати промену статистичких података које објављује Републички завод за статистику и примењује их одмах после њиховог објављивања.

## 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.

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.

## З О Н Е

### Члан 6.

За утврђивање доприноса за уређивање грађевинског земљишта одређују се следеће зоне у општини Кула и то:

#### РАДНЕ И ПОСЛОВНЕ ЗОНЕ

**У Кули:** блокови 1, 3, 18, 33, 34, 52, 53, 54, 58, 64, 65, 66, 69, 71, 72, 73, 74, и радне површине изван грађевинског реона;

**У Црвенки:** блокови 4, 26, 52, 75, 84, 85, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, и део блокова 8, 9, 31, 40, 55, 58, 70, 73, 77;

**У Новој Црвенки:** део блока 15 и 16;

**У Липару:** део блокова Б и Х;

**У Сивцу:** блок 75, 77, 78, 81, 83, 121, 130 и део блока 80;

**У Руском Крстуру:** блок 23, 30, 31 и део блока 9 и радна зона предвиђена УП-ом за сточне фарме;

**У Крушчићу:** радни комплекс живинарске фарме.

Називи предметних блокова утврђени су у складу са нумерацијом блокова из урбанистичких планова општине Кула.

Радне и пословне зоне чине и све радне површине ван граница грађевинског реона насељеног места у општини Кула, а које су предвиђене урбанистичким планом, као и парцеле ван граница грађевинског реона - пољопривредно земљиште, на којима ће се градити објекти на основу Закона о пољопривредном земљишту.

#### ЕКСТРА ЗОНА обухвата следећи део насељених места Куле и Црвенке:

**У Кули:** Лењинова, С. Марковића, Ј. Крамера, од броја 1-15 и од броја 2-22, В. Влаховића од броја 1-8, М. Тита од броја 73-123 и од броја 204-274, Трг ослобођења од броја 1-9 и од броја 2-20;

**У Црвенки:** М. Пијаде од броја 28-44 и од броја 47-65, укључујући Тржни центар, М. Тита од броја 88-148 и од броја 89-161.

**ПРВА ЗОНА** обухвата следећи део насељених места Куле, Црвенке, Сивца и Руског Крстура:

**У Кули:** С. Сремца од броја 1-29 и 2-22, И. Бајића од броја 1-39 и 2-28, М. Тита од броја 125-169 и 276-324, И. Л. Рибара од броја 1-65, Ђ. Стругара од броја 1-9 и 2-20, Ј. Крамера од броја 15-31 и 24-40, Тржни центар на потесу Канал ДТД.

**У Црвенки:** И. Милутиновића од броја 53-121 и 62-118, И.Л.Рибара од броја 91-141 и 100-160, Његошева од броја 1-13 и 2-30, П. Драпшина од броја 1-21 и 2-22, И. Андрића од броја 1-21 и 2-24, М. Тита од Његошеве до И. Андрића и од П. Драпшина до М. Горког.

**У Сивцу:** М. Тита од броја 122-232 и 151-272 и Беће Ђиласа.

**У Руском Крстуру:** М. Тита од броја 54-154 и 57-163, Русинска од броја 32-56 и 67-95.

#### ДРУГА ЗОНА

**У Кули:** М. Тита (сем делом обухваћеним екстра и првом зоном), И. Л. Рибара (сем делом обухваћеним првом зоном), И. Бајића од броја 28 па надаље и од броја 39-57, Ђ. Стругара (сем делом обухваћеним првом зоном), С. Ковачевића, Л. Костића, 29. новембра, С. Пенезића, Телечка и М. Горког;

**У Црвенки:** М. Тита од И. Андрића до В. Влаховића и од М. Горког до Лењинове;

#### ТРЕЋА ЗОНА

**У Кули:** све остале улице које нису обухваћене екстра, првом, другом, радном и пословном зоном;

**У Црвенки:** све остале улице које нису обухваћене екстра, првом, другом и радном и пословном зоном;

**У Сивцу и Р. Крстуру:** све остале улице које нису обухваћене радном и пословном зоном и првом зоном;

У Крушчићу и Липару: све улице које нису обухваћене радном и пословном зоном;  
У Новој Црвенки и Новој Кули: све улице у насељеном месту.

## НАМЕНА ОБЈЕКТА

### Члан 7.

Намене објеката за које се плаћа допринос су:

1. СТАМБЕНА: индивидуални и колективни стамбени објекти, стамбени простор у стамбено - пословним објектима,
2. КОМЕРЦИЈАЛНА: трговинске објекте, пословне објекте и канцеларије, пословно-стамбене апартмане, мењачнице, кладионице, коцкарнице, видео клубове, гараже као засебне комерцијалне објекте, хотеле, угоститељске објекте, бензинске пумпе, као и друге објекте комерцијалног и услужног карактера
3. ЈАВНА: објекти намењени за јавно коришћење а који нису у јавној својини односно који су у другим облицима својине (болнице, домови здравља, домови за старе, објекти образовања, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе, саобраћајни терминали, поште, комунални објекти, пијаце, гараже, отворени паркинзи и други објекти) и објекти - простори традиционалних цркава и традиционалних верских заједница у смислу Закона о црквама и верским заједницама ("Службени гласник РС", бр. 36/2006)
4. ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ: гараже, оставе, летње кухиње, котларнице и сл.

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

### Члан 8.

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

#### Коефицијент за зону ( $K_{зз}$ )

Урбанистичка зона	Коефицијент
Екстра зона	0,05
Радна и пословна зона	0,05
Прва зона	0,04
Друга зона	0,032
Трећа зона	0,026

#### Коефицијент за намену ( $K_n$ )

Намена објекта	Коефицијент
Стамбена	0,30
Комерцијална	0,40
- Јавни	
Верски	0,20
Остали објекти из члана 7 тачка 3	0,35
- Помоћни	
За стамбене	0,09
За комерцијалне	0,28

**Коефицијенти комуналне опремљености ( $K_{ко}$ ):** 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, допринос обрачунат у складу са чланом 4 ове одлуке ( $C_{укупна}$ ) умањује се за одређени проценат у складу са следећом табелом:

Недостајућа комунална инфраструктура	Процент умањења
Приступни пут	20%
Канализациона мрежа	15%
Водоводна мрежа	15%
Тротоар	5%
Јавна расвета	5%

Процент умањења по основу недостајуће комуналне инфраструктуре не може бити већи од 60% у односу на коефицијент потпуне комуналне опремљености који износи 1.

#### Члан 10.

Обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта врши се на захтев инвеститора из члана 3 ове одлуке, а на основу достављене техничке документације - идејног пројекта, извода из пројекта за грађевинску дозволу, пројекта за грађевинску дозволу, 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, подземне етажне објекта високоградње (простор намењен за гаражирање возила, подстанице, трафостанице, оставе, вешернице и сл.), осим за делове подземне етажне које се користе за комерцијалне делатности, отворена дечија игралишта, отворене спортске терене и атлетске стазе, као и објекте производног занатства, стакленике и пластенике, економске објекте: објекте за гајење животиња, пратеће објекте за гајење домаћих животиња - испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке, објекти за складиштење сточне хране-сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви, објекте за складиштење пољопривредних производа - амбари, кошеви, објекте за машине и возила, пушнице, сушионице који се налазе на пољопривредном газдинству као и за мање економске објекте који су изграђени на парцелама које се налазе у зони у којој је претежна намена становање.

За помоћне објекте (гараже, летње кухиње, оставе и сл.) који су у функцији стамбених објекта изграђених на истој грађевинској парцели не плаћа се допринос за објекте површине 50 m<sup>2</sup> или мање, без обзира колико је помоћних објекта на парцели. За површину већу од 50 m<sup>2</sup>, без обзира колико је помоћних објекта на парцели, плаћа се допринос на основу ове одлуке.

#### Члан 12.

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 13.

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, на основу којих ће се сачинити обрачун доприноса за разлику у површини, а који ће бити саставни део измењеног решења о грађевинској дозволи.

#### Члан 14.

Инвеститор који уклања постојећи објекат који је изграђен у складу са законом, у циљу изградње новог објекта на истој локацији али веће површине, 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.

Уколико се мења намена за коју је прописан већи износ доприноса у односу на намену објекта који се уклања инвеститор је у обавези да плати разлику доприноса за другу намену објекта за коју је прописан већи износ доприноса.

Легалност и површина објекта који се уклања из става 1 овог члана доказује се: изводом из листа непокретности; грађевинском и употребном дозволом или актом надлежног одељења да је објекат грађен у периоду када за његову изградњу није било потребно издавање грађевинске дозволе. Уколико наведене исправе не садрже податке о површини објекта, иста се утврђује на основу техничке документације која је саставни део грађевинске дозволе, копије плана или увиђаја на лицу места од стране ЈП "Завод за изградњу" Кула.

#### Члан 15.

Допринос за објекте који се граде на парцелама ван грађевинског реона - на пољопривредном земљишту износи 40% од доприноса утврђеног овом одлуком за потпуно уређену парцелу, користећи коефицијент за намену из табеле члана 8 ове одлуке и коефицијент за зону 0,05.

### III. НАЧИН ПЛАЋАЊА 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 са умањењем 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 доспелих 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 доспелих 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, не достављају се средства обезбеђења.

Право на умањење од 30% има и инвеститор који плаћање врши у ратама у случају једнократног плаћања преосталих доспелих рата и то на износ преосталих доспелих рата.

#### 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.

ЈП "Завод за изградњу" усклађује рате на месечном нивоу са индексом потрошачких цена, заједно са Одељењем за финансије и привреду прати плаћање и предузима све мере ради редовног плаћања доприноса од стране инвеститора у складу са обрачуном из члана 4, став 1 ове одлуке.

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

Трошкови принудне наплате падају на терет инвеститора.

### IV. УГОВОР О РЕГУЛИСАЊУ МЕЂУСОБНИХ 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 ЈП "Завод за изградњу" Кула предлог о финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта.

Инвеститор који жели да учествује у комуналном опремању неуређеног грађевинског земљишта својим средствима може бити ослобођен плаћања доприноса за уређивање грађевинског земљишта максимално у износу од 60%.

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

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

#### Члан 19.

ЈП "Завод за изградњу", 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 ЈП "Завод за изградњу" 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 јединице локалне самоуправе;
- 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 18 ове одлуке и ЈП "Завод за изградњу" Кула.

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 ЈП "Завод за изградњу" 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 јединице локалне самоуправе;
- 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 јединици локалне самоуправе за изградњу инфраструктурних објеката
- средства обезбеђења за испуњење обавеза уговорних страна.

#### Члан 21.

Власници бесправно саграђених објеката, који су у поступку легализације, плаћају допринос за уређивање грађевинског земљишта на основу ове одлуке.

У поступку легализације, власник бесправно изграђеног породичног стамбеног објекта или стана у стамбеној згради који је изградњом или куповином трајно решио своје стамбено питање и ако он или чланови његовог породичног домаћинства немају другу непокретност за становање (доказују потврдом службе за катастар непокретности), и ако је власник породичног стамбеног објекта инвалид са 60% и више процената инвалидности (доказује решењем лекарске комисије), или самохрани родитељ детета до 27 година живота (доказује умрлицом једног од родитеља) које је члан његовог породичног домаћинства, или корисник сталне новчане социјалне помоћи (доказује решењем центра за социјални рад), плаћа допринос за уређивање грађевинског земљишта у износу од 50% доприноса обрачунатог по овој одлуци.

Допринос за уређивање грађевинског земљишта, власници бесправно изграђених објеката из става 2 овог члана, могу платити у року од 36 месеци у складу са овом одлуком или једнократно у целисти у ком случају немају попуст.

## VI. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

### Члан 22.

Инвеститори који су закључили уговоре са ЈП "Завод за изградњу" Кула о регулисању накнаде за уређивање грађевинског земљишта у обавези су да плаћају накнаду за уређивање грађевинског земљишта у свему у складу са закљученим уговором.

### Члан 23.

Ступањем на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта ("Сл. лист општине Кула", бр. 2/2015).

### Члан 24.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Кула".

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општина Кула  
**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ**  
Број: 01-463-26/2015  
23. април 2015. године  
К у л а

**ПРЕДСЕДНИЦА СКУПШТИНЕ**  
Снежана Мркајић