

ODLUKA

O KRITERIJUMIMA I MERILIMA ZA UTVRĐIVANJE ZAKUPNINE I NAKNADE ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GRADA SMEDEREVA

("Sl. list grada Smedereva", br. 18/2009 - prečišćen tekst)

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom Odlukom utvrđuju se kriterijumi i merila za obračun i ugovaranje zakupnine i naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, kao i način i uslovi plaćanja zakupnine i naknade za uređivanje građevinskog zemljišta na području grada Smedereva.

Član 2

Uređivanje građevinskog zemljišta vrši se u skladu sa Programom uređivanja javnog građevinskog zemljišta i Programom uređivanja ostalog građevinskog zemljišta u državnoj svojini, koji donosi Skupština grada Smedereva na predlog Direkcije za izgradnju, urbanizam i građevinsko zemljište Smederevo JP (u daljem tekstu: Direkcija za izgradnju) u saradnji sa drugim korisnicima građevinskog zemljišta, subjektima prostornog planiranja i komunalnim preduzećima.

Godišnjim Programom poslovanja Direkcije za izgradnju, na koji saglasnost daje Skupština grada Smedereva, obezbeđuje se godišnje uređivanje i održavanje javnih površina, raščišćavanje i sanacija terena i izgradnja i održavanje komunalnih objekata i instalacija do priključka građevinske parcele na te instalacije, kao i priprema i uređivanje lokacija za davanje u zakup zemljišta.

Član 3

Naknada za uređivanje i zakupnina građevinskog zemljišta određuju se prema troškovima uređivanja građevinskog zemljišta (troškovi pripremanja i opremanja građevinskog zemljišta), a shodno zonama i nameni objekta.

Član 4

Osnov za utvrđivanje granica zona je ekonomski, odnosno tržišni kriterijum vrednosti lokacije, gde je vrednost lokacije koja je u određenoj zoni upravo proporcionalna stepenu komunalne izgrađenosti i opremljenosti, njenoj atraktivnosti i izuzetnosti, saobraćajnoj opsluženosti i pristupačnosti, obimu i raznolikosti ponude u okviru zone, broju korisnika koji je posećuju, posebnim pogodnostima za određenu namenu i slično.

Član 5

Namene objekata - prostora, odnosno zemljišta za koje se utvrđuju zakupnina i naknada su:

- objekti za potrebe javnih ustanova, društvenog standarda i verski objekti (škole, fakulteti, dečje ustanove, ustanove socijalne zaštite, zdravstveni objekti, objekti kulture, objekti sporta i verski objekti);

- višeporodični stambeni objekti i stambeno-poslovni objekti sa više od 4 stana (stanovi u kolektivnim stambenim zgradama, stanovi u stambeno-poslovnim objektima);
- objekti privredno-proizvodne delatnosti (proizvodne hale, tehničke radionice, skladišta, magacini, proizvodno zanatstvo, industrija, građevinarstvo, komunalni objekti, saobraćajni i prateći objekti, javne garaže, prateći poslovni prostor - kancelarijski u privrednom, odnosno proizvodnom objektu i prateći garažni prostor u ovim objektima);
- objekti poslovno-uslužnih sadržaja (poslovno-stambeni apartmani, ugostiteljski, hoteli, menjačnice, komercijalno-zdravstveni, komercijalno-obrazovni, komercijalni objekti dečjih ustanova, ateljei, galerije, izložbeni saloni, sportski tereni i poslovni sadržaji u objektima sporta za komercijalnu upotrebu, uslužno zanatstvo i prateći garažni prostor u ovim objektima);
- objekti poslovno-komercijalne delatnosti (administrativni, komercijalni, trgovinski, tržni centri, stovarišta, trgovina na veliko, diskonti, objekti zabave i razonode, kladionice, kockarnice, video klubovi i slično, i ostali objekti komercijalnog karaktera i prateći garažni prostor u ovim objektima);
- porodični stambeni objekti (stambeni objekti na zasebnim parcelama sa najviše četiri stana i površine do 400 m², prateći garažni prostor u ovim objektima). Svi ostali objekti stanovanja po nameni spadaju u objekte iz alineje 2 ovog člana;
- ekonomski objekti, garaže, pomoćni objekti, otvorene pijace, otvoreni sportski tereni, otvoreni parkinzi i ostali otvoreni objekti, kao i manipulativni prostor u okviru izgradnje objekta, bez obzira na vrstu i namenu objekta.

Namene objekata - prostora, odnosno zemljišta, koje nisu navedene u stavu 1. ovog člana, utvrđuju se prema najbližijoj nameni.

Član 6

Naknada za uređivanje i početna cena za zakupninu građevinskog zemljišta se obračunavaju po metru kvadratnom (m²) površine i to: naknada za uređivanje po m² korisne površine objekata za koji se pribavlja odobrenje za izgradnju, odnosno vrši izgradnja prema tehničkoj dokumentaciji uz prijavu gradnje, na osnovu JUS U.C 2.100 ("Službeni list SRJ", broj 32/2002), a za zakupninu po m² zemljišta, odnosno parcele, koja se daje u zakup.

II ZAKUPNINA

Član 7

Kriterijum za određivanje početne cene za zakup građevinskog zemljišta utvrđuje se po istim merilima i kriterijumima za obračun naknade za uređivanje građevinskog zemljišta i to za ostalo građevinsko zemljište koje se daje u dugoročni zakup u visini naknade za uređivanje po 1 m² obračunat za objekte za koji se plaća najveća naknada za uređivanje, a za javno građevinsko zemljište, koje se daje u zakup do 5 godina u iznosu od 1/8 od početne cene za zakup ostalog građevinskog zemljišta.

Početna cena zakupnine za ostalo građevinsko zemljište

ZONA	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Visina zakupnine po 1 m ² u din.	4.368,00	3.494,00	2.912,00	2.912,00	2.330,00	4.368,00	4.368,00	1.456,00

Početna cena zakupnine za javno građevinsko zemljište

ZONA	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Visina zakupnine po 1 m ² u din.	546,00	437,00	364,00	364,00	291,00	546,00	546,00	182,00

Početna cena zakupnine za pojedine lokacije posebne tržišne vrednosti, ili kada se u postupku javnog nadmetanja ne ostvari početna cena, ili u drugim slučajevima, može se utvrditi u većem ili manjem iznosu, o čemu odluku donosi gradonačelnik grada Smedereva, na predlog Upravnog odbora Direkcije za izgradnju.

Zakupnina za zakup ostalog građevinskog zemljišta u državnoj svojini utvrđuje se u neto iznosu za ceo period trajanja zakupa i obračunava po metru kvadratnom zemljišta - parcela na kojima se objekat gradi, a zakupac je plaća odjednom ili u više rata. Odluku o plaćanju u ratama i broju rata, donosi Upravni odbor Direkcije za izgradnju.

Zakupnina za zakup javnog građevinskog zemljišta koje se daje u zakup najduže do 5 godina utvrđuje se i plaća u neto mesečnom iznosu i obračunava po metru kvadratnom zemljišta-lokacije na kojoj je izgrađen, odnosno postavljen objekat u skladu sa Programom postavljanja privremenih poslovnih objekata.

Zakupnina, iz stava 3. i 4. utvrđuje se u neto iznosu bez obračunatog poreza. Eventualni porez po osnovu zakupa zemljišta snosi zakupac.

Obavezu plaćanja zakupnine ima lice koje je ostvarilo pravo zakupa i ona nastaje danom zaključenja ugovora o zakupu sa Direkcijom za izgradnju koji se zaključuje najduže u roku od 30 dana od dana donošenja akta o davanju u zakup građevinskog zemljišta, a u skladu sa uslovima ostvarenim u postupku davanja zemljišta u zakup prema Odluci o građevinskom zemljištu ("Službeni list opštine Smederevo", broj 2/2003, 5/2004 i 3/2005).

Odluku o određivanju početne cene za zakup građevinskog zemljišta u slučaju iz člana 19. i 35. Odluke o građevinskom zemljištu ("Službeni list opštine Smederevo", broj 2/2003, 5/2004, 3/2005, 5/2007 i "Službeni list grada Smedereva", broj 6/2008) donosi Skupština grada.

Član 8

Lice kome je javno građevinsko zemljište dato u zakup na određeno vreme dužno je da, pre zaključenja ugovora o zakupu, dostavi glavni projekat za izgradnju privremenog objekta i projekat rušenja tog objekta, sa predračunom troškova. Sredstva u visini predračuna troškova rušenja iz odobrenog projekta, pri zaključivanju ugovora o privremenom korišćenju zemljišta, deponuju se kod ovlašćenog nadležnog organa, odnosno organizacije.

Ako vlasnik u roku utvrđenom ugovorom ne ukloni objekat, rušenje i odnošenje građevinskog materijala vrši firma koju angažuje Direkcija za izgradnju iz sredstava depozita. Depozit se vlasniku vraća u celini ako sam ukloni objekat.

III SADRŽAJ UREĐIVANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 9

Uređivanje građevinskog zemljišta obuhvata pripremanje zemljišta za izgradnju i komunalno opremanje zemljišta i to:

- Uređivanje javnih površina, raščišćavanje i sanaciju terena, izgradnju komunalnih objekata i instalacija, do priključka građevinske parcele na te instalacije (primarna infrastruktura),
- Sanacija terena u okviru građevinske parcele i izgradnja komunalnih objekata i instalacija koji služe samo pojedinim stambenim zgradama ili objektima druge namene u cilju povezivanja tih

objekata na instalacije izgrađene u okviru uređivanja građevinskog zemljišta u smislu stava 1. ovog člana, obaveza je investitora objekta (sekundarna infrastruktura).

Član 10

Pripremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: troškovi pripremanja), obuhvata radove i poslove na javnim površinama do građevinske parcele, a naročito:

1. Istražne radove,
2. Izradu geodetskih i drugih podloga,
3. Izradu planske i projektne dokumentacije,
4. Izradu Programa uređivanja građevinskog zemljišta,
5. Rešavanje imovinsko-pravnih odnosa, raseljavanje, rušenje, saniranje terena, pripremne radove koji se preduzimaju radi zaštite životne sredine i kulturnih dobara,
6. druge radove.

Član 11

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: troškovi opremanja) obuhvata izgradnju objekata komunalne primarne infrastrukture, javnih površina i objekata i uređaja zajedničke komunalne potrošnje koji se utvrđuju Programom uređivanja građevinskog zemljišta, a naročito:

1. Vodosnabdevanja,
2. Kanalizaciju,
3. Javnu rasvetu,
4. Toplifikacije,
5. Saobraćajne površine,
6. Slobodne zelene površine i
7. druge troškove komunalnog opremanja iz nadležnosti lokalne samouprave.

IV NAKNADA ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 12

Naknadu za uređivanje građevinskog zemljišta plaća investitor:

- izgradnje novog objekta,
- rekonstrukcije postojećeg objekta,
- dogradnje kojom se izgrađuje novi prostor uz, ispod ili nad postojećim objektom i sa njim čine funkcionalnu ili tehničku celinu,

- izgradnje garaže koja se gradi na istoj građevinskoj parceli,
- promene namene prostora,
- objekata izgrađenih, odnosno rekonstruisanih bez građevinske dozvole.

Lice koje vrši unutrašnju adaptaciju i rekonstrukciju u okviru postojećeg gabarita i volumena legalno izgrađenog objekta, bez povećanja ukupne obračunske površine i bez promene namene, ne plaća naknadu za uređivanje građevinskog zemljišta.

Član 13

Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta obračunava se po metru kvadratnom (m²) korisne površine objekta na osnovu JUS U.C 2.100 ("Službeni list SRJ", br. 32/2002), i to:

- Korisna površina predstavlja podnu površinu objekta. Pri tome se u površinu uračunavaju i sve površine u nišama prozora, izloga, radijatora, ugrađenih delova nameštaja i slično;
- Sve korisne površine se računaju prema merama između finalno obrađenih površina zidova. Ukoliko se mere površina uzimaju između neobrađenih zidova, odnosno iz projekta (crteža), onda se tako izračunate površine umanjuju za 3%. Ovo smanjenje se ne primenjuje ako su zidovi od prefabrikovanih elemenata, čije finalno obrađene površine ne povećavaju debljinu zida označenu na crtežu, ukoliko su projektom predviđeni neobrađeni zidovi, kao i ukoliko se mere uzimaju iz projekta izvedenog stanja;
- Površina objekta koji se gradi za potrebe javnih ustanova, društvenog standarda i verskog objekta je površina svih radnih, pomoćnih i pratećih prostorija sa pripadajućim komunikacijama;
- Stambena površina u kolektivnoj stambenoj zgradi i stambeno-poslovnom objektu (sa više od 4 stana i veće površine od 400 m²) je zbir svih podnih površina u stanovima, pomoćnim prostorijama i podrumima, izuzimajući komunikacije i zajedničke prostorije van stanova;
- Površina poslovnog prostora u stambeno-poslovnom objektu je zbir svih podnih površina tog prostora sa pomoćnim prostorom i pripadajućim komunikacijama;
- Površina privredno-proizvodnog objekta je površina svih radnih, pomoćnih i pratećih prostorija sa pripadajućim komunikacijama i pratećim administrativnim kancelarijskim prostorom čija površina ne prelazi 25% od ukupne površine (ukoliko površina kancelarijskog prostora prelazi 25% taj prostor se tretira kao poslovno komercijalni);
- Površina poslovno-uslužnog objekta je ukupna površina svih radnih, pomoćnih i pratećih prostorija sa pripadajućim komunikacijama;
- Površina poslovno-komercijalnog objekta je površina svih radnih, pomoćnih i pratećih prostorija sa pripadajućim komunikacijama;
- Površina garaža i pomoćnog objekta je podna površina tog prostora;
- Površina porodičnog (individualnog) stambenog objekta je površina svih podnih površina u porodičnoj stambenoj zgradi, uključujući komunikacije, garaže i pomoćne prostorije;
- Površina objekata koji koriste kompleks zemljišta (benzinske pumpe, postrojenja za tečni gas, sportski tereni, otvorena skladišta i slično) je površina u m² svih izgrađenih objekata, postrojenja i instalacija i površina u m² izgrađenog zemljišta u okviru parcele na kome se nalaze pristupne saobraćajnice, manipulativni prostor, parkinzi i drugi uređeni prostor koji služi za upotrebu ovih objekata.

Član 14

U zavisnosti od obima i stepena uređenosti građevinskog zemljišta, stepena izgrađenosti i opremljenosti zemljišta komunalnom infrastrukturom, kao i posebnih pogodnosti koje građevinsko zemljište pruža investitorima, odnosno njegovog položaja, racionalnosti gradnje i korišćenja, određuju se zone za utvrđivanje visine naknade za uređivanje građevinskog zemljišta i to:

1. zona

Obuhvata građevinsko zemljište u sledećim granicama:

Prostor građevinskog jezgra koje se prostire od Dunava od Veslačkog kluba (uključujući i Veslački klub), seče raskrnicu ulica Despota Đurđa i Karađorđeve, nastavlja Ulicom Karađorđevom, Ulicom Narodnog fronta do Ulice Srbije, skreće na istok Ulicom Srbinom do Ulice Redutsko stepenište, pa tom ulicom do Ulice knez Mihailove koju seče upravno i nastavlja ulicama Mušickog i Prote Mateje, skreće na istok, Ulicom Mome Ardelića do Ulice Jovana Krajišnika, pa tom ulicom do Ulice Đure Daničića, zatim Ulicom sremskom do Ulice partizanske, gde skreće na sever do Ulice 16. oktobra i tom ulicom do Ulice vojvode Putnika, zatim ovom ulicom do Ulice Miloša Velikog, skreće na severoistok do pruge i prugom pored Tvrđave do Dunava i Dunavom uzvodno do Veslačkog kluba.

2. zona

Obuhvata građevinsko zemljište u sledećim granicama:

Prostor između utvrđene granice 1. zone, a granica kreće iza Veslačkog kluba (početak 1. zone), ide uzvodno rekom Dunav do kompleksa "US Steel"-a (Stara železara) i granicom tog kompleksa na jug, seče Ulicu goransku i nastavlja istim pravcem do Ulice dunavske pa Ulicom dunavskom do Ulice panonske, ide Ulicom panonskom, zatim Ulicom tri bresta, Ulicom izletničkom do Ulice goričke, skreće na severoistok Ulicom goričkom do Ulice Tanaska Rajića, pa ovom ulicom do Ulice Ive Andrića prema istoku do Ulice fočanske, pa ulicama Fočanskom i Nedeljka Divca do Ulice petrijevske, seče raskrnicu ulica Starca Vujadina i Kajmakčalanske, nastavlja ulicama Prote Mateje, Triše Kaclerovića, Vinogradskom, Preradovićevom do Ulice Mušickog, pa ovom ulicom na jug, prolazi pored Rimskog bunara, do Ulice kolarske, pa Ulicom kolarskom na jug do ograde Kasarne, zatim pored ograde do Ulice partizanske, ide na sever Ulicom partizanskom do Ulice Dositeja Obradovića, nastavlja tom ulicom do Ulice ustaničke, zatim Ulicom 16. oktobra do ulica Dobrotvora Banića i Bore Stankovića do železničke pruge, pa prugom na sever do granice 1. zone.

3. zona

Obuhvata građevinsko zemljište u sledećim granicama:

Prostor između utvrđene granice 2. zone i granice zemljišta utvrđen Odlukom o granicama gradskog građevinskog zemljišta i građevinskog područja ("Međupštinski službeni list", broj 15/76), s tim što je na istoku granica železnička pruga. U ovu zonu spada i zemljište na kome su izgrađeni stambeni objekti, a samo zemljište je razvrstano u prostor Industrijske zone (6. zona)

4. zona

Obuhvata građevinsko zemljište u sledećim granicama:

Prostor levo i desno u širini od 200 metara pored saobraćajnica Beogradskog puta, Petrijevske puta, Kolarskog puta, Vučačkog puta, Obilaznice i puta za "US Steel" (Novu železaru) i to od granice 3. zone do granice građevinskog reona utvrđenog Generalnim planom Smederevo 2020 ("Službeni službeni list opštine Smederevo", broj 9/2006).

U ovu zonu spada i područje naselja "Jugovo" u granicama katastarske opštine Smederevo.

5. zona

Obuhvata građevinsko zemljište u sledećim granicama:

Prostor između 3. zone i granice građevinskog reona utvrđene Generalnim planom Smederevo 2020 ("Službeni list opštine Smederevo", broj 9/2006) izuzev prostora obuhvaćenog u zoni 4.

6. zona

Obuhvata građevinsko zemljište u sledećim granicama:

Prostor industrijske zone i to sa zapada železnička pruga, sa severa reka Dunav, sa istoka kanal "US Steel"-a i sa juga granica građevinskog područja prigradskog naselja Radinac. U ovu zonu spada i područje stare Železare.

7. zona

Obuhvata građevinsko zemljište u sledećim granicama:

Prostor u Radincu, obuhvaćen RUP "Kompleks SARTID 1913".

8. zona

Obuhvata građevinsko zemljište u okviru građevinskog područja naseljenog mesta na teritoriji grada Smedereva, kao i zemljište izvan granice građevinskog područja u kome je prostornim planom grada Smedereva dozvoljena gradnja objekata pod određenim uslovima.

Objekti koji se grade duž ulice koja deli dve zone obračunavaju se prema iznosima zakupnine i naknade u višoj zoni.

V NAČIN UTVRĐIVANJA VISINE I OBRAČUNA NAKNADE ZA UREĐIVANJE

Član 15

Visina naknade za uređivanje građevinskog zemljišta obračunava se na osnovu korisne površine objekta, zone i namene građevinskog objekta utvrđenih ovom Odlukom.

U tom smislu visina naknade za uređivanje građevinskog zemljišta iznosi:

1. za izgradnju objekata:

- poslovno-komercijalne delatnosti (administrativni, komercijalni, trgovinski, tržni centri i drugi poslovni objekti trgovine na veliko i malo kao što su stovarišta, diskonti zatim objekti zabave i razonode, kladionice, kockarnice, video klubovi i slično, benzinske pumpe, postrojenja za tečni gas i ostali poslovni objekti komercijalnog karaktera);
- poslovno-uslužnih sadržaja (finansijske usluge, menjačnice, osiguranja, ugostiteljski, komercijalno-zdravstveni, komercijalno-obrazovni, komercijalni objekti dečjih ustanova i poslovni sadržaji u objektima sporta za komercijalnu upotrebu) i uslužno zanatstvo;
- višeporodičnih stambenih i stambeno poslovnih objekata (objekti sa stanovima u kolektivnim stambenim zgradama i sa stanovima i poslovnim prostorom u stambeno-poslovnim objektima sa više od 4 stana i površinom većom od 400 m²).

ZONA	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Visina naknade po 1 m ² u din.	4.368,00	3.494,00	2.912,00	2.912,00	2.330,00	4.368,00	4.368,00	1.456,00

2. za izgradnju objekata:

- proizvodne i proizvodno zanatske delatnosti (proizvodne hale, radionice, tehničke prostorije, tehnička postrojenja i drugi objekti koji služe tehnološkom procesu u industriji, građevinarstvu, saobraćaju i drugim granama privrede, kao i u komunalnoj delatnosti i prateći administrativni - kancelarijski prostor do 25% ukupnog prostora);

- za školstvo, zdravstvo, kulturu, sport, socijalnu zaštitu kao delatnosti od opšteg društvenog interesa, kao i objekata koji se grade za potrebe državnih organa i organizacija, odnosno organa i organizacija lokalne samouprave i po nameni su u funkciji njihove delatnosti;

- magacinskih i skladišnih objekata.

ZONA	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Visina naknade po 1 m ² u din.	2.184,00	1.747,00	1.456,00	1.456,00	1.165,00	2.184,00	2.184,00	728,00

3. za izgradnju objekata:

- otvorenih pijaca, otvorenih sportskih terena, otvorenih bazena, garaža kao posebnih objekata, otvorenih parkinga i ostalih otvorenih objekata, kao i manipulativnog prostora u okviru izgradnje objekta, bez obzira na vrstu i namenu objekta izuzev za porodične stambene objekte.

ZONA	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Visina naknade po 1 m ² u din.	1.092,00	873,50	728,00	728,00	582,50	1.092,00	1.092,00	364,00

4. za izgradnju porodičnih stambenih objekata (stambeni objekti na zasebnim parcelama sa najviše četiri stana i površine do 400 m²):

ZONA	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Visina naknade po 1 m ² u din.	874,00	612,00	437,00	437,00	349,00	437,00	/	87,00

Za porodične stambene objekte sa najviše 4 stana, a površine veće od 400 m², naknada za površinu koja prelazi 400 m² plaća se kao za objekte pod tačkom 1. ovog člana.

Ukoliko se u sklopu porodičnog stambenog objekta površine veće od 400 m² gradi poslovni prostor više od 1/3 površine od ukupne površine objekta, naknada za taj prostor se obračunava kao za poslovni prostor iz tačaka 1. i 2. ovog člana.

5. za izgradnju i postavljanje objekata na javnom građevinskom zemljištu datom u zakup na određeno vreme, a investitor je dužan da sam opremi lokaciju:

ZONA	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Visina naknade po 1 m ² u din.	874,00	699,00	582,00	582,00	466,00	874,00	874,00	291,00

Namene objekata - prostora, odnosno zemljišta, koje nisu navedene u stavu 1. ovog člana, utvrđuju se prema najbližijoj nameni.

Član 16

Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta umanjuje se za sledeće investicije:

- za izgradnju i rekonstrukciju instalacija elektroenergetske mreže, TT mreže i gasovodne mreže, koje spadaju u primarnu infrastrukturu u gradskom i sistemu infrastrukture naseljenih mesta na teritoriji grada Smedereva, kada su investitori ovih objekata organizacije čija je to osnovna delatnost zbog koje su osnovane do 90% od iznosa naknade za poslovni prostor iz člana 15. tačke 1. ove Odluke, a o visini umanjenja odlučuje Upravni odbor Direkcije za izgradnju, urbanizam i građevinsko zemljište Smederevo JP uz saglasnost gradonačelnika grada Smedereva.

- za izgradnju verskih objekata, objekata koje gradi Crveni krst ili druge organizacije za potrebe humanitarne pomoći i za stanove koje gradi Fond za solidarnu stambenu izgradnju, za 90% od iznosa naknade za poslovni prostor, iz člana 15. tačke 1. ove Odluke;

- za rekonstrukciju postojećeg objekta za 50%, od iznosa koji se prema nameni obračunava za taj objekat;

- za dogradnju kojom se izgrađuje novi prostor uz, ispod ili nad postojećim objektom i sa njim čine funkcionalnu ili tehničku celinu, za 10% od iznosa koji se prema nameni obračunava za taj objekat;

- za izgradnju poslovnog prostora u okviru porodičnog stambenog objekta, kao i za pretvaranje stambenog i drugog prostora u poslovni prostor - iznos za poslovni prostor umanjeno za 50% iznosa koji se prema nameni obračunava za taj objekat;

- za pretvaranje prostora u prostor druge namene za 50% od iznosa koji se obračunava za prostor nove namene;

- za izgradnju pomoćnih ekonomskih i drugih pomoćnih objekata i garaža kao posebnih objekata na parceli na kojoj se nalaze ili se grade porodični stambeni objekti, naknada se umanjuje za 20% od iznosa koji se obračunava za porodične stambene objekte.

Član 17

Vlasnik individualnog stambenog objekta, izgrađenog, odnosno rekonstruisanog bez građevinske dozvole, koji je podneo prijavu za naknadno odobrenje za izgradnju u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, a za koji objekat nadležni organ uprave utvrdi da ispunjava propisane uslove za građenje, naknadu za uređivanje građevinskog zemljišta plaća umanjenu za 30% i ona iznosi:

ZONA	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Visina naknade po 1 m ² u din.	612,00	428,00	306,00	306,00	244,00	306,00	/	61,00

Vlasniku individualnog stambenog objekta iz prethodnog stava, naknada za uređivanje obračunata po ovoj Odluci, umanjuje se za 20% ukoliko ima izgrađenu korisnu stambenu površinu do 20 m² po članu domaćinstva, uključujući i samog vlasnika.

Članom porodičnog domaćinstva u smislu ovog člana, smatra se: bračni drug, dete, roditelji vlasnika i njegovog bračnog druga, kao i lice koje je vlasnik po zakonu dužan da izdržava. Svojstvo člana porodičnog domaćinstva dokazuje se prijavom boravka do 13. maja 2003. godine.

Za stambenu površinu izgrađenu više od 20 m² po članu porodičnog domaćinstva, vlasniku bespravno izgrađenog objekta, naknada za uređivanje obračunava se bez umanjenja iz stava 2. ovog člana.

Član 18

Naknadu za uređivanje građevinskog zemljišta plaćaju svi investitori izgradnje objekata prema merilima i elementima iz ove Odluke.

Direkcija za izgradnju i investitor izgradnje objekta ugovorom uređuju međusobne odnose u pogledu uređivanja građevinskog zemljišta i plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta.

Ugovorom iz stava 2. ovog člana utvrđuje se naročito: predmet ugovora, iznos naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, način i dinamika plaćanja, obim, struktura i rokovi izvođenja radova na uređivanju do mesta priključenja građevinske parcele na komunalne objekte, rok izgradnje objekta, postupak i uslovi izmene ugovora (u slučaju promene namene i kapaciteta objekta, promene roka gradnje, promene investitora) i drugo.

Ugovorom iz ovog člana utvrđuje se akontaciona vrednost naknade za uređivanje, dok se konačna vrednost naknade utvrđuje prilikom tehničkog pregleda izgrađenog objekta, a pre izdavanja upotrebne dozvole.

Član 19

Konačan obračun naknade vrši se po završetku izgradnje objekta pre izdavanja upotrebne dozvole i ukoliko se utvrdi da je došlo do promena u odnosu na površinu ili namenu objekta i drugih činjenica u odnosu na ugovorene, odnosno ukoliko se po završetku objekta, u postupku izdavanja upotrebne dozvole, utvrdi odstupanje od veličine i namene objekta, obračunaće se eventualna razlika naknade na način i u skladu sa merilima i kriterijumima ove Odluke, pri čemu će se u obzir uzeti i eventualno neizmirena plaćanja uvećana za ugovorenu kamatu.

Konačan obračun naknade regulisaće se aneksom ugovora iz člana 18. ove Odluke.

Član 20

Naknada utvrđena ovom Odlukom podleže usklađivanju do dana zaključivanja ugovora ukoliko pokazatelj rasta cena na malo koji objavljuje Republički zavod za statistiku i informatiku, obračunat kumulativno od dana stupanja na snagu ove Odluke, pređe 10% ili ukoliko se promeni kurs dinara u odnosu na evro za više od 10% u odnosu na utvrđeni kurs na dan stupanja na snagu ove Odluke.

Ukoliko dođe do povećanja po oba osnova iz stava 1. ovog člana, usklađivanje će se vršiti po jednom osnovu i to prema većem procentu.

Član 21

Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta obračunata po ovoj Odluci plaća se jednokratno ili u ratama.

U slučaju plaćanja naknade jednokratnom uplatom u roku od 15 dana od dana potpisivanja ugovora sa Direkcijom za izgradnju, obveznik ima pravo na umanjenje naknade za 30%.

Pravo na umanjenje iz stava 2. ovog člana ima i obveznik koji gradi fazno za plaćanje svake faze kao celine, obveznik koji plaćanje vrši u ratama za preostali deo naknade ako odluči da taj deo plati odjednom, kao i obveznik koji vrši plaćanje naknade po konačnom obračunu.

U slučaju plaćanja naknade u ratama, obveznik vrši plaćanje na sledeći način:

- prvu ratu u visini od 10% od obračunate naknade, u roku od 15 od dana potpisivanja ugovora,

- preostali iznos obračunate naknade u jednakim mesečnim ratama, u roku najviše do 36 meseci za pravna lica, a najviše do 60 meseci za fizička lica investitore novih objekata i vlasnike individualnih stambenih objekata, izgrađenih, odnosno rekonstruisanih bez građevinske dozvole u postupku legalizacije,

- ukoliko obveznik plaća naknadu u ratama, u periodu do 12 meseci, stiče pravo na umanjenje od 15% od obračunate naknade.

Ovako obračunatu naknadu, obveznik je dužan da plati na sledeći način: prvu ratu u visini od 10% utvrđene naknade, u roku od 15 dana od dana obračuna, a preostali iznos obračunate naknade u 11 jednakih mesečnih rata.

Ukoliko obveznik odluči da preostali deo naknade plati odjednom, stiče pravo na umanjenje od dodatnih 15% na preostali neplaćeni deo naknade.

Rate podležu usklađivanju prema pokazatelju rasta cena na malo ukoliko pokazatelj rasta cena na malo koji objavljuje Republički zavod za statistiku i informatiku, obračunat kumulativno od dana potpisivanja ugovora, pređe 10% ili ukoliko se promeni kurs dinara u odnosu na evro za više od 10% u odnosu na utvrđeni kurs na dan potpisivanja ugovora.

Član 22

Radi obezbeđivanja plaćanja naknade, obveznik je dužan da Direkciji za izgradnju dostavi jedan od instrumenata obezbeđivanja plaćanja: bankarsku garanciju "bez prigovora" i naplativu "na prvi poziv", sa klauzulom o uključenju valorizacije u garanciju, hipoteku u korist Direkcije za izgradnju, menice, neopozivo ugovorno ovlašćenje ili drugi instrument obezbeđivanja koji odredi Direkcija za izgradnju pri ugovaranju, a u skladu sa propisima. Naplatu ovih instrumenata Direkcija za izgradnju će vršiti u korist propisanih uplatnih računa.

Član 23

Nadležni organ uprave ne može potvrditi prijavu početka izvođenja radova pre zaključenja ugovora o regulisanim međusobnim odnosima u vezi sa uređivanjem građevinskog zemljišta iz člana 18. ove Odluke, odnosno bez potvrde Direkcije za izgradnju o regulisanoj naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta.

Isto tako nadležni organ uprave ne može izdati upotrebnu dozvolu bez potvrde koju izdaje Direkcija za izgradnju o konačnom obračunu i plaćanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta za izgrađeni objekat.

Član 24

U slučajevima kada investitori pri izgradnji novih objekata delimično ili u celosti ruše postojeće objekte od čvrstog materijala izgrađene po odobrenju nadležnog organa, odnosno koji su uknjiženi u zemljišnim knjigama, naknadu za uređivanje građevinskog zemljišta plaćaju samo za razliku između korisne površine porušenog objekta i korisne površine novog objekta.

U slučaju iz stava 1. ovog člana investitor je dužan da dostavi dokumentaciju kojom dokazuje površinu i namenu objekta koji se ruši: izvod iz zemljišnih knjiga ili lista nepokretnosti, kopiju plana, građevinsku dozvolu, upotrebnu dozvolu, tehničku dokumentaciju, uverenje Republičkog geodetskog zavoda o snimanju i površini objekta i da ovlašćenom licu Direkcije za izgradnju omogući uvid u stanje objekta pre rušenja.

Član 25

Investitorima koji su putem angažovanja sopstvenih sredstava učestvovali u finansiranju izgradnje objekata primarne komunalne infrastrukture iz nadležnosti lokalne samouprave, koji opslužuju jednu prostornu celinu, odnosno dva ili više objekata na lokaciji na kojoj vrše izgradnju svojih objekata, ili uz izdate urbanističke i tehničke uslove od distributivnih organizacija prihvate obavezu kao investitori da izgrade objekat primarne komunalne infrastrukture uz uslov da isti po završetku izgradnje predaju na upravljanje, odnosno u vlasništvo toj organizaciji, umanjuje se visina naknade za iznos sopstvenih uloženi sredstava, ali najviše do 40% iznosa obračunate naknade.

Kao dokaz o učestvovanju sopstvenih sredstava predstavljajući ugovor sa Direkcijom za izgradnju i drugim javnim preduzećem, ugovor sa izvođačem radova o izvođenju radova na objektima primarne komunalne infrastrukture, ugovor o udruživanju sredstava sa mesnom zajednicom, odnosno dokaz o izvršenoj uplati za navedene radove i slično, sa obaveznom potvrdom od nadležne distributivne organizacije da se radi o primarnoj komunalnoj infrastrukturi koja je njeno vlasništvo, odnosno da se ista po izgradnji njima predaje na upravljanje, odnosno u vlasništvo, uz projekat sa predmerom i predračunom.

Član 26

Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta ne plaća se:

- za uređivanje, odnosno pripremanje javnog i ostalog građevinskog zemljišta u državnoj svojini i javnih površina, za izgradnju objekata primarne komunalne infrastrukture iz nadležnosti lokalne samouprave, za izgradnju stanova i drugih objekata za raseljavanje u funkciji uređivanja građevinskog zemljišta za potrebe grada Smedereva, odnosno Direkcije za izgradnju, kao i humanitarnih objekata i svih objekata koje se finansiraju iz donacija, zadužbina i sličnih objekata čiji je krajnji korisnik država, lokalna samouprava ili organizacije osnovane od njih ili su namenjene za javnu upotrebu,

- za izgradnju i rekonstrukciju objekata i instalacija elektroenergetske mreže, TT mreže i gasovodne mreže koje spadaju u primarnu infrastrukturu u gradskom i sistemu infrastrukture naseljenih mesta na teritoriji grada Smedereva, kada su investitori organizacije čija je to osnovna delatnost zbog koje su osnovane i to u slučaju kada Grad ili Direkcija za izgradnju, u okviru uređivanja građevinskog zemljišta, učestvuju u izgradnji ovih objekata,

- za izgradnju i rekonstrukciju objekata koji usled elementarnih nepogoda pretrpe znatna oštećenja ili su srušeni, pod uslovom da je objekat građen sa odobrenjem za izgradnju, odnosno upisan u javne knjige. Ukoliko se umesto oštećenog i porušenog objekta gradi objekat veće površine i druge namene, naknada se plaća i to samo za razliku u površini porušenog i novog objekta.

Član 27

Upravni odbor Direkcije za izgradnju, uz saglasnost gradonačelnika grada Smedereva, može odobriti obvezniku da obaveze na ime naknade za uređivanje građevinskog zemljišta izmiri imovinom (stambeni, poslovni prostor i drugi prostor), izvođenjem radova na uređivanju građevinskog zemljišta ili objektima iz Programa poslovanja Direkcije za izgradnju i kroz građevinski materijal koji se ustupaju, odnosno pribavljaju po zakonom propisanom postupku.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, obveznik nema pravo na umanjenje naknade iz člana 21. ove Odluke.

Troškove overa ugovora, porez na prenos apsolutnih prava, takse i drugo snosi obveznik.

VI NAKNADA ZA UREĐIVANJE ZA NEDOSTAJUĆA PARKING/GARAŽNA MESTA

Član 28

Obavezu plaćanja naknade za nedostajuće parking/garažno mesto imaju investitori izgradnje objekata, ukoliko na svojoj građevinskoj parceli ne mogu u potpunosti da ispune uslove za parkiranje i garažiranje vozila, propisane aktom o urbanističkim uslovima ili izvodom iz plana detaljne regulacije, odnosno odobrenjem za izgradnju objekta.

Naknadu iz prethodnog stava investitori plaćaju u sklopu naknade za uređivanje građevinskog zemljišta.

Član 29

Visina naknade određuje se u zavisnosti od stvarnih troškova izgradnje jednog parking/garažnog mesta na otvorenim centralnim parkiralištima ili u centralnim garažama na području gradskog naselja Smedereva, koji obuhvataju troškove svih građevinskih, zanatskih i instalaterskih radova za uređeno parkiralište ili izgrađenu garažu sa pristupnom površinom i rasvetom i to po urbanističkim i građevinskim standardima kojima je utvrđena potrebna površina u m² za jedno parking mesto, odnosno za jedno garažno mesto u centralnoj garaži, kao i vrednost zemljišta neophodnog za izgradnju jednog parking/garažnog mesta.

U skladu sa kriterijumima iz prethodnog stava investitori za nedostajuća parking/garažna mesta plaćaju naknadu u iznosu:

- za jedno nedostajuće parking mesto:	206.220,00 dinara,
- za jedno nedostajuće garažno mesto:	559.969,95 dinara.

Naknada utvrđena u stavu 2. ovog člana podleže usklađivanju na način kao što je regulisano članom 20. ove Odluke.

Član 30

Direkcija za izgradnju i investitor izgradnje objekta ugovorom uređuju međusobne odnose u pogledu plaćanja naknade za nedostajuća parking/garažna mesta.

Ugovorom iz stava 1. ovog člana utvrđuje se naročito: predmet ugovora, iznos naknade za uređivanje građevinskog zemljišta za nedostajuća parking/garažna mesta, način i dinamika plaćanja, kamata u slučaju kašnjenja u plaćanju, postupak i uslovi izmene ugovora i drugo.

Direkcija za izgradnju može odobriti obvezniku da obaveze na ime naknade za uređivanje građevinskog zemljišta za nedostajuća parking/garažna mesta plati na rate, ali najviše do 9 meseci od dana potpisivanja ugovora, uz uslov da obveznik dostavi Direkciji za izgradnju jedan od instrumenata obezbeđivanja plaćanja: bankarsku garanciju "bez prigovora" i naplativu na "prvi poziv"; hipoteku u korist Direkcije za izgradnju, menice, neopozivo ugovorno ovlašćenje ili drugi instrument obezbeđivanja koji odredi Direkcija za izgradnju pri ugovaranju, a u skladu sa propisima.

Član 31

Nadležni organ uprave ne može potvrditi prijavu početka izvođenja radova investitoru objekta koji nema prostornih mogućnosti da izgradi parking ili garažni prostor, kao što je utvrđeno članom 28. ove Odluke, bez dokaza o zaključenom ugovoru sa Direkcijom za izgradnju, niti izdati upotrebnu dozvolu bez potvrde koju izdaje Direkcija za izgradnju o konačnom obračunu i plaćanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta za izgrađeni objekat po osnovu nedostajućih parking/garažnih mesta.

VII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 32

Investitor koji je zaključio ugovor sa Direkcijom za izgradnju o regulisanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, a nije mu istekao rok plaćanja naknade za uređivanje, svoje preostale obaveze nastavlja da izmiruje prema odlukama koje su važile u momentu zaključivanja ugovora.

Član 33

Investitor koji nije zaključio ugovor, odnosno aneks ugovora o konačnom obračunu, u slučaju da je izgradio objekat veće površine i različite namene u odnosu na odobrenje za izgradnju u momentu zaključivanja ugovora o plaćanju naknade za uređivanje, plaća naknadu za iskazanu razliku po ovoj Odluci.

Član 34

Investitori koji imaju ugovorne obaveze prema Direkciji za izgradnju za regulisanje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta po osnovu nedostajućih parking/garažnih mesta, nastale pre donošenja ove Odluke, dužni su da po stupanju na snagu ove Odluke, a po pozivu Direkcije za izgradnju, u roku od 15 dana, zakluče aneks ugovora kojim će se precizirati iznosi i rokovi plaćanja naknade u skladu sa članovima 29. i 30. ove Odluke.

Član 35

Sredstva ostvarena po osnovu naknade za uređivanje građevinskog zemljišta i davanja u zakup javnog i ostalog građevinskog zemljišta, čine prihod budžeta grada Smedereva i mogu se isključivo koristiti za uređivanje građevinskog zemljišta i za izgradnju i održavanje objekata komunalne infrastrukture obuhvaćenih programom uređivanja građevinskog zemljišta.

Član 36

Direkcija za izgradnju vrši poslove obezbeđivanja uslova za uređivanje, korišćenje, davanje u zakup, unapređivanje i zaštitu građevinskog zemljišta i odgovorna je za naplatu zakupnine i naknade za uređivanje građevinskog zemljišta.

Član 37

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o kriterijumima i merilima za utvrđivanje zakupnine i naknade za uređivanje građevinskog zemljišta na teritoriji opštine Smederevo ("Službeni list opštine Smederevo", broj 3/2003).