

PREDLOG

Na osnovu člana 239 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18) i člana 47 stav 1 tačka 1 Statuta opštine u okviru Glavnog grada - Tuzi ("Sl. list CG – opštinski propisi, br. 39/17), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore broj ____ od _____, Skupština opštine u okviru Glavnog grada – Tuzi, na sjednici održanoj dana _____, donijela je

ODLUKU

o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuju se uslovi, visina, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Član 2

Priprema i komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: komunalno opremanje građevinskog zemljišta), vrši se u skladu sa Programom uređenja prostora.

Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća se naknada.

Za oslobađanje od plaćanja naknade revident daje izjavu o ispunjenosti uslova za oslobađanje od plaćanja naknade, koju prilaže u sastavu dokumentacije za prijavu građenja.

Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: naknada), uplaćuje se na uplatni račun budžeta opštine u okviru Glavnog grada – Tuzi.

II RODNA SENZITIVNOST

Član 3

Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

III USLOVI I VISINA

Član 4

Naknadu plaća investitor.

Naknada se obračunava na osnovu revidovanog glavnog projekta po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli namijenjenog za obavljanje djelatnosti.

Obračun površina objekta vrši se prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list CG" br.47/13) i standardu MEST EN15221- 6.

Organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja i uređenja prostora i zaštite životne sredine (u daljem tekstu: nadležni organ lokalne uprave), dostavlja Sekretarijatu za finansije, lokalne prihode i investicije, revidovani glavni projekat na obračun naknade, odmah nakon podnošenja zahtjeva za utvrđivanje naknade od strane investitora.

Član 5

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i
- prosječnih troškova komunalnog opremanja i učešća investitora u komunalnom opremanju.

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajuće vrijednost izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture i na osnovu tržišnog kriterijuma vrijednosti lokacije, gdje je vrijednost lokacije srazmjerna njenom položaju, pristupačnosti, obimu i raznolikosti ponude i posebnim pogodnostima za određenu namjenu.

Član 6

Granice zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata, granica naselja i katastarskih opština, i to:

PRVA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

KO Tuzi, KO Dinoša (osim naselja Pikalja, Prifta, Lovke i Selišta), Vladne i Kuće Rakića u granicama zahvata naselja, KO Vranj i KO Vuksanlekić,

DRUGA ZONA

Obuhvata sva ostala seoska naselja i zemljište na teritoriji opštine u okviru Glavnog grada - Tuzi

Član 7

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor čija lokacija se komunalno oprema, pod sledećim uslovima:

- da se opremanje izvrši u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, na osnovu revidovanog glavnog projekta pribavljenog od strane investitora ili Nadležnog sekretarijata,
- da je nadležni organ izvršio eksproprijaciju nepokretnosti potrebnih za realizaciju radova na komunalnom opremanju, ili zaključio sporazum odnosno pribavio saglasnost vlasnika nepokretnosti;
- da Sekretarijat za finansije, lokalne prihode i investicije, odobri cijene izrade i revizije tehničke dokumentacije i da saglasnost na predmjer i predračun radova komunalnog opremanja, s tim da jedinične cijene ne mogu biti veće od prosječnih cijena iz posljednja tri (3) tendera koje je sprovela opština i po istim zaključila ugovor, za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga;
- da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture vrši nadležni Sekretarijat;

Međusobna prava i obaveze između nadležnog organa opštine i investitora iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom.

Konačan obračun između opštine i investitora izvršiće se po ispostavljenoj i ovjerenoj okončanoj situaciji, nakon primopredaje objekata i uređaja komunalne infrastrukture koji su predmet ugovora.

Plaćanje izvedenih radova koji su predmet ugovora iz stava 2 ovog člana vrši se najviše do iznosa ugovorene naknade za komunalno opremanje.

U slučaju da je investitor izmirio obaveze po osnovu naknade, vrijednost izvedenih radova iz prethodnog stava će se priznati kao avans za buduću gradnju, odnosno platiti investitoru.

Član 8

Iznos naknade po m2 neto površine objekta iznosi:

Zona	I	II
Iznos (€/m2)	26,28	00,00

Iznos naknade iz stave 1 ovog člana umanjuje se za 30% za stambene objekte osnovnog stanovanja ukupne neto površine do 500m2.

IV NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 9

Visinu, rokove plaćanja, način, i sredstva obezbjeđenja plaćanja naknade utvrđuje nadležni organ lokalne uprave rješenjem, na osnovu obračuna naknade dostavljenog od strane Sekretarijata za finansije, lokalne prihode i investicije.

Sekretarijat je dužan da u roku od 10 dana od dana dostavljanja revidovanog glavnog projekta dostavi podatke neophodne za donošenje rješenja o naknadi.

Na rješenje iz stava 1 ovog člana može se izjaviti žalba organu državne uprave nadležnom za poslove planiranja prostora i izgradnji objekata.

Član 10

Sekretarijat za finansije, lokalne prihode i investicije se stara o izvršenju rješenja iz člana 9 ove odluke, i izdaje potvrdu investitoru kao dokaz o regulisanju odnosa u pogledu plaćanja naknade.

Član 11

Naknada se plaća u ukupnom iznosu jednokratno ili u mjesečnim ratama.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 15 (petnaest) dana od dana izvršnosti rješenja, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjeње za 15% od obračunate vrijednosti naknade.

Investitor može naknadu platiti u jednakim mjesečnim ratama i to:

- za porodične stambene zgrade do 200m² ukupne neto površine na period od 20 godina,
- za objekte do 500 m² ukupne neto površine na period od 5 godina,
- za ostale objekte na period od 3 godine.

Rok za plaćanje naknade u jednakim mjesečnim ratama može biti i kraći na zahtjev investitora.

U koliko se investitor odluči za plaćanje naknade u skladu sa stavom 3 ovog člana, prva rata se utvrđuje u visini od 20% od utvrđenog iznosa naknade, a preostali iznos naknade se utvrđuje u jednakim mjesečnim ratama. Investitor je dužan uplatiti prvu ratu u roku od 15 (petnaest) dana od dana izvršnosti rješenja o uređivanju odnosa u pogledu naknade za komunalno opremanje.

U slučaju kada se investitor odlučio za plaćanje u mjesečnim ratama, po odredbama ove odluke, daje se mogućnost da nakon izmirenja dospjelih obaveza, preostali iznos naknade plati jednokratno, u kom slučaju ostvaruje pravo na umanjeње preostalog iznosa od 5%.

Član 12

Kod plaćanja naknade u ratama ukoliko investitor zakasni s plaćanjem zaračunaće mu se zakonska zatezna kamatna stopa.

Kod plaćanja naknade u ratama investitor je dužan da obezbijedi sredstva obezbjeđenja plaćanja, i to:

- pravna lica, neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", na utvrđeni iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima, ili bankarsku revolving garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", u vrijednosti 12 mjesečnih rata utvrđene naknade. Za dio duga koji nije obezbijeđen revolving bankarskom garancijom investitor je dužan da obezbijedi hipoteku I reda na nepokretnosti, čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga;
- fizička lica, hipoteku I reda na nepokretnosti, čija vrijednost mora biti za 30% veća od utvrđene vrijednosti naknade.

Ukoliko investitor zakasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga pa će Sekretarijat za finansije, lokalne prihode i investicije, aktivirati sva predviđena sredstva obezbjeđenja.

Kod obezbjeđivanja plaćanja hipotekom, investitor je dužan da uz dokaz o upisu hipoteke u katastar nepokretnosti, dostavi i procjenu vrijednosti nepokretnosti od strane ovlašćenog procjenitelja, na kojoj je uspostavljena hipoteka.

Sredstva obezbjeđenja iz ovog člana, ne isključuju pravo nadležnog organa opštine na pokretanje sudskog, izvršnog i drugih postupaka u cilju naplate potraživanja.

Predmet hipoteke može biti nepokretnost upisana u listu nepokretnosti bez tereta i ograničenja i to: stambeni prostor, poslovni prostor, urbanistička parcela, a izuzetno, ukoliko opština ima interesa i katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekata od opšteg interesa koji služe komunalnom opremanju lokacije.

Član 13

Rokovi za komunalno opremanje koje realizuje lokalna samouprava, utvrđuju se u skladu sa Programom uređenja prostora.

Član 14

Ako se vrši rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima, kojom se ne dobija novoizgrađena površina, naknada se ne plaća.

Ukoliko se vrši pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambenog objekta u poslovne prostorije naknada se ne plaća.

U slučajevima iz stava 1 i 2 ovog člana opština nema obavezu opremanja lokacije investitora.

Član 15

Naknada za stambene objekte, u slučaju kada investitor ruši postojeći radi izgradnje novog stambenog objekta na istoj parceli, a nema potrebe za dodatnim komunalnim opremanjem lokacije u skladu sa planskim dokumentom, obračunava se u visini razlike neto površine stambenog objekta koji se gradi i stambenog objekta koji se ruši, pod uslovom da je objekat koji se ruši evidentiran u katastru nepokretnosti, da je katastarski razrađen po posebnim djelovima objekta i da u listu nepokretnosti nije upisan teret "nema dozvolu".

Ukoliko se za stambeni objekat koji se gradi zahtijeva dodatno komunalno opremanje lokacije u skladu sa planskim dokumentom, investitor plaća naknadu za razliku neto površine objekta koji se gradi i 60% neto površine objekta koji se ruši, pod uslovima iz prethodnog stava.

Ukoliko stambeni objekt koji se ruši, a koji je evidentiran u katastru nepokretnosti, nije katastarski razrađen u listu nepokretnosti po posebnim djelovima objekta, neto površina stambenog objekta koji se ruši se izračunava na osnovu geodetskog elaborata urađenog od strane ovlašćenog privrednog društva za geodetske poslove, ovjerenog od strane organa uprave nadležnog za poslove državnog premjera i katastra.

U slučaju daje neto površina stambenog objekta koji se ruši veća od neto površine stambenog objekta koji se gradi, investitor nema pravo na povraćaj razlike vrijednosti naknade.

Ako se ruši stambeni objekat za koji je u katastarskoj evidenciji upisan teret "nema dozvolu", a Investitor dostavi dokaze o regulisanoj i plaćenju naknadi za stambeni objekat koji se ruši, nakon provjere dostavljenih dokaza od strane stručne službe Sekretarijata za investicije, priznaće mu se neto površina pod istim uslovima kao u stavu 1 i 2 ovog člana.

Opština ima obavezu pripreme za komunalno opremanje i komunalnog opremanja najviše do iznosa uplaćene naknade.

Član 16

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ lokalne uprave.

Član 17

U slučaju spora u vezi sa realizacijom komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, nadležan je sud.

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 18

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove odluke, u kojima nije zaključen ugovor, okončaću se po odredbama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", broj 09/18), ukoliko je to povoljnije za investitora.

Započetim postupkom smatra se podnošenje zahtjeva od strane investitora nadležnom organu lokalne uprave za obračun naknade za komunalno opremanje ili podnošenje zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole.

Član 19

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu CG - Opštinski propisi".

Broj:
Tuzi 2019.

**Skupština Opštine
PREDSJEDNIK**