



SLOBODNA ZONA PIROT

## PRAVILNIK O USLOVIMA ZA GRADNJU U SLOBODNOJ ZONI PIROT a.d.

Distribuciona lista:

p: G. Ćirić (92000)

s1: V. Ilić (92000), Z. Petrović (92000), M. Vasić (92100), M. Andonović (92200), N. Marinković (92300), A. Panić (92400), M. Antić (92600), G. Ćirić (92000), D.S. Pančić (10308)

e: /

Šifra procesa: 01 00

Ključne reči: PRAVILNIK, USLOVI, GRADNJA, SLOBODNA ZONA				Oznaka dokumenta		
				<b>920.PR.04</b>		
Autor: M. Andonović		Odobrio: Z. Petrović		Verifikovao: V. Ilić		
Potpis: _____		Potpis: _____		Potpis: _____		
Verzija	Datum usvajanja	Datumi revizije				
05	1997-03-26	2006-12-01	2012-03-16	2018-08-10	2020-06-22	

Ovaj dokument je samo za internu upotrebu; postaje „NEKONTROLISANA KOPIJA“ nakon kopiranja na PC ili štampanja. U Doc ISM aplikaciji je važeća verzija. Kopiranje i distribucija nije dozvoljena bez odobrenja ovlašćenog lica.



**PRAVILNIK O USLOVIMA ZA GRADNJU U  
SLOBODNOJ ZONI PIROT a.d.**

Oznaka dokumenta

**920.PR.04**

Na osnovu člana 10. Zakona o slobodnim zonama ("Sl. glasnik RS" br. 62/06) i člana 73. Osnivačkog akta Slobodne zone "Pirot" a.d., Upravni odbor Slobodne zone "Pirot" a.d. na sednici održanoj dana 2012 - 03 - 16 usvaja:

**PRAVILNIK O USLOVIMA ZA GRADNJU U  
SLOBODNOJ ZONI "PIROT" a.d.**

**Član 1.**

Ovim aktom se utvrđuju uslovi za gradnju u Slobodnoj zoni "Pirot" a.d. (u daljem tekstu Zona).

**Član 2.**

Objekti se mogu graditi:

- u prostoru u režimu bescarinskog poslovanja Zone
- ostalom prostoru Zone

**Član 3.**

U Zoni se mogu graditi:

- objekti za vlastite potrebe Zone
- za prodaju korisnicima Zone
- za iznajmljivanje korisnicima Zone
- objekti korisnika Zone

koji po tipu mogu biti trajni i montažni objekti (*objekat* jeste građevina spojena sa tlom, koja predstavlja fizičku, funkcionalnu, tehničko-tehnološku ili biotehničku celinu, u daljem tekstu objekti), a u svemu u skladu sa Regulacionim planom Zone, Planom detaljne regulacije Zone, poštujući važeće urbanističke uslove za infarstrukturu u Zoni.

Građenje objekta vrši se na osnovu građevinske dozvole i tehničke dokumentacije, pod uslovima i na način utvrđen Zakonom o planiranju i izgradnji.

Korisnik je obavezan da dostavi Zoni kopiju dokumentacije (dozvole i tehničku dokumentaciju-idejni i glavni projekat)

**Član 4.**

Prethodni radovi, u zavisnosti od vrste i karakteristika objekta, obuhvataju: istraživanja i izradu analiza i projekata i drugih stručnih materijala; pribavljanje podataka kojima se analiziraju i razrađuju inženjerskogeološki, geotehnički, geodetski, hidrološki, meteorološki, urbanistički, tehnički, tehnološki, ekonomski, energetska, seizmički, vodoprivredni i saobraćajni uslovi; uslove zaštite od požara i zaštite životne sredine, kao i druge uslove od uticaja na gradnju i korišćenje određenog objekta.

**Član 5.**

Tehnička dokumentacija za građenje i rekonstrukciju objekta izrađuje se kao generalni projekat, idejni projekat, glavni projekat, izvođački projekat i projekat izvedenog objekta.

Glavni projekat izrađuje se za potrebe građenja objekta i pribavljanja građevinske dozvole.

Verzija	Datum usvajanja	Datumi revizije				
05	1997-03-26	2006-12-01	2012-03-16	2018-08-10	2020-06-22	



**PRAVILNIK O USLOVIMA ZA GRADNJU U  
SLOBODNOJ ZONI PIROT a.d.**

Oznaka dokumenta

**920.PR.04****Član 6.**

Zemljište za gradnju, u skladu sa ovim Pravilnikom, Zona daje po osnovu potpisivanja ugovora sa korisnicima, po prethodno sprovedenoj tenderskoj proceduri ili bez sprovođenja tenderske procedure.

Saglasnosti za gradnju objekta daju nadležni organi, a pravo vlasništva na nepokretnostima reguliše se u skladu za Zakonom.

**Član 7.**

Korisnik zakupljuje zemljište za gradnju na određeno i neodređeno vreme, sa mogućnošću automatskog produženja ugovora o zakupu ako je na određeno vreme, po isteku prvobitno ugovorenog roka. Zemljište zakupljeno za gradnju, korisnik ne može izdavati u podzakup.

**Član 8.**

Na zakupljenom zemljištu mogu se graditi samo ugovorom definisani objekti. Korisnik je u obavezi da na zakupljenom zemljištu, po zaključenju ugovora o zakupu u dogovorenom roku a maksimalno u roku od 2 godine, otpočne gradnju, a da za naredni period od još dve godine gradnju okonča, pri čemu se rokovi mogu produžiti samo izuzetno, za slučaj postojanja opravdanih okolnosti. U suprotnom po isteku ovog perioda Zona ima pravo raskida ugovora o gradnji.

Zakonski rok za završetak objekta iznosi pet godina od dana pravosnažnosti rešenja kojim je izdata građevinska dozvola. Završetkom objekta smatra se dobijanje upotrebne dozvole. Investitor može tražiti produženje roka za još dve godine, pod uslovom da je stepen završenosti objekta najmanje 80%.

**Član 9.**

Po osnovu ugovora, korisnik može vlasništvo nad objektom posle određenog vremena preneti na Zonu.

**Član 10.**

Uz saglasnost Zone, korisnik može da menja delatnost u objektu, da ceo ili deo objekta da u zakup ili da ga proda.

**Član 11.**

Kod gradnje ili sticanja vlasništva nad objektom, ako je tako ugovoreno sa Zonom, korisnik plaća jednokratnu naknadu, odnosno licencnu taksu po sledećoj skali:

do 750 m <sup>2</sup> poslovnog prostora (u daljem tekstu p.p.)	5.000 eura
od 750 do 1500 m <sup>2</sup> p.p.	5.000 eura + 7 eura/m <sup>2</sup> preko 500 m <sup>2</sup>
od 1500 m <sup>2</sup> pa naviše p.p	5.000 eura + 6 eura/m <sup>2</sup> preko 500 m <sup>2</sup>

**Član 12.**

Po osnovu ugovora o gradnji, korisnik plaća mesečnu naknadu za zakup zemljišta, čiji je osnov za obračun veličina zakupljenog zemljišta i jedinična naknada po m<sup>2</sup>.

Za slučaj spratnosti objekta, naknadu za zakup zemljišta za naredne spratove se utvrđuje u iznosu od:

- 60% za prvi sprat od naknade za osnovu
- 40% za drugi sprat od naknade za osnovu .

Verzija	Datum usvajanja	Datumi revizije				
05	1997-03-26	2006-12-01	2012-03-16	2018-08-10	2020-06-22	



**PRAVILNIK O USLOVIMA ZA GRADNJU U  
SLOBODNOJ ZONI PIROT a.d.**

Oznaka dokumenta

**920.PR.04**

Bliže odredbe o visini naknade se nalaze u Tarifama privrednog društva za upravljanje Zonom.

Organi upravljanja Zone mogu odobriti da se za zakup zemljišta predvidi i drugačija vrsta naknade osim novčane.

**Član 13.**

Korisnik ne plaća lokalne naknade i takse pri izgradnji i eksploataciji objekta, u skladu sa Odlukom Opštine Pirot o odobrenju posebnih pogodnosti u granicama Slobodne zone „Pirot“ a.d.

**Član 14.**

Vlasnik, odnosno korisnik već postojećeg objekta na prostoru unetom u granice Zone, plaća naknadu za obavljanje delatnosti u režimu Zone, u skladu sa Odlukom o tarifama, ukoliko je tako ugovoreno.

**Član 15.**

Gradnja u Zoni se vrši u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji, Zakonom o zaštiti životne sredine i ostalim propisima koji regulišu ovu oblast pri čemu korisnik može ugovorom da poveri Zoni obavljanje investitorskih poslova (inženjering) prilikom izgradnje objekta.

**Član 16.**

Finansijski uslovi iz Ugovora o zakupu zemljišta i gradnji predmet su razmatranja svakih pet godina.

U toku ovog perioda, u slučaju većih monetarnih i valutnih promena, Zona ima pravo inicijative za izmenu ovih uslova.

**Član 17.**

Svoja potraživanja prema korisniku, Zona ima pravo da obezbedi zabranom iznošenja robe iz Zone i mogućnošću namirenja potraživanja iz vrednosti iste, u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima i ugovorom sa korisnikom Zone.

**Član 18.**

Izmene i dopune ovog akta vrše se u postupku kako je i donet.

**Član 19.**

Obaveza je privrednog društva za upravljanje Zonom da korisnike upozna sa odredbama ovog Pravilnika.

Obaveza je privrednog društva za upravljanje Zonom da ovaj pravilnik po donošenju, istog dana istakne na oglasnu tablu Zone.

**Član 20.**

Danom stupanja na snagu ovog Pravilnika prestaje da važi Pravilnik o uslovima za gradnju u Slobodnoj zoni „Pirot“ od 2012-03-16.

Verzija	Datum usvajanja	Datumi revizije				
05	1997-03-26	2006-12-01	2012-03-16	2018-08-10	2020-06-22	

*Ovaj dokument je samo za internu upotrebu; postaje „NEKONTROLISANA KOPIJA“ nakon kopiranja na PC ili štampanja. U Doc ISM aplikaciji je važeća verzija. Kopiranje i distribucija nije dozvoljena bez odobrenja ovlašćenog lica.*



**PRAVILNIK O USLOVIMA ZA GRADNJU U  
SLOBODNOJ ZONI PIROT a.d.**

Oznaka dokumenta

**920.PR.04**

**Član 21.**

Ovaj Pravilnik stupa na snagu osam dana od dana isticanja na oglasnu tablu Zone.

PREDSEDNIK NADZORNOG ODBORA  
SLOBODNE ZONE „PIROT“ a.d.

Verzija	Datum usvajanja	Datumi revizije				
05	1997-03-26	2006-12-01	2012-03-16	2018-08-10	2020-06-22	

*Ovaj dokumenat je samo za internu upotrebu; postaje „NEKONTROLISANA KOPIJA“ nakon kopiranja na PC ili štampanja. U Doc ISM aplikaciji je važeća verzija. Kopiranje i distribucija nije dozvoljena bez odobrenja ovlašćenog lica.*