

## Analiza taksi za za dobijanje građevinskih dozvola u Novom Pazaru

Želi da ukaže na bitne povrede prava građana i privrednika u sektoru stambene izgradnje, bilo kuća bilo stambenih zgrada.

Pojavili su se bili šumovi da Novi Pazar ima skoro najskuplje takse koje se plate za dobijanje građevinske dozvole.

Mi ovde dajemo razradu koliko su te razlike drastične i koliko je Novi Pazar skuplji od gradova poput Kraljeva, Kragujevca i Niša, gde su isti mnogo ekonomski jači od našeg područja

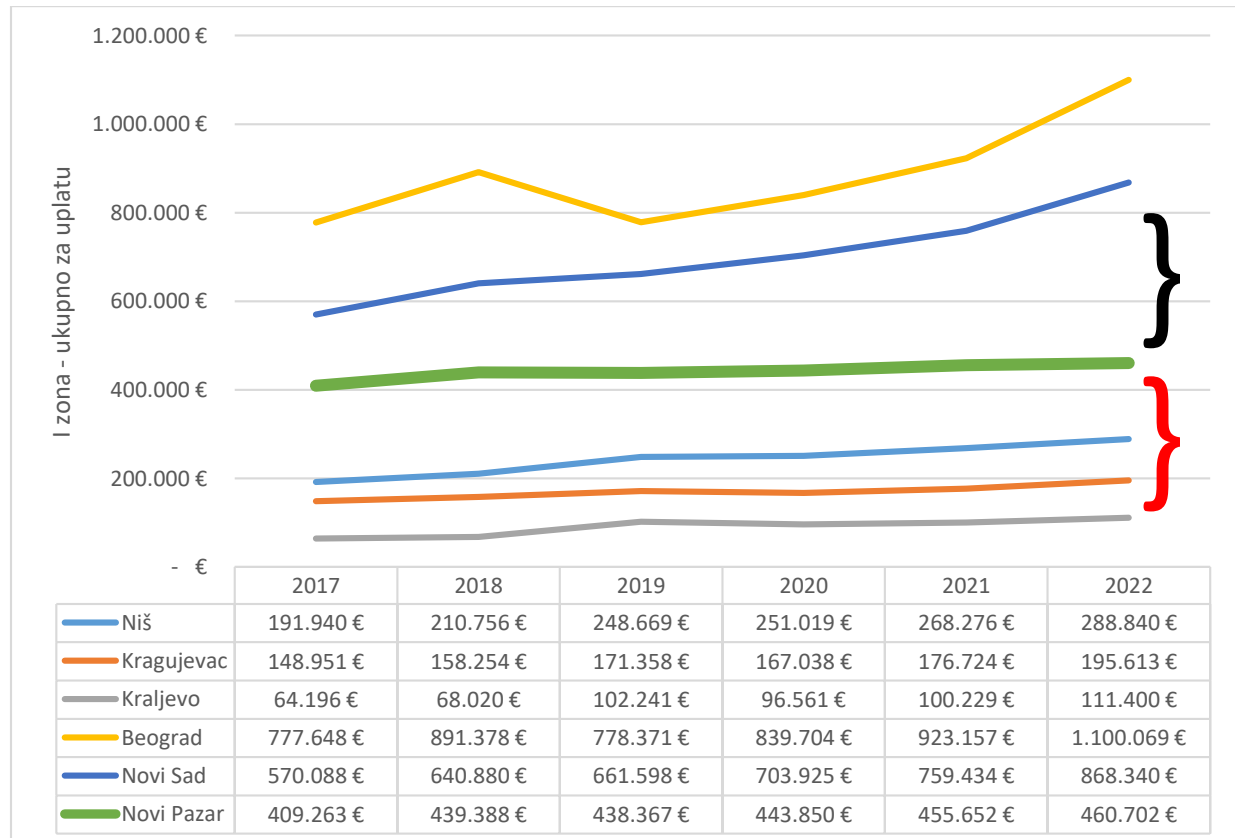
Analizirali smo period od 2017 do 2022. godine jer su nam ti podaci bili dostupni.

Analizirali smo isključivo I i II zonu gradnje u svim gradovima , gde u obzir nisu uzete tzv. ekstra zone ili zone III, IV, V, VI i ostale niže.

Uzeli smo hipotetički primer da se radi o zgradi koja ima 3.500 m2 stana za prodaju, 500 m2 garažnog prostora u podrumu, Lokal od 500 m2 u prizemlju i da ima 500 m2 hodnika. I da je takva ista zgrada građena u Beogradu, Novom Sadu, Nišu, Kraljevu, Kragujevcu, Novom Pazaru.

Budući da je propise o visini ovih taksi (nameta) tj. harača donela lokalna samouprava ona je direktno odgovorna za ovo stanje.

### Zona I



Zelenom linijom su označene takse i iznosi koje bi za jednu istu zgradu morao da plati privrednik u Novom Pazaru bez popusta. Možemo da vidimo da je grad Novi Pazar skuplji u 2022 i u svim godinama pre za oko 180.000 od Niša ili 330.000 eur je skuplji od Kraljeva ili ti 260.000 eur skuplji od Kragujevca.

Postavlja se konstatacija : Naravno da je Novi Pazar jeftiniji od Novog Sada!

Ali da li je tako ?

***ODLUKA O UTVRĐIVANJU DOPRINOSA ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA***  
***("Sl. list Grada Novog Sada", br. 11/2015, 33/2015, 44/2015, 8/2016, 53/2016, 74/2016, 29/2018,***  
***38/2018, 31/2019, 43/2019 i 8/2020)***

*Član 6*

*Uređeno građevinsko zemljište je zemljište koje je, u skladu sa planskim dokumentom komunalno opremljeno za građenje i korišćenje i to: saobraćajnim površinama, kanalizacionom i vodovodnom mrežom, elektro-mrežom (20 kv ili 10 kv vodovi i distributivne transformatorske stanice 20/0,4 kv ili 10/0,4 kv), javnim osvetljenjem i uređenjem površinama javne namene.*

Drugim rečima, u Novom Sadu sa plaćenom dozvolom dobijete Struju, Vodu, Kanalizaciju i prilaz, bandere za osvetljenje i trotoare.

Privrednici u Novom Pazaru su za priključak na struju u proseku plaćali preko 100.000, zatim za priključak na vodu i kanalizaciju oko 25.000 eur i 5.000 eur taksu za priključak na put, dolazimo do toga da u Pazaru za dozvolu i priključke trebate da izdvojite 2022. godine oko 590.000 a stanovi se prodaju za 1.200 eura i ako oficijelni podaci kažu da je oko 1100 eur prosek.

Dok se u Novom Sadu u 2022. godini stanovi prodaju za prosečno 1.538 eur a komunalije se plate 868.000 eura sa svim priključcima u zoni I.

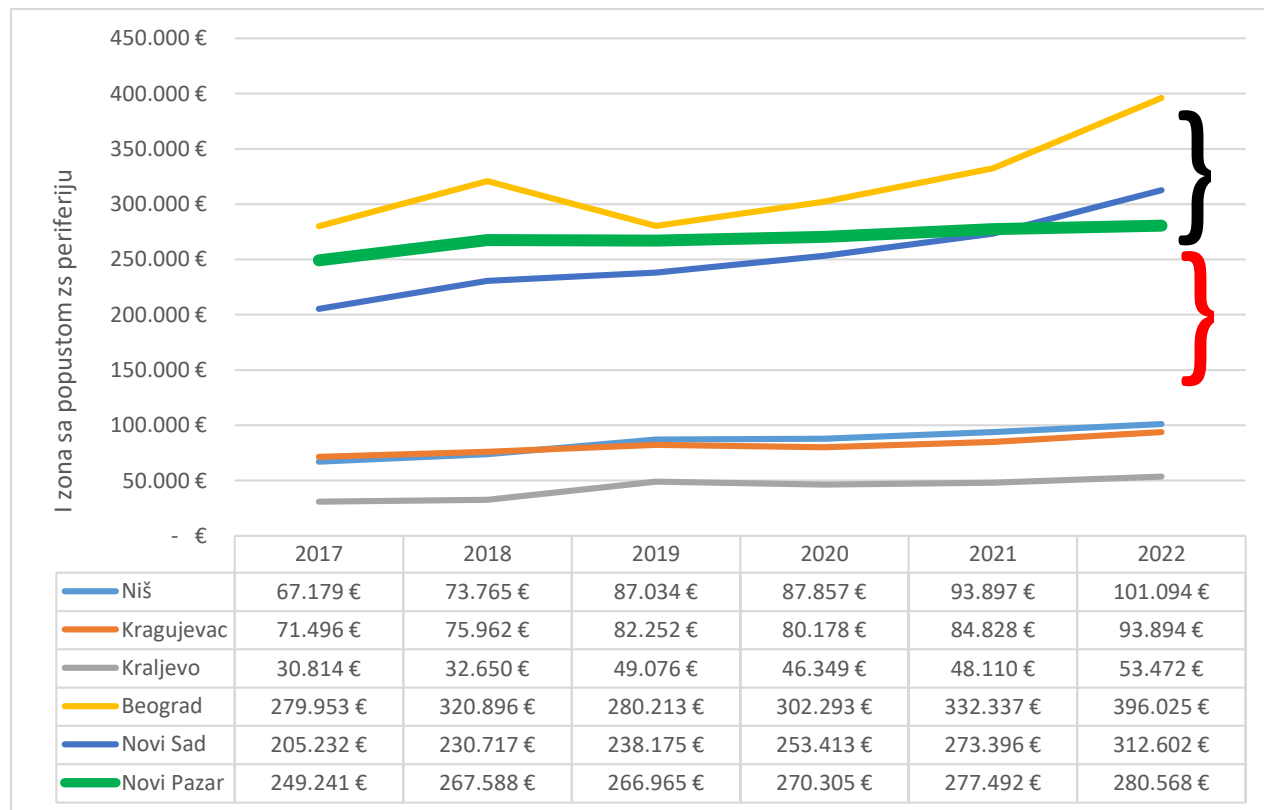
<https://data.stat.gov.rs/Home/Result/05010107?languageCode=sr-Latn>

U Nišu su se stanovi prodavali u proseku prema RZS za 1.164 eura a takse su bile 288.000 eur za zonu I.

U Kraljevu su se stanovi prodavali u proseku prema RZS za 938 eur a takse su bile 111.000 eur za zonu I.

U Kragujevcu su se stanovi u proseku prema RZS prodavali za 1.124 u 2022. godini dok su takse bile 195.000 eura za zonu I .

Stvari postaju još drastičnije kada se uvede u pojam to da postoji mogućnost da se dobije popust ako se plati odmah.



Ako uzmemo popuste koji daju na periferijama zona, gde nema put, voda, kanalizacija, trotoar dolazimo do još drastičnijih razlika.

Ako nema puta, vode, kanalizacije, totoar, rasveta itd.

U Kraljevo će privrednik platiti 53.000 eura

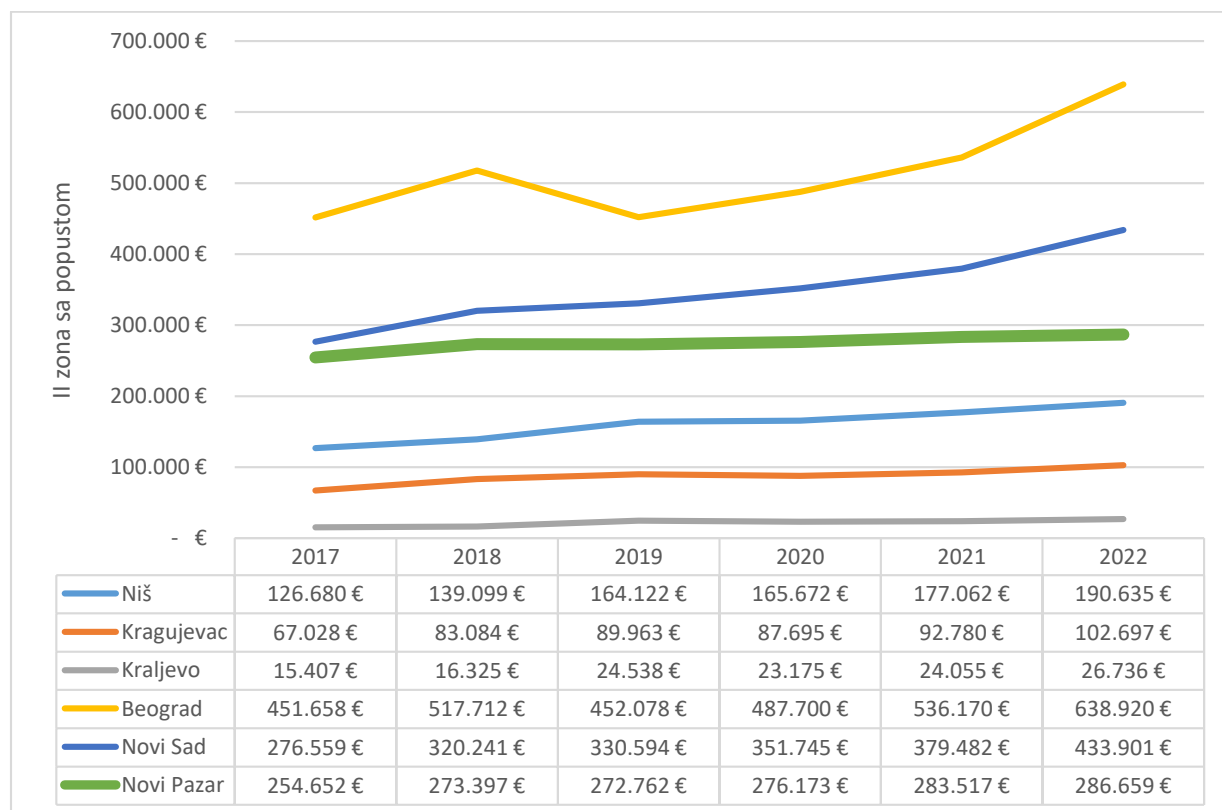
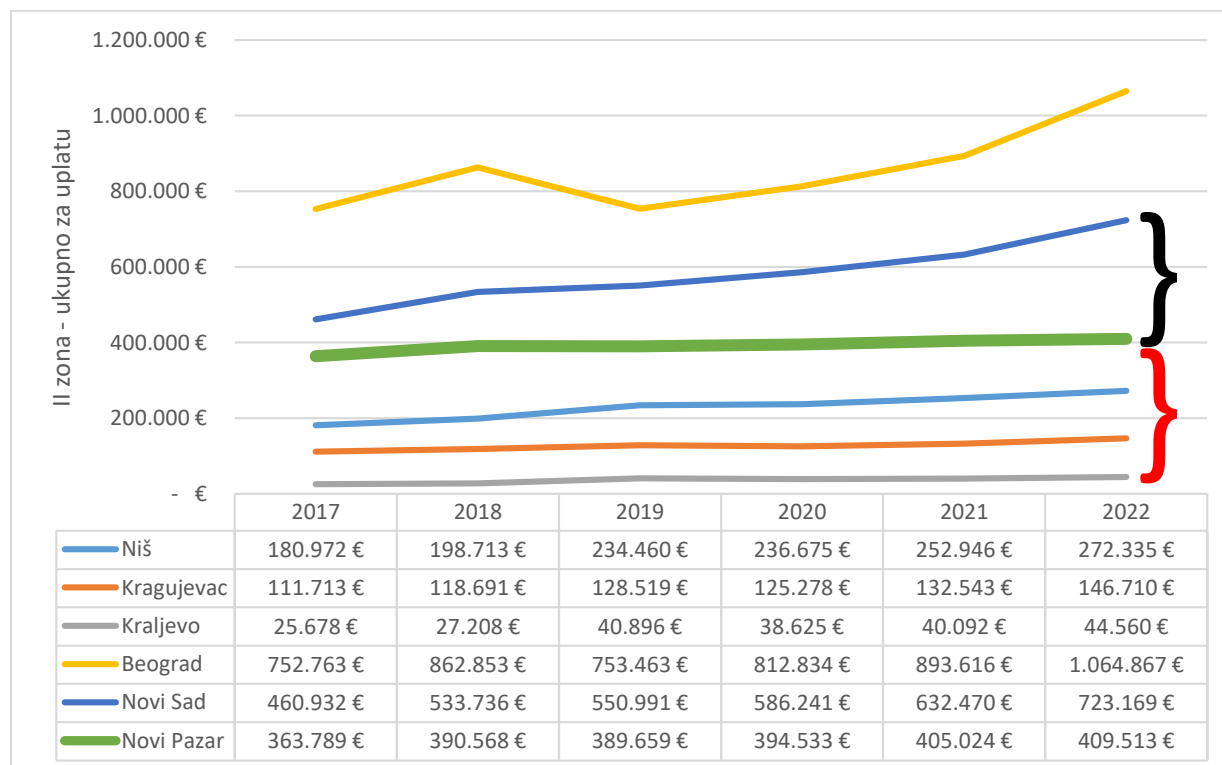
U Kragujevac će platiti 101.000 eura

U Novom Sadu će platiti 312.000 eura i neće morati da plaća struju i priključke za vodu i kanalizaciju.

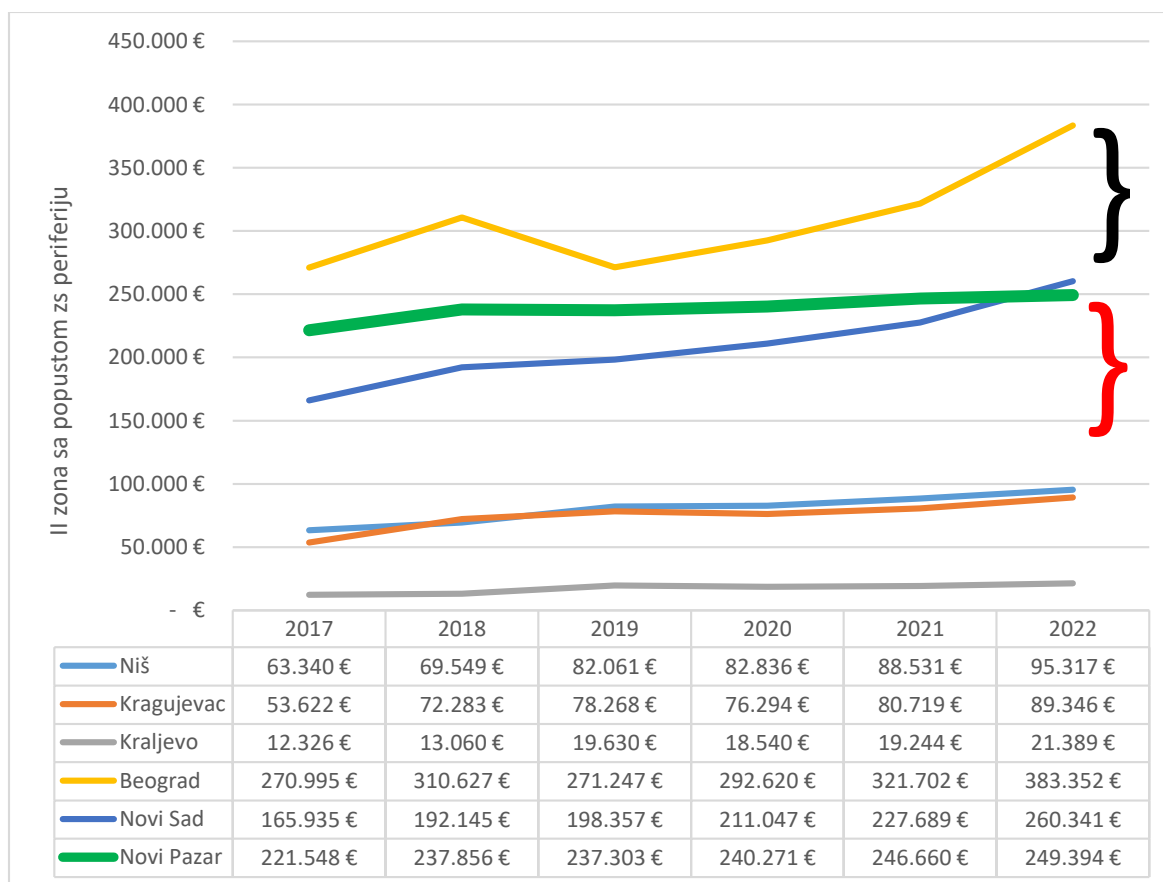
U Novom Pazaru će platiti 280.000 eur i platiće struju, vodu i kanalizaciju i priključak za put 180.000.

Dakle u Novom Sadu 312.000 a u Pazaru 460.000.

Isto to sve još drastičnije važi i za drugu zonu



Kada se uzmu periferije zone II još je gore gde nema sve infrastrukture



Ako nema u II zoni puta, vode, kanalizacije, totoar, rasveta itd.

U Kraljevo će privrednik platiti 21.000 eura

U Kragujevac će platiti 89.000 eura

U Novom Sadu će platiti 260.000 eura i neće morati da plaća struju i priključke za vodu i kanalizaciju.

U Novom Pazaru će platiti 250.000 eur i platiće struju, vodu i kanalizaciju i priključak za put 180.000.

Dakle u Novom Sadu 260.000 a u Pazaru 430.000.

Ovim se direktno sprečava širenje grada! Jer ko će da gradi na periferiji grada sa ovolikim taksama.

Novi Pazar ima jedne od najviših taksi za nedostajuća parking/garažna mesta.

**ODLUKA O UTVRĐIVANJU DOPRINOSA ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

("Sl. list grada Novog Pazara", br. 2/2019, 1/2020 i **11/2020**)

Član 12

Investitor je u obavezu da obezbedi prostor na svojoj parceli za parkiranje shodno pravilima utvrđenim članom 11. Odluke, minimum 90% parking mesta za parkiranje a za svako nedostajuće parking mesto

dužan je da uplati doprinos za uređivanje građevinskog zemljišta od po **1.500.000,00** dinara po nedostajućem parking mestu bez obaveze grada da investitoru obezbedi parking mesto.

Dok u Novom Sadu:

**ODLUKA O UTVRĐIVANJU DOPRINOSA ZA UREĐIVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**  
("Sl. list Grada Novog Sada", br. 11/2015, 33/2015, 44/2015, 8/2016, 53/2016, 74/2016, 29/2018,  
38/2018, 31/2019, 43/2019 i 8/2020)

Član 15

...a nije predvideo potreban broj parking, odnosno garažnih mesta na građevinskoj parceli, dužan je da plati doprinos za svako neobezbeđeno parking, odnosno garažno mesto, u iznosu od 200.000,00 dinara po neobezbeđenom parking, odnosno garažnom mestu, što se utvrđuje prilikom obračuna doprinosa.

Novi Pazar ima jednu od najvećih taksi za ovo.

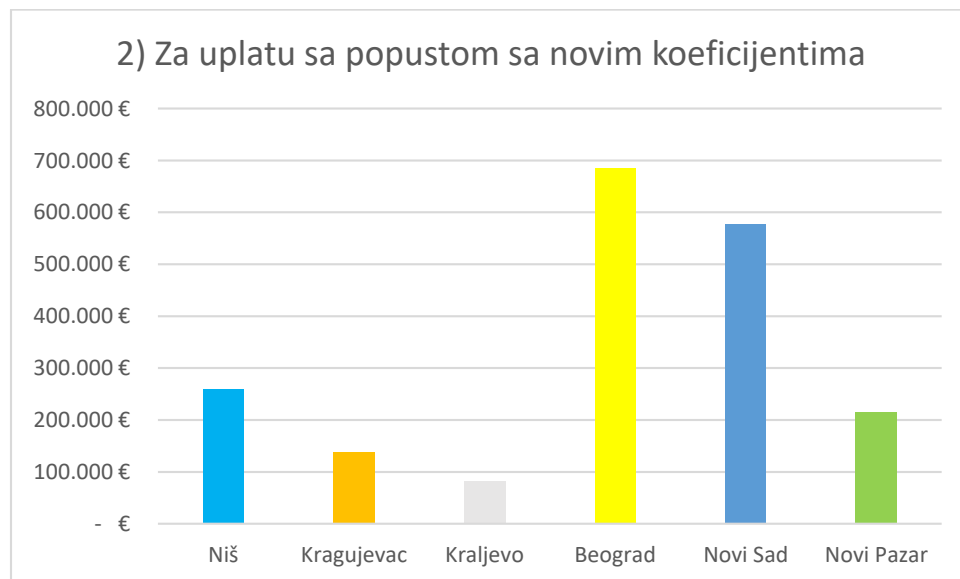
Tražimo da je koeficijent za stambenu namenu smanji sa 1.4 na 1

Tražimo da se koeficijent za stambenu namenu ne obračunava na hodnike i terase.

Tražimo da se za garaže u suterenu zadrži oslobađanje o takse.

Da se taksa za nedostajuće parking mesto smanji na 200.000 dinara.

Da se za nedostajuću infrastrukturu uvede oslobađanje do 50% a ne 13% kao do sada. (put, voda, kanalizacija, struja, grejanje itd.)



Prihvatanjem ovoga bi grad došao skoro do nivoa Niša ali bi bio skuplji i dalje od Kragujevca i Kraljeva.

Ovo takođe utiče da su dozvole u Pazaru za kuće mnogo skuplje nego u Nišu, Kragujevcu i Kraljevu što vodi divljoj gradnji.