

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД ЗРЕЊАНИН  
ГРАДОНАЧЕЛНИКУ, г-дину Михајлов Милети  
СКУПШТИНИ ГРАДА  
ПРЕДСЕДНИКУ СКУПШТИНЕ, г-дину Мартон Александру  
Начелнику Градске управе, г-ђи Александри Одавић Мак  
Начелнику одељења за урбанизам, г-ђи Љиљи Лубурић Пецелъ

Зрењанин, 05.03.2010. год.

Поштовани,

Обраћамо Вам се у поводу отворене јавне расправе о усвојеним (На седници Скупштине града одржаној 19.02.2010. године) предлозима нацрта „ОДЛУКЕ О УРЕЂИВАЊУ И НАКНАДИ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА“ и „ОДЛУКЕ О ВИСИНИ НАКНАДЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА ЗА 2010 ГОДИНУ“.

Најпре, желимо да изнесемо приговор у погледу тога што обе одлуке (које се баве истом материјом) нису објављене у складу са Закључком са седнице Скупштине у службеном листу града Зрењанина, па је јавност била ускраћена да има једнаку могућност у погледу рока за учешће на јавној расправи у вези усвојених предлога нацрта одлука што сматрамо да је груб пропуст надлежног органа Скупштине града Зрењанина којим су оштећени грађани Зрењанина и заинтересована јавност.

Даље, предложене „ОДЛУКА О УРЕЂИВАЊУ И НАКНАДИ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА“ и „ОДЛУКА О ВИСИНИ НАКНАДЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА ЗА 2010 ГОДИНУ“ су у потпуности неприхватљиве како са становишта правних основа на које се предлагач позива, тако и са становишта интереса грађана и привреде града Зрењанина, а у крајњој линији, противне су интересима државе Србије и директно се косе са политиком Владе Републике Србије.

Мишљења смо да овакве предлоге Одлука није требало ни износити на усвајање пред Скупштину града и на јавну расправу, а да би, евентуално, њихово коначно усвајање довело до несавремено лоших последица: пропалиг процеса легализације у граду Зрењанину и потпуног заустављања нових инвестиција.

#### ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:

1. Предложеном „ОДЛУКОМ О УРЕЂИВАЊУ И НАКНАДИ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА“ се не прописују мерила за обрачун висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта како је то предвиђено Законом, већ се само „уређује надлежност, услови и ... критеријуми и мерила за обрачун висине накнаде...и критеријуми за легализацију...“ и у самом тексту предложене Одлуке се наводи да ће се другом одлуком „утврдити висина накнаде“, а том другом „ОДЛУКОМ О ВИСИНИ НАКНАДЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА ЗА 2010 ГОДИНУ“ је утврђен износ трошкова припремања и опремања земљишта, што је у супротности са Законом, јер су основица и критеријуми саставни и битан део који утиче на висину накнаде и као такви морају бити прецизно одређени **ЈЕДНОМ ОДЛУКОМ**. (Посебно желимо да истакнемо да, уколико град Зрењанин усвоји овакве две одлуке, биће једини град у Србији који је на тај начин уредио утврђивање висине накнада за уређење грађевинског земљишта и ризиковаће да му се на Уставном суду Србије оспоре обе

одлуке што би, не само нарушило углед града и градске управе, већ и проузроковало додатне непотребне штете);

2. Предложеном „ОДЛУКОМ О УРЕЂИВАЊУ И НАКНАДИ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА“ се, без реалног основа, значајно мењају корективни коефицијенти који ће (ако се примене на досадашње основице) значајно увећати накнаду за уређење земљишта (2 до 3 пута);
3. Предвиђени попусти за легализацију у потпуности губе смисао ако се пре тога изврши на овај начин увећање накнаде и до крајње мере ће обесмислити поступак легализације и интенцију државе да се овим процесом од државног интереса обухвати што већи број нелегално изграђених објеката;
4. Оправдано се сумња да се путем усвајања две Одлуке жели постићи, (очигледна намера предлагача), да се вишеструко увећа накнада за уређење грађевинског земљишта не водећи рачуна о економској снази и могућностима грађана и привреде као нити о последицама које је проузроковала тешка економска криза;
5. Свако увећање укупне накнаде за уређење грађевинског земљишта (без обзира како се мењали критеријуми и мерила) преко прописаног предвиђеног раста буџетских прихода од 6,5% (колико износи пројектована инфлација за 2010.) је директно игнорисање Владиног Меморандума и обавезујућих упутстава.

#### ПРЕДЛОГ:

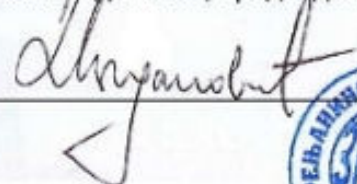
Досадашњу, важећу одлуку, ускладити само са предвиђеним одредбама Закона о планирању и изградњи и:

1. задржати у потпуности све критеријуме и мерила за утврђивање накнаде (укључујући и распоред по зонама),
2. трошкове опремања и припремања грађевинског земљишта увећати за прописаних 6,5% (тима би уз усвојену претходну тачку и укупна накнада порасла за 6,5%),
3. предвидети максималне попусте за легализацију (како је то усвојеним предлогом нацрта ОДЛУКЕ О УРЕЂИВАЊУ И НАКНАДИ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА и предвиђено) уз омогућавање дужег рока за отплату (до 60 месеци) и додатни попуст за авансно плаћање од 30% како је то било и предвиђено важећом Одлуком,
4. Учинити све што је могуће да се они који се пријаве у року за легализацију спроведу до краја кроз поступак легализације на што лакши и бржи начин (како не би било одустајања због превисоких накнада и бирократске процедуре). Ово је, иначе, једино што се може учинити како легализација у Зрењанину не би доживела потпуни крах, пошто је (обзиром на крајњи рок за пријаву на легализацију: 11.03.2010. год.) пропуштена прилика да се изврши масовно анимирање и мобилисање јавности у сврху укључења што већег броја власника нелегално изграђених објеката, што се могло да се на време усвоји Одлука о утврђивању висине накнаде и да се сав напор уложио у постизање јединства свих значајних и заинтересованих субјеката за ову проблематику и снажну медијску кампању у смислу ширења свести о значају успеха овог поступка (на овоме је више пута инсистирало наше удружење и на време, али безуспешно, упозоравало)

#### ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПРЕДЛОГА:

1. Нема разлога да се мењају коефицијенти погодности локације јер се у последњих неколико година нису вршила никаква значајна улагања у комуналну опремљеност локалитета осим у екстра зони и радним зонама (а оно што је рађено – рађено је претежно из Фонда за развој Војводине и Националног инвестиционог плана) која би могла да оправдају тако драстичну измену корективних коефицијената, нити има оправдања за промену зона, јер град у последњих неколико година није нарастао ни по броју становника нити по површини нити по економској снази, да би се тако нешто могло прихватити као образложење;
2. Мора се испоштовати (Меморандумом Владе РС) прописан раст буџетских прихода за пројектованих 6,5%;
3. У оваквој тешкој економској и финансијској ситуацији, једино давањем изузетних попуста и поједностављењем процедура могу се мотивисати људи да не пропусте прилику за легализацију и једино се тако може обезбедити значајнији одзив (неки градови попут Београда одобравају попуст од 50% за плаћање одмах, а други градови попут Чачка омогућавају плаћање накнаде и до 100 рата);
4. Неопходно је апсолутно јединство наше локалне заједнице (уколико буде спречних тумачења и позивања на бојкот легализације сасвим је сигурно да она неће успети) и поврх свега, снажна медијска кампања како би се грађани уверили да је ово њихов интерес, а не само интерес државе

Драган Видаковић, председник Удружења



## ДЕТАЉНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПРИМЕДБИ НА НАЦРТ

### ОДЛУКЕ О УРЕЂИВАЊУ И НАКНАДИ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА

И

### ОДЛУКЕ О ВИСИНИ НАКНАДЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА ЗА 2010 ГОДИНУ

I.

Сам наслов предложеног нацрта "ОДЛУКЕ О УРЕЂИВАЊУ И НАКНАДИ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА" садржи реч „накнади...“, што значи да сви елементи за одређивање накнаде укључујући и „критеријуме и мерила...“ за утврђивање висине накнаде, као и основице (трошкови припремања и опремања грађевинског земљишта) треба да буду садржани у овој Одлуци. Међутим у члану 9. став 2. се каже: „**Висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта утврђује се Одлуком о висини накнаде за уређивање грађевинског земљишта на територији града Зрењанина коју на предлог Дирекције доноси Скупштина града Зрењанина у складу са овом Одлуком.**“ Дакле, посебном ОДЛУКОМ О ВИСИНИ НАКНАДЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА ЗА 2010 ГОДИНУ, а обе одлуке садрже елементе који, када се ставе у корелацију једни са другима, може да се добије целина на основу које се може сагледати колика је, заправо, висина накнаде, односно утврђује се висина накнаде.

Овако се првом одлуком половично („ближе“) уређују (како се каже у члану 1.), а не прописују мерила како каже (и предвиђа) Закон, која опет зависе од четири равноправна критеријума од којих се два налазе у првој, а два у другој одлуци. Чланом 93. став 2. Закона о планирању и градњи прецизно је прописано: „**Висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта утврђује се на основу следећих критеријума; степена комуналне опремљености, годишњих програма за уређивање грађевинског земљишта, урбанистичке зоне, намене и површине објекта.**“, што представља четири равноправна, али узрочно - последично повезана критеријума. Ставом 4. Закона прописано је: „**Јединица локалне самоуправе прописује мерила за обрачун висине накнаде за уређивање грађевинског земљишта на основу критеријума из става 2. овог члана.**“. Ова четири критеријума дакле, требају да буду основ јединици локалне самоуправе за прописивање мерила за обрачун висине накнаде и она једино то овлашћење има у закону, да пропише мерила за обрачун висине накнаде, а не висину накнаде на основу утврђених трошкова како пише у члану 1. ОДЛУКЕ О ВИСИНИ НАКНАДЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА ЗА 2010 ГОДИНУ.

Пошто је према наведеном члану 93. став 2. и 4. Закона прописано да се висина накнаде утврђује на основу четири, а не два критеријума, то су они морали бити заједно стављени у међусобни однос једном **Одлуком**, а не да буду подељени у два засебна прописа који чак ни на јавну расправу нису упућени заједно (један нацрт за јавну расправу је објављен у Службеном листу, а други у недељном листу Зрењанин). Тек када се елементи из обе предложене Одлуке ставе у међусобну корелацију, добија се целина на основу које се може сагледати колика је **стварна висина накнаде**, односно утврђују се мерила за обрачун висине накнаде.

Поставља се, онда, питање зашто се предлагач одлучио да кроз две одлуке уреди ову област, а не једном јединственом као што је то досад било и као што је то у свим другим градовима. Наш утисак је (а и утисак јавности која прати ову област), да је предлагач желео одборницима и грађанима да замагли очи и прикрије стварну намеру да вишеструко увећа накнаде за уређење грађевинског земљишта, а да при томе створи привид да је висина накнаде усклађена са Меморандумом владе и дозвољеним максималним растом буџета од 6,5%, јер је накнада за уређивање основни приход буџета, а не трошкови уређивања како се у ОДЛУЦИ О ВИСИНИ НАКНАДЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА ЗА 2010 ГОДИНУ **УТВРЂУЈЕ!**

Интересантно је и то да у члану 1. ОДЛУКЕ О ВИСИНИ НАКНАДЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА ЗА 2010 ГОДИНУ и сам предлагач каже да се том одлуком која, иако носи наслов „Одлука о висини накнаде...“ не утврђује висина накнаде, већ се по урбанистичким зонама утврђују трошкови припремања и трошкови опремања грађевинског земљишта на које ће се применити корективни коефицијенти за погодност локације и намене објекта, који су утврђени неком другом одлуком, тј. **ОДЛУКОМ О УРЕЂИВАЊУ И НАКНАДИ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА**“

## II.

У „ОДЛУЦИ О УРЕЂИВАЊУ И НАКНАДИ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА“ у члану 8. ст. 2. Стоји: **„Накнада за уређивање грађевинског земљишта обрачунава се и уговара за породичну стамбену намену (до 4 стамбене јединице), за изградњу помоћних објеката који служе становању и пољопривредних објеката у насељеним местима ван насељеног места Зрењанина, само за трошкове припремања и опремања магистралном инфраструктуром“**. Није јасно шта значи реч „само“ за трошкове припремања и опремања магистралном инфраструктуром. Шта се догађа са секундарном инфраструктуром? Да ли се пре свега цео овај став односи на накнаду на селу или само на део реченице „...пољопривредних објеката у насељеним местима“. Према овоме како је написано, односи се само на пољопривредне објекте, стога, ако се мислило да треба да се односи на све набројане објекте на селу, онда ова одредба прво језички није добро формулисана, а друго суштински. Зашто би се сада уопште у селима обрачунавала и наплаћивала накнада „само“ за магистралну инфраструктуру, када она већ постоји као изграђена у свим насељеним местима, па ће, према томе, инвеститори увек морати да је плате, а она износи око 30% од укупне накнаде. Овај део накнаде за магистралну инфраструктуру је практично рефундација средстава раније уложених у ту инфраструктуру, а ничим се тим грађанима на селу не гарантује да ће се она искористити за рецимо доградњу или реконструкцију те инфраструктуре. Иначе, добро је познато да су банатска села веома сиромашна, некретнине су обзвиређене, па ће сељак за велике економске објекте морати да издвоји вероватно већа средства него што сам објекат тржишно вреди. Стога предлажемо да се у селима уопште не наплаћује накнада за уређивање као и до сада, јер ће то створити контраефекте, а образложење предлагача одлука да нико не може бити ослобођен не стоји у закону, а локална самоуправа има потпуну слободу, у том погледу, да о томе сама одлучи.

## III.

У члану 11. став 1. „ОДЛУКЕ О УРЕЂИВАЊУ И НАКНАДИ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА“ стоји: **„Намена грађевинског земљишта на којем се објекти граде може бити: становање, комерцијална делатност, производна делатност и остале делатности.“** Овде није добро преписана одредба из закона у којем пише: „и остале намене“, а не „остале делатности“ као у предложеној одлуци, што суштински мења овлашћење локалној самоуправи да прописује различите цене за делатности, а не за намену објекта.

Такође у алинеји 1. става 1. овог члана стоји: **„Стамбена намена обухвата породично становање са највише четири стамбене јединице и вишепородично становање за више од четири стамбене јединице“**. Стамбена намена – породично становање не обухвата максимално 4 стамбене јединице, јер према условима прописаним Генералним урбанистичким планом, зависно од површине парцеле, може бити и 8 стамбених јединица.

Чланом 12. „ОДЛУКЕ О УРЕЂИВАЊУ И НАКНАДИ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА“ прописано је да се накнада обрачунава на основу трошкова припремања и трошкова опремања (који се одређују „ОДЛУКОМ О ВИСИНИ НАКНАДЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА ЗА 2010 ГОДИНУ“), на које се примењују корективни коефицијенти К1 за погодност локације и К2 према намени објекта. Чланом 13. и 14. прописано је шта обухвата трошкове припремања и трошкове опремања, а не каже се да ће се другом одлуком одредити њихова висина. У образложењу Одлуке на страни 24, тј. Страни 2. **ОБРАЗЛОЖЕЊА**, наводи се: **„прецизно су утврђени трошкови припремања грађевинског земљишта (члан 13.) као и трошкови опремања грађевинског земљишта у погледу инфраструктурне мреже (члан 14.)“**.

Оправдано се поставља питање: Шта је ту прецизно утврђено? (осим што је набројано шта чини ове трошкове и не каже да ли инвеститор увек плаћа ове позиције просечних трошкова).

Члан 15. разврстава трошкове опремања на 3 ранга и не каже да ће инвеститор сва 3 ранга платити у износу који буде утврђен другом одлуком.

Члан 16. говори о томе да и физичко лице може да сноси трошкове опремања, али пошто је та материја детаљно разрађена законом, ту јој и није било место, као ни многим другим одредбама прописаним овом Одлуком. Међутим, ако физичко лице може да финансира изградњу будуће инфраструктуре, зашто се, онда, то не призна грађанима који су до сада изградиле или учествовали у изградњи инфраструктуре сопственим средствима (путем самодоприноса или месних заједница). То је из Одлуке изостављено.

Посебно су занимљиви чланови 17. и 18. „ОДЛУКЕ О УРЕЂИВАЊУ И НАКНАДИ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА“ у којима се одређују корективни коефицијенти, а основице коју они коригују - нема! Да се подсетимо: према члану 12. основицу, чине трошкови припремања и трошкови опремања. То су они недостајући критеријуми - степен комуналне спремљености и годишњи програм уређивања. Ово су, другим речима, само корекције износа који у овој Одлуци не видимо колики су јер су одређени „ОДЛУКОМ О ВИСИНИ НАКНАДЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА ЗА 2010 ГОДИНУ\* и када се примене те основице, јасно се види да је предвиђен раст укупне цене накнаде од 100% до 200%, а не 6,5% колико је дозвољени раст буџета према Меморандуму Владе Републике Србије којим се регулишу буџетски приходи и расходи.

Обзиром да је према Закону о финансирању локалне самоуправе накнада за уређивања грађевинског земљишта изворни приход буџета, она може у целости расти у складу са дозвољеним растом буџета, а не само трошкови уређивања као део те накнаде.

#### IV.

Правдање предлагача ових одлука да се морају увећати накнаде за уређење грађевинског земљишта зато што је у последње две године курс евра растао за 30% а цене накнада се нису мењале уопште не стоји. Најпре, зато што ми живимо у земљи која има своју валуту: динар, и еуро не може бити критеријум за одређивање цена, а потом, што није ни тачно да је курс у последње две године порастао за 30% већ је у последњих 5 година порастао за 25%. Исто тако није тачно да се цене накнада нису мењале: сваке године су усклађиване са % инфлације из претходне године, па је тако испало да су цене накнада у последњих 5 година порастле за 40% а у еврима за око 13%. Као доказ прилажемо табелу у којој је дат упоредни преглед по годинама и датумима усвајања Одлука о изменама Одлуке о одређивању критеријума и мерила за утврђивање висине накнаде за уређење грађевинског земљишта у којој су уписани и курсеви еура ( по званичним подацима Народне Банке Србије) и прерачунатим накнадама из које се јасно виде сви нагред наведени подаци.

#### ПОРЕЂЕЊЕ ТРОШКОВА НАКНАДЕ ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ЗРЕЊАНИНУ У ПОСЛЕДЊИХ 5 ГОДИНА

Датум	Сл. лист града	Курс € <sup>1</sup>	Трошкови опремања <sup>2</sup>			Трошкови припремања <sup>3</sup>			Укупно <sup>4</sup>		% раста у еврима:	
			врста опремања	динара	евра	зона	динара	евра	динара	евра		
24.02.2005.	3/2005	80,77	водовод	123,00	€ 1,52	Екстра	1120,00	€ 13,87	2241,00	€ 27,75		
			електромрежа	179,00	€ 2,22		I	672,00	€ 8,32	1793,00		€ 22,20
			коловоз	224,00	€ 2,77		II	560,00	€ 6,93	1681,00		€ 20,81
			кишна канал.	224,00	€ 2,77		III	448,00	€ 5,55	1569,00		€ 19,43
			фекална канал.	224,00	€ 2,77		IV	336,00	€ 4,16	1457,00		€ 18,04
			тротоари	68,00	€ 0,84		V	224,00	€ 2,77	1345,00		€ 16,65
			јавна расвета	79,00	€ 0,98							
			Укупно	1121,00	€ 13,88							
30.03.2006.	1/2006	87,16	водовод	134,00	€ 1,54	Екстра	1224,00	€ 14,04	2445,00	€ 28,05	1,10%	
			електромрежа	195,00	€ 2,24		I	735,00	€ 8,43	1956,00	€ 22,44	1,09%
			коловоз	244,00	€ 2,80		II	612,00	€ 7,02	1833,00	€ 21,03	1,04%
			кишна канал.	244,00	€ 2,80		III	490,00	€ 5,62	1711,00	€ 19,63	1,05%
			фекална канал.	244,00	€ 2,80		IV	367,00	€ 4,21	1588,00	€ 18,22	1,00%
			тротоари	74,00	€ 0,85		V	245,00	€ 2,81	1466,00	€ 16,82	1,00%
			јавна расвета	86,00	€ 0,99							
			Укупно	1221,00	€ 14,01							
25.04.2007.	7/2007	81,27	водовод	144,00	€ 1,77	Екстра	1316,00	€ 16,19	2629,00	€ 32,35	16,59%	
			електромрежа	210,00	€ 2,58		I	790,00	€ 9,72	2103,00	€ 25,88	16,56%
			коловоз	262,00	€ 3,22		II	658,00	€ 8,10	1971,00	€ 24,26	16,52%
			кишна канал.	262,00	€ 3,22		III	527,00	€ 6,48	1840,00	€ 22,64	16,55%
			фекална канал.	262,00	€ 3,22		IV	395,00	€ 4,86	1708,00	€ 21,02	16,50%
			тротоари	80,00	€ 0,98		V	263,00	€ 3,24	1576,00	€ 19,39	16,45%
			јавна расвета	93,00	€ 1,14							
			Укупно	1313,00	€ 16,16							
09.02.2008.	1/2008	81,81	водовод	153,00	€ 1,87	Екстра	1403,00	€ 17,15	2805,00	€ 34,29	23,57%	
			електромрежа	224,00	€ 2,74		I	842,00	€ 10,29	2244,00	€ 27,43	23,56%
			коловоз	280,00	€ 3,42		II	701,00	€ 8,57	2103,00	€ 25,71	23,51%
			кишна канал.	280,00	€ 3,42		III	562,00	€ 6,87	1964,00	€ 24,01	23,58%
			фекална канал.	280,00	€ 3,42		IV	421,00	€ 5,15	1823,00	€ 22,28	23,52%
			тротоари	86,00	€ 1,05		V	280,00	€ 3,42	1682,00	€ 20,56	23,46%
			јавна расвета	99,00	€ 1,21							
			Укупно	1402,00	€ 17,14							

11.07.2008.	21/2008	79,04	водовод	153,00	€ 1,94	Екстра	1395,00	€ 17,65	2787,00	€ 35,26	27,08%
			електромрежа	223,00	€ 2,82	I	837,00	€ 10,59	2229,00	€ 28,20	27,03%
			коповоз	278,00	€ 3,52	II	697,00	€ 8,82	2089,00	€ 26,43	26,99%
			кишна канал.	278,00	€ 3,52	III	558,00	€ 7,07	1951,00	€ 24,68	27,06%
			фекална канал.	278,00	€ 3,52	IV	419,00	€ 5,30	1811,00	€ 22,91	27,01%
			тротоари	84,00	€ 1,06	V	279,00	€ 3,53	1671,00	€ 21,14	26,95%
			јавна расвета	98,00	€ 1,24						
			Укупно	1392,00	€ 17,61						
26.02.2009.	3/2009	94,18	водовод	162,00	€ 1,72	Екстра	1479,00	€ 15,70	2953,00	€ 31,35	13,00%
			електромрежа	236,00	€ 2,51	I	887,00	€ 9,42	2361,00	€ 25,07	12,92%
			коповоз	294,00	€ 3,12	II	739,00	€ 7,85	2213,00	€ 23,50	12,90%
			кишна канал.	294,00	€ 3,12	III	593,00	€ 6,30	2067,00	€ 21,95	12,96%
			фекална канал.	294,00	€ 3,12	IV	444,00	€ 4,71	1918,00	€ 20,37	12,89%
			тротоари	90,00	€ 0,96	V	296,00	€ 3,14	1770,00	€ 18,79	12,86%
			јавна расвета	104,00	€ 1,10						
			Укупно	1474,00	€ 15,65						
25.02.2010.	По предлогу одлуке о висини промене накнаде без примене предложених нових критеријума	99,82	водовод	172,00	€ 1,72	Екстра	1581,00	€ 15,84	3157,00	€ 31,63	13,98%
			електромрежа	267,00	€ 2,67	I	948,00	€ 9,50	2524,00	€ 25,29	13,90%
			коповоз	350,00	€ 3,51	II	790,00	€ 7,91	2388,00	€ 23,70	13,88%
			кишна канал.	313,00	€ 3,14	III	633,00	€ 6,34	2209,00	€ 22,13	13,92%
			фекална канал.	268,00	€ 2,68	IV	475,00	€ 4,76	2051,00	€ 20,55	13,90%
			тротоари	112,00	€ 1,12	V	475,00	€ 4,76	2051,00	€ 20,55	23,38%
			јавна расвета	94,00	€ 0,94	VII	315,00	€ 3,16	1891,00	€ 18,94	
			Укупно	1576,00	€ 15,79	VIII	315,00	€ 3,16	1891,00	€ 18,94	

#### Напомене

- 1 - Коришћен је продајни курс евра на дан доношења Одлуке локалне скупштине.
- 2 - Дати су укупни трошкови опремања (примарне и секундарне мреже заједно).
- 3 - Трошкови припремања дати су по једном квадратном метру.
- 4 - Укупна сума трошкова израчуната је тако што су укупни трошкови опремања у одређеном периоду сабрани са ценом трошкова припремања за сваку зону посебно у истом периоду.

#### V.

Поставља се, исто тако, оправдано питање, зашто „ОДЛУКОМ О УРЕЂИВАЊУ И НАКНАДИ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА“ није „уређено“ како се утврђује накнада за прибављање не уређеног земљишта које се даје на конкурс? Који су услови за формирање цене самог земљишта јер је то саставни део трошкова претховне припреме. Ко уређује земљиште и колики проценат имају поједини инвеститори када се ради о уређивању не изграђеног и не уређеног локалитета са више комплекса? Ко опрема земљиште примарном инфраструктуром, односно на који начин се дели обрачун за изградњу или пак рефундирање тих трошкова ако је та инфраструктура већ изграђена, на будуће инвеститоре комплекса? Дакле, треба у смислу члана 97. став 3. Закона, прописати услове за уређивање земљишта који ће бити садржани у јавном огласу за давање земљишта у закуп или отуђења.

#### VI.

У образложењу знатног повећања коефицијента К1 на 25. Страни (односно 3. Страни ОБРАЗЛОЖЕЊА) се наводи: „Основ за повећање коефицијента погодности локације налази се у упоредним показатељима са висином трошкова уређивања тј. накнаде за уређење грађевинског земљишта и остварених цена на конкурсима за закуп грађевинског земљишта за стамбене, пословне и производне намене током 2008. и 2009. године ...“.

Што се тиче основа за повећање коефицијента погодности локације који се добија упоређивањем са висином накнаде за уређење грађевинског земљишта и остварених цена на конкурсима у 2008. и 2009. треба рећи следеће: по конкурсима „Ружа Шулман“ маја 2008. године због високе почетне цене накнаде за уређење, иако је излицитирано, земљиште није ни продато. (Било се неумерено – 3 до 4 пута су биле веће почетне цене за лицитацију у односу на основне висине накнаде за уређење према постојећој Одлуци). Осим тога, потпуно је непримерено упоређивати 2008. годину када је била највећа експанзија инвестиција у грађевинском сектору у Зрењанину са садашњом ситуацијом када се ништа не гради и када је скоро немогуће продати стан у новоизграђеној стамбеној згради.

Према подацима о ценама постигнутим на конкурсима у току 2009. године, види се да су постигнуте цене уређења приближно исте као према садашњој важећој Одлуци, па се ни ово не може узети као образложење за промену критеријума који би, практично, довели до вишеструког увећања цена накнаде за уређење грађевинског земљишта.

У потпуности се слажемо са тим да је са тачке гледишта интереса града, потребно стимулисати изградњу индустријских објеката у радним зонама.

## VII.

Коришћење „тржишних критеријума“ и упоређивање новодобијених цена накнада у Зрењанину са ценама које су у Београду и Новом Саду је крајње лицемерно јер је више него добро познато да се Зрењанин ни по једној основи не моће упоређивати са наведеним градовима који су далеко интересантнији за инвеститоре због боље инфраструктуре и значајно веће куповне моћи. Предлагач је случајно или намерно, пропустио у образложењу предлога одлука да направи поређење са нама сличним градовима као што су Панчево, Суботица, Сомбор...

У табели се могу видети и број становника у њима, колики су били буџети по градовима, како је то изгледало по глави становника, колики су пројектовани буџети за 2010. Годину, колика је онда пројекција по глави становника како би се видела „економска снага“ појединих градова (да би се могли успоредити са другима), а у претпоследњој колони су приказане важеће цене накнада по 1м<sup>2</sup> у првим зонама из које се јасно види да једино Београд и Нови Сад имају веће цене накнада, а да би предложном новом ценом накнаде у Зрењанину, цена била нпр. Безмало три пута већа него у Панчеву!?

Град:	Број становника:	Буџет у 2009.	По глави становника:	Пројектован буџет за 2010.	По глави становника:	% раста:	Важеће Накнаде/1м <sup>2</sup> у првој зони	Предлог нових накнада:
Зрењанин	132.051	2.750.000.000,00	20.825,28	2.900.000.000,00	21.961,21	5,45%	3.777,60	9.591,20
Нови Сад	299.294	17.800.000.000,00	59.473,29	15.500.000.000,00	51.788,54	-12,92%	14.359,00	усклађена
Сомбор	97.263	1.600.000.000,00	16.450,24	1.350.000.000,00	13.879,89	-15,63%	2.800,00	усклађена
Суботица	148.401	4.012.000.000,00	27.034,86	1.226.000.000,00	8.261,39	-69,44%	2.002,00	?
Панчево	127.162	3.000.000.000,00	23.591,95	2.900.000.000,00	22.805,55	-3,33%	3.498,00	усклађена
Инђија	49.609	2.384.700.000,00	48.089,91	2.300.000.000,00	46.362,55	-3,55%	3.460,00	усклађена
Београд	1.576.124	71.431.911.000,00	45.321,25	77.300.000.000,00	49.004,36	8,21%	16.954,00	усклађена
Краљево	57.414			2.197.769.000	38.279,32		1.710,00	усклађена
Кикинда	67.002	1.240.097.589	18.508,36	1.391.104.995	20.762,14	12,18%	233,00	усклађена

\*привремено финансирање - чекају нову одлуку

**Напомена:** „усклађена“ значи усклађена цена накнаде са Меморандумом Владе Републике Србије и пројектованом инфлацијом у 2010. Години од 6,5%

Да би илустровали колико су нереалне процене предлагача одлука у погледу процењивања или боље рећи „прецењивања“ економске снаге Зрењанина, у наставку дајемо табелу у којој смо успоредили Зрењанин са кључним економским параметрима: бројем запослених – незапослених, просечном нето зарадом (без пореза и доприноса), укупном куповном моћи града, односно општине (помножен број запослених са просечном нето зарадом) и у последњој колони како изгледа по томе Зрењанин у односу на друге градове. Из табеле се јасно види да је по економској снази град са којим нас предлагач упоређује Нови Сад „јачи“ за око 6 пута! А град Београд за чак 26 пута! Но, то је и лаицима и без упоредних табела јасно, много је проблематичније што су градови попут Панчева и Суботице за 50% „јачи“ од Зрењанина, али то је већ питање за градске челнике којем сада није место.

Оно што желимо да истакнемо овом анализом јесте да град Зрењанин треба да се упоређује са сличним и блиским градовима као што су Панчево, Суботица, Вршац, Инђија који нам на крају крајева представљају озбиљну конкуренцију за привлачење нових инвеститора, а они са понуђеним ценама које ће бити креиране новим одлукама (ако се усвоје) свакако неће бити опредељени да улажу у Зрењанин. Претпостављамо да то није ни жеља ни интерес предлагача.

Предлагач одлука у свом образложењу каже (и хвали се тиме) да у радним зонама није предвидео никакве промене критеријума (самим тим ни цена) па истиче како је кључна ствар да се привлаче инвеститори који ће донети и нова запошљавања. Међутим, и ту град Зрењанин стоји слабо, јер ако се упоређи цена

накнаде у радној зони у Зрењанину, за нпр. Објекте производне намене од 1.230,60 (и то по 1м2 за целокупну површину парцеле а не објекта који се гради!) са ценом накнаде у исто тако радној зони у Инђији ( а зна се какав је положај Инђије ), у којој је цена накнаде одређена у висини од 553,60 дин. Онда се поставља питање да ли смо уопште конкурентни и по старим ценама без икаквог увећавања накнада?

У приложеној табели се најбоље може видети каква је стварна економска снага града Зрењанина у односу на друге градове.

Град:	Број становника у граду:	Број становника у општини:	Број запослених у општини:	Број незапослених у општини:	Однос запослени / незапослени:	Просечна НЕТО зарада запослених (без пореза и доприноса):	Укупна куповна моћ становништва на месечном нивоу:	Зрењанин у односу на остале:
Зрењанин:	81.316	132.051	31.050	19.842	1,56	27.622	857.863.100,00	
Нови Сад	191.405	299.294	148.585	27.640	5,38	32.860	4.882.503.100,00	17,57%
Сомбор	50.950	97.263	23.575	7.503	3,14	25.841	609.201.575,00	140,78%
Суботица		148.401	45.496	10.459	4,35	27.264	1.240.402.844,00	69,14%
Панчево	76.654	127.162	39.016	11.000	3,55	32.180	1.255.534.880,00	68,31%
Инђија	26.244	49.609	9.793	5.000	1,96	27.040	264.802.720,00	323,69%
Шабац	70.000	122.893	28.989	14.800	1,96	24.904	721.942.056,00	118,80%
Крагујевац	146.373	175.802	49.004	23.784	2,06	23.978	1.175.017.912,00	72,99%
Чачак	76.662	117.072	28.174	10.500	2,68	23.024	646.678.176,00	132,22%
Ниш	173.724	250.518	78.167	43.578	1,79	23.678	1.850.838.226,00	46,34%
Београд	1.273.651	1.576.124	617.737	99.622	6,20	34.620	21.386.054.940,00	4,01%
Краљево	57.414	122	34.571	15.000	2,30	23.550	814.147.050,00	105,34%
Кикинда	33.901	67.002	16.583	7.529	2,20	24.548	407.079.484,00	210,69%
Бачка Паланка	23.560	60.966	13.920	7.858	1,77	27.967	389.300.640,00	220,31%
Вршац	36.623	54.369	14.893	7.104	2,10	32.067	477.573.831,00	179,59%

#### VIII.

Усвојеним предлозима нацрта одлука предложена је и прерасподела улица по зонама којом би већина улица прешла у прве три зоне, иако нема суштинског образложења на основу чега? Намеће се закључак да је то вероватно због тога што се у последњих годину две дана град изузетно брзо развијао па су се они са периферије одједном нашли у центру града. У претходном образложењу првобитне две предложене одлуке, направљен је упоредни приказ - табеларни преглед коефицијента погодности локација који су у свим зонама повећани. Такви предложени коефицијенти су задржани и у овом новом предлогу одлуке - и у просеку су увећани за 2 пута, па кад се са тим још повеже и "сеоба" из нижих у више зоне испада да ће се накнада са оваквим критеријумима и коефицијентима примењеним на исту основицу за обрачун у неким случајевима увећати и за безмало 3 пута! Позивање на Програм уређења грађевинског земљишта за 2010. (који нисмо успели ни да видимо) као разлог за промену коефицијената делује сасвим не убедљиво, а објашњење да се у вишим зонама остварује "чак и ПРОФИТ", па због тога треба повећати коефицијенте (самим тим и накнаде) делује лицемерно и подсећа на прошла времена у којима су они који су желели да раде са нама због профита, унапред осуђивани као сумњива лица и профитери (питају ли се они који су писали предлог одлуке и њено образложење: због чега би инвеститори долазили да инвестирају у наш град? - зато што смо леги и паметни или нас воле?).

#### IX.

Усвојеним предлогом нацрта "ОДЛУКЕ О УРЕЂИВАЊУ И НАКНАДИ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА" промењени су (увећани) и коефицијенти у зависности од намене објеката. Посебно је занимљиво образложење за повећање коефицијената код градње стамбеног простора у зградама колективног становања са 1,00 на 1,20 па се каже:

**"За разлику од досадашње одлуке, коефицијент намене за изградњу објеката вишепородичног становања је за 0,2 виши од породичног, због чињенице да инвеститор у изградњи објеката за колективно становање остварује и извесну добит, а политика града се залаже за то да грађани, као инвеститори објеката за породично становање буду минимално оптерећени. Оваквим ставом се**



*грађани на подручју града Зрењанина стимулишу да за своје потребе граде индивидуалне стамбене објекте, а град се заштићује од прекомерне густине насељености која доноси проблеме у коришћењу ресурса инфраструктуре, посебно у саобраћају и обезбеђивању потребних паркинга места."*

Из овог предлога и образложења се у потпуности види „искривљено“ схватање и потпуно неразумевanje и непознавање савремених трендова од стране људи који креирају уређење овог града. Наиме, јасно се види да се жели дестимулисати изградња објеката од капиталног значаја као што су пословни комплекси, четвороспратне колективне стамбене и пословне зграде (које представљају најоптималнији вид становања у сваком смислу, а посебно са становишта енергетске ефикасности и рационалног коришћења инфраструктуре), пословне зоне и др. Већ се град „штити“ од прекомерне изградње, односно од густине насељености која у „**коришћењу ресурса инфраструктуре доноси проблеме**“. И поврх свега, још се наводи да стимулишемо индивидуалну стамбену изградњу! Оваквом политиком од Зрењанина нећемо направити град већ село са индивидуалним стамбеним објектима, (кућама), а пошто немамо намеру да градимо инфраструктуру да би „заштитили град од прекомерно густине насељености“ напустили су нас и оно мало инвеститора који су излетели да улажу у овај град. Оваквом политиком је обојен и наш генерални урбанистички план па су и ти лоши услови са пуно ограничења додатно допринели оваквом политичком изјашњењу односно бежању инвеститора од инвестирања у Зрењанину.

Х.

Дакле, по нашем мишљењу, предлагање две засебне Одлуке је замагљивање поступка уређења грађевинског земљишта. „ОДЛУКА О УРЕЂИВАЊУ И НАКНАДИ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА“ која само „ближе уређује...“ и садржи „критеријуме“, мора да садржи и трошкове из „ОДЛУКЕ О ВИСИНИ НАКНАДЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА ЗА 2010 ГОДИНУ“ јер су трошкови један од критеријума за утврђење висине накнаде односно представљају основицу за обрачун накнаде. На крају крајева, у другим градовима у погледу ове проблематике постоји само једна одлука која се зове „**Одлука о критеријумима и мерилима за утврђивање закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта**“.

Мишљења смо да је крајња намера предлагача да се вишеструко увећају накнаде за уређење земљишта и то из два корака. Први је ова Одлука којом се „ближе одређују критеријуми и мерила...“ а у којој се вишеструко увећавају коефицијенти за обрачун накнаде. Други корак је у другој „ОДЛУЦИ О ВИСИНИ НАКНАДЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ЗРЕЊАНИНА ЗА 2010 ГОДИНУ“ (како је то и предвиђено Нацртом предлога Одлуке у чл. 9 став 2) (тј. трошкова опремања и попремања грађевинског земљишта) којом су ови трошкови (који се настоје приказати као „накнада“) увећани само за прописаних 6,5% и тиме се показати да је извршено прописано усклађивање са растом буџета.

Сматрамо да би усвајање оваквих Одлука (која би довела до знатног увећања накнада, сада када се зна да је у току поступак легализације) било директно усмерено не само против интереса града и његових грађана и привреде већ и против интереса ове државе и јасних инструкција и интенција Владе који покушавају да овај историјски важан процес спроведу што успешније. Осим тога, усвајање оваквих одлука би било погубно по нове инвестиције у граду које би у потпуности пресахле или би се свеле на минимум.

Драган Видаковић, председник Удружења

