



Broj: I-OP-1-915/13

Dana: 11. marta 2013. godine

NOVI SAD

Postupajući po predstavi P. K. Pokrajinski ombudsman na osnovu člana 33 stav 1 alineja 2 Pokrajinske skupštinske odluke o Pokrajinskom ombudsmanu ("Službeni list AP Vojvodine", br. 23/2002, 5/2004, 16/2005 i 18/2009-promena naziva akta) JP "Zavod za izgradnju grada" Novi Sad upućuje sledeće

MIŠLJENJE

Nema osnova za naplatu naknade za uređivanje građevinskog zemljišta za izgrađeni porodični stambeni objekat spratnosti Po+P+M u S. K. u ulici S. M. za razliku između izgrađene i glavnim projektom odobrene površine, ako prema projektu izvedenog stanja površina gabarita i spratnost izgrađenog objekta nisu veći od propisanih Urbanističko tehničkim uslovima broj 22731 od 2. jula 1980. godine, prema kojima je podnosilac predstave regulisao obavezu u vezi sa troškovima naknade za uređenja građevinskog zemljišta.

Imajući u vidu mišljenje Pokrajinski ombudsman JP "Zavod za izgradnju grada" Novi Sad upućuje sledeću

PREPORUKU

Potrebno je da JP "Zavod za izgradnju grada" Novi Sad ponovo razmotri zahtev podnosioca predstave za obračun naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, izvrši uvid u dokumentaciju kojom raspolaže i ukoliko utvrdi da su prema projektu izvedenog stanja površina gabarita i spratnost izgrađenog objekta manji od propisanih navedenim urbanističko tehničkim uslovima, izda potvrdu da je podnosilac predstave regulisao obavezu u vezi sa troškovima naknade za uređenja građevinskog zemljišta.

Potrebno je da "Zavod za izgradnju grada" Novi Sad u roku od 15 dana od dana prijema ovog mišljenja obavesti Pokrajinskog ombudsmana o preduzetim merama.

Ovo mišljenje i preporuka biće objavljeni na internet stranici Pokrajinskog ombudsmana nakon uručenja JP "Zavod za izgradnju grada" Novi Sad.

Obrazloženje

Pokrajinskom ombudsmanu predstavkom se obratio P. K. u kojoj iznosi pritužbu na rad JP "Zavod za izgradnju grada" Novi Sad u vezi sa obračunom naknade za uređivanje građevinskog zemljišta u postupku izdavanja upotrebne dozvole za porodični stambeni objekat izgrađen na parceli broj 5118/15 K.O. S. K., u ulici S. M. u S. K. Navodi da smatra da je naknadu za uređivanje građevinskog zemljišta u celosti platio, te da ne treba da



plaća iznos utvrđen obračunom broj 10-6366/12 od 19. juna 2012. godine. Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnosilac predstavke uputio zahtev ovom javnom preduzeću da se preispita postupanje Službe za građevinsko zemljište u njegovom predmetu.

Postupajući po predstavi Pokrajinski ombudsman uputio je zahtev JP "Zavod za izgradnju grada" Novi Sad da se izjasni o navodima predstavke.

U izjašnjenju javnog preduzeća se navodi da je po zahtevu podnosioca predstavke od 7. juna 2012. godine sačinjen obračun naknade za uređivanje građevinskog zemljišta za izgrađeni porodični stambeni objekat spratnosti Po+P+M u S. K. u ulici S. M. Navodi se da je podnosilac predstavke 17. jula 2012. i 19. novembra 2012. godine podneo prigovore na obračun naknade, koje je Služba za građevinsko zemljište ovog javnog preduzeća razmotrila i odgovore na iste dostavila 15. avgusta 2012. i 3. decembra 2012. godine. U prilogu izjašnjenja dostavljeni su navedeni odgovori.

Nakon izvršenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je JP "Zavod za izgradnju grada" podnosioca predstavke obavestilo o sledećem:

- da je članom 17 Odluke o merilima za obračun visine naknade za uređivanje građevinskog zemljišta ("Službeni list grada Novog Sada", br. 60/2010, 23/2011 i 51/2011) propisano da je investitor dužan, ako u toku građenja objekta odstupa od dokumentacije na osnovu koje je pribavio građevinsku dozvolu, odnosno odstupa od glavnog projekta i izgradi veću površinu objekta, da snosi troškove razlike u naknadi. Ako se u postupku izdavanja upotrebne dozvole utvrdi da postoje odstupanja od glavnog projekta, investitor je dužan da snosi troškove razlike u naknadi i dostavi projekat izvedenog objekta;
- da naknada koju je podnosilac predstavke platio mesnoj zajednici, imajući u vidu navedenu odredbu odluke, prilikom obračuna nije ni analizirana;
- da je nakon prijema prigovora podnosioca predstavke izvršen uvid u arhivsku dokumentaciju i utvrđeno je da je pravnom prethodniku ovog javnog preduzeća uz zahtev za obračun dostavljan i projekat na osnovu kojeg je kasnije ishodovana građevinska dozvola;
- da je na taj način utvrđeno da je 20. juna 1980. godine doneta Odluka o programu na uređivanju građevinskog zemljišta opštine Novi Sad za 1980. godinu ("Službeni list opštine Novi Sad", broj 11/80) u kojoj je članom 10 propisano da se troškovi uređivanja građevinskog zemljišta za individualnu stambenu izgradnju obračunavaju na osnovu prosečnog iznosa tih troškova za uređivanje većih kompleksa zemljišta i u Sremskoj Kamenici iznose 2.000,00 dinara u stambenoj zoni (2.500,00 dinara u zoni centra) po m² bruto razvijene građevinske površine, što znači da bi podnosilac predstavke tri dana nakon uplate naknade mesnoj zajednici, pravnom prethodniku ovog javnog preduzeća na osnovu istih urbanističko tehničkih uslova i projekta trebalo da plati iznos od oko 450.000,00 dinara;



- da javno preduzeće nema odluku mesne zajednice o načinu obračuna naknade, te da je iz razloga što se metodologija obračuna razlikovala iz godine u godinu, kao i zbog proteka dugog vremenskog perioda od izdavanja građevinske do izdavanja upotrebne dozvole, navedenom Odlukom o merilima za obračun visine naknade za uređivanje građevinskog zemljišta i definisano na koji način se vrši obračun naknade u postupku pribavljanja upotrebne dozvole, odnosno da se eventualno nastala razlika u površini nastala tokom izgradnje utvrđuje na osnovu projektne dokumentacije;
- da je, imajući u vidu sve navedeno, javno preduzeće stava da su činjenice pravilno utvrđene, da je u potpunosti primenjena Odluka o merilima za obračun visine naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, te da nema osnova prigovoru.

Uvidom u dokumentaciju priloženu uz predstavku utvrđeno je da je P., R. i B. K., svi iz S. K., Rešenjem Gradskog sekretarijata za urbanizam, stambene poslove i zaštitu čovekove sredine grada Novog Sada broj 09-351b/118-81 od 24. februara 1981. godine izdato odobrenje za izgradnju stambene zgrade spratnosti Po+P+M na parceli broj 5118/15 K.O. S. K., u ulici S. M. u S. K. U navedenom rešenju, kao dokaz o regulisanoj obavezi u pogledu učešća investitora u troškovima uređenja građevinskog zemljišta, navodi se pismena izjava overena od strane Mesne zajednice Sremska Kamenica od 3. avgusta 1980. godine, koja se nalazi na naslovnoj strani Urbanističko tehničkih uslova broj 22731 od 2. jula 1980. godine za izgradnju predmetnog objekta. Navedenim urbanističko tehničkim uslovima uređeni su uslovi koji se moraju poštovati prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije (projekta) za izgradnju objekta, te je uvidom u iste utvrđeno da gabarit objekta može biti maksimalno 100 m², a spratnost podrum, prizemlje i mansarda.

Imajući u vidu da su investitori uz zahtev za izdavanje odobrenja za izgradnju priložili dokaz o regulisanoj obavezi u pogledu učešća investitora u troškovima uređenja građevinskog zemljišta, te da im je na osnovu istog, u skladu sa propisima koji su u to vreme bili na snazi, izdato odobrenje za izgradnju predmetnog objekta, Pokrajinski ombudsman smatra da podnosilac predstavke ne može da trpi štetne posledice, jer ugovor o naknadi troškova za uređenje građevinskog zemljišta nije zaključen sa pravnim prethodnikom JP "Zavod za izgradnju grada" Novi Sad.

Naime, Gradski sekretarijat za urbanizam, stambene poslove i zaštitu čovekove sredine grada Novog Sada, kao dokaz o regulisanoj obavezi u pogledu učešća investitora u troškovima uređenja građevinskog zemljišta, prihvatio je pismenu izjavu na naslovnoj strani Urbanističko tehničkih uslova broj 22731 od 2. jula 1980. godine overenu od strane Mesne zajednice Sremska Kamenica i izdao podnosiocu predstavke odobrenje za izgradnju broj 09-351b/118-81 od 24. februara 1981. godine, iz čega proističe da u vreme izdavanja navedenog odobrenja za izgradnju investitori nisu bili dužni da ugovor o naknadi troškova za uređenje građevinskog zemljišta zaključe sa pravnim prethodnikom JP "Zavod za izgradnju grada".

Imajući u vidu navedeno, te činjenicu da je podnosilac predstavke uz zahtev za izdavanje odobrenja za izgradnju nadležnom organu dostavio svu tada potrebnu dokumentaciju za rešavanje po istom, Pokrajinski ombudsman je zauzeo stav koji je naveden u mišljenju i odlučio da JP "Zavod za izgradnju grada" Novi Sad uputi preporuku kao u izreci.