

PRIJEDLOG

Na osnovu člana 239 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 64/17) i člana 31 Statuta Opštine Tivat („Službeni list RCG - Opštinski propisi", broj 40/04 i 26/06 i "Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 12/11, 21/11 i 3/13), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. _____ od _____, Skupština opštine Tivat, na sjednici održanoj _____ 2018. godine, donijela je

ODLUKU

O NAKNADI ZA KOMUNALNO OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

I. OSNOVNE ODREDBE

Član 1

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

Član 2

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

Član 3

Priprema za komunalno opremanje 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.

Član 4

Naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: naknada) plaća investitor.

Naknada se obračunava na osnovu revidovanog glavnog projekta po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti (standard MEST EN15221-6).

Obračun za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta vrši Direkcija za investicije (u daljem tekstu Direkcija).

Član 5

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

- 1) stepena opremljenosti građevinskog zemljišta;
- 2) prosječnih troškova komunalnog opremanja;
- 3) učešća investitora u komunalnom opremanju.

Član 6

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajuće vrijednosti izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture i na osnovu kriterijuma vrijednosti lokacije, i iznosi:

zona Ia.....	1,20
zona I.....	1,00
zona II.....	0,80
zona III.....	0,60
zona IV.....	0,50
zona V.....	0,35

Član 7

Granice zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata (DSL-Državna studija lokacije; PUP-Prostorni urbanistički plan; DUP-Detaljni urbanistički plan; UP-Urbanistički projekat; LSL-Lokalna studija lokacije) i katastarskih opština u skladu sa grafičkim prilogom koji je sastavni dio ove odluke, i to:

ZONA Ia

Obuhvata prostor koji zahvata:

DSL "Sektor 36", DSL "Sektor 29"-Krašići, DSL "Dio Sektora 27 i Sektor 28"-Đuraševići obala, DSL "Sektor 26"-Sveti Marko", UP Pržno I i UP Pržno II, DUP Golf i Donji Radovići zapad, DUP Donji Radovići Centar, DUP Donji Radovići Istok, DUP Servisna zona Luštica, DUP Luštica, UP Talaso

ZONA I

Obuhvata prostor koji zahvata :

DUP "Tivat-Centar", DSL Izmjene i dopune "Dio Sektora 22"-Arsenal, DSL " Sektor 20"-Lepetane, DSL " Sektor 21"-Donja Lastva, "Dio Sektora 22"-Ponta Seljanovo, DSL "Dio Sektora 22 i Sektor 23" Župa- Bonići, DSL "Sektor 24"-Aerodrom, PPPNMD-Generalni Koncept Solila, dio DSL "Sektor 25" Kalardovo-Ostrvo Cvijeća, DUP "Golf Ekonomija"

ZONA II

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP Lepetane, dio UP ambijentalna cjelina Lepetane, UP Turistički Kompleks Lepetane, UP Opatovo, zona za gradnju objekata mješovite namjene po smjernicama za izgradnju PUP-a (SI) na Opatovu, DUP Đuraševići

KO Donja Lastva: - Sve ispod magistrale do granice sa Zonom I i do potoka Seljanovo uključujući UP Donja Lastva i UP Turistički kompleks Park.

KO Tivat: - područje ispod magistrale od potoka Seljanovo do granice sa Zonom I

ZONA III

Obuhvata prostor koji zahvata:

KO Donja Lastva, KO Tivat, KO Mrčevac sve iznad magistrale zaključno sa granicama planskih dokumenata DUP Donja Lastva, UP Ruljina, DUP Seljanovo, DUP Mažina, DUP Gornji Kalimanj, DUP Župa Češljar, DUP Mrčevac i DUP Gradionica do granice sa DUP-om Golf Ekonomija.

DUP Radovići, DUP Gošići, DUP Gornji Đuraševići, DUP Krašići, DUP Stari Krašići, UP Krašići 1, UP Krašići 2, UP Krašići 3

Dio „Sektora 25“ područje Brda od puta Tivat-Brda do granice sa zaštićenim rezervatom prirode Solila i DSL-om "Sektor 24" –Aerodrom.

ZONA IV

Obuhvata prostor koji zahvata:

Manje prostorne cijeline koje su u skladu sa PUP-om opštine Tivat namijenjene za stanovanje male gustine, a za koja područja se neće raditi detaljna planska dokumentacija i to:

KO Tivat: tri grupacije stambenih kuća u Peanima

KO Mrčevac: tri grupacije stambenih kuća u Gornjem Mrčevcu; grupacija kuća ispod crkve Sv. Petra

KO Đuraševići: zona namijenjena za stanovanje male gustine Lukačevina, sa gornje strane puta Tivat-Radovići, grupacija kuća Meštrovići

KO Bogišići: grupacija kuća ispod crkava Sv. Jovan i Sv. Ivan

KO Gošići: dvije grupacije kuća na Bjelilima i Krickovini sa gornje strane puta Rogač-Krašići

ZONA V

Obuhvata prostor LSL Vrmac, ambijentalnih cijelina UP Gornja Lastva, UP Đurđevo brdo, UP Petkovići, UP Kostići, UP Bogišići, UP Meštrovići, UP Milovići, UP Gornji Krašići kao i sav ostali prostor.

Član 8

Troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona iznose (eura po m²):

ZONA	Ia	I	II	III	IV	V
Iznos (€/m ²)	210,00	172,00	138,00	104,00	86,00	60,00

Za površinu do 250m² plaća se 60% od cijena izraženih u tabeli iz stava 1.

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose **172,30 eura /m²**.

II. NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 9

Visina naknade, način plaćanja, obaveze, rokove izvršenja obaveza i druga pitanja u vezi naknade utvrđuje Direkcija rješenjem.

Na rješenje iz stava 1 ovog člana može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma.

Član 10

Direkcija, po pravosnažnosti rješenja iz člana 9 ove odluke, uplate cjelokupnog iznosa odnosno prve rate i dostavljanja sredstava obezbjeđenja, izdaje investitoru potvrdu kao dokaz o uređenosti odnosa u pogledu plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta.

Primjenom kriterijuma iz ove odluke, iznos naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta prikazan je u tabeli:

	-Stambeni objekti -Stambeno-poslovni objekti -Poslovni objekti	
cijena € /m²	za površinu do 250,00 m²	za površinu preko 250,00 m²
Ia zona	126,00	210,00
I zona	103,20	172,00
II zona	82,80	138,00
III zona	62,40	104,00
IV zona	51,60	86,00
V zona	36,00	60,00

Član 11

Novčani iznos naknade investitor plaća u ukupnom iznosu jednokratno ili u mjesečnim ratama, u skladu sa rješenjem iz člana 9 ove Odluke.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade za komunalno opremanje u cjelokupnom iznosu u roku od 7 (sedam) dana od pravosnažnosti rješenja, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjeње za 20% od obračunate vrijednosti naknade.

Plaćanje naknade u ratama, podrazumijeva plaćanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, na sljedeći način:

- Investitor (fizičko lice) je dužan uplatiti 20% utvrđenog iznosa naknade, u roku od 7 (sedam) dana od dana pravosnažnosti rješenja iz člana 9 ove Odluke, dok preostali iznos utvrđene naknade, može platiti u 12 jednakih mjesečnih rata;

- Investitor (pravno lice ili preduzetnik) je dužan uplatiti 50% utvrđenog iznosa naknade, u roku od 7 (sedam) dana od dana pravosnažnosti rješenja iz člana 9 ove Odluke, dok preostali iznos utvrđene naknade, može platiti u 12 jednakih mjesečnih rata.

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

Član 12

Kod plaćanja naknade u ratama ukoliko investitor zadocni sa plaćanjem zaračunaće mu se kamatna stopa propisana čl. 95 Zakona o poreskoj administraciji.

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", za 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 i mjenicu. Za dio duga koji nije obezbijeđen revolving bankarskom garancijom investitor je dužan da obezbijedi hipoteku prvog reda na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 50% veća od vrijednosti preostalog duga;

- fizička lica, mjenicu i hipoteku na predmetnoj nepokretnosti.

- Ako se vrijednost nepokretnosti poveća za vrijeme trajanja hipoteke, hipoteka se odnosi i na poboljšanje nepokretnosti (ekstenzivnost hipoteke).

- Sredstva obezbijeđena iz ovog člana, ne isključuju pravo Opštine na pokretanje postupka izvršenja i sudskog postupka u cilju naplate svojih potraživanja.

Ukoliko investitor zadocni sa plaćanjem tri mjesečne rate, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga pa će Opština aktivirati sva predviđena sredstva obezbijeđenja.

Kod obezbijeđenja plaćanja hipotekom investitor je dužan da od ovlašćenog lica obezbijedi procjenu vrijednosti nepokretnosti na kojoj će biti uspostavljena hipoteka.

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, pod uslovom da nepokretnost nije ranije založena.

Član 13

Komunalno opremanje koje realizuje Opština, ugovara se u skladu sa Programom uređenja prostora.

Član 14

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta investitor može izvršiti pod uslovima:

- da utvrđena visina naknade za komunalno opremanje prelazi iznos od 200.000,00 eura
- da Direkcija prethodno rješenjem odobri predmetno opremanje,
- da se opremanje izvrši na bazi revidovanog Glavnog projekta, urađenog u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata
- da se opremanje odnosi na izgradnju uređaja i objekata komunalne infrastrukture, do priključka na urbanističku parcelu investitora,
- da troškovi komunalnog opremanja koji su odobreni od strane Direkcije ne prelaze iznos utvrđene visine naknade za komunalno opremanje,
- da Direkcija 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 najnižih cijena iz tendera koje je sprovela Direkcija u prethodnoj godini za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga
- da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture vrši Direkcija

Član 15

Međusobna prava i obaveze između Opštine i investitora iz člana 14 ove odluke, 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.

Član 16

Kod rekonstrukcije, kojom se mijenjaju uslovi pod kojim je objekat izgrađen u okviru odobrene površine (povećanje broja jedinica stambenog, poslovnog i drugog prostora), plaća se 20% od pripadajuće naknade za komunalno opremanje.

Kod rekonstrukcije kojom se povećava postojeća odobrena površina objekta dogradnjom i nadogradnjom (promjena gabarita i spratnosti) za dograđenu i nadograđenu površinu plaća se pripadajuća naknada za komunalno opremanje.

Ukoliko se rekonstrukcijom mijenja namjena objekta, plaća se razlika do iznosa pripadajuće naknade odnosno razlika naknade za prostor koji se prenamjenjuje.

Član 17

Neto površina za ostave i tehničke prostorije u sklopu zgrade, računa se 50% od projektovane površine, osim ako se nalaze u podzemnoj etaži.

Garaže u sklopu zgrade ne ulaze u obračun netto površina.

Neto površina balkona, lođa, verandi, trijemova i galerija računa se 50% od projektovane površine, a terasa i vanjskih stepeništa 30% od projektovane površine.

Za prostore koji nisu obuhvaćeni navedenim kategorijama računanja netto površina, obračun će se vršiti prema usvojenim standardima.

Član 18

Za stambeni prostor kojim investitor rješava stambeno pitanje, investitoru se umanjuje naknada za 100%.

Pod rješavanjem stambenog pitanja smatra se izgradnja stambenog prostora, netto površine do 100 m².

Da bi investitor ostvario pravo iz stava 1. ovog člana, dužan je priložiti:

- dokaz da ima prebivalište na području opštine Tivat najmanje pet godina, odnosno da ima status lica sa stalnim boravkom na području opštine Tivat najmanje pet godina
- dokaz da investitor i/ili njegov bračni drug na području opštine Tivat ne posjeduju stambeni objekat i da ranije nisu koristili predmetnu povlasticu,
- dokaz da je investitor punoljetan.

Član 19

Iznos naknade utvrđen u skladu sa ovom odlukom umanjuje se za:

- objekte za koje je investitor opština Tivat za 100%
- iznos od 200 €/m² solarnog kolektora odnosno panela u objekte koji sisteme sa sunčevom energijom koriste za grijanje sanitarne vode, grijanje prostora i hlađenje prostora;
- objekte namijenjene za proizvodnju, preradu i skladištenje za 70 %
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti, za 70 %;
- Pansion, motel i hostel za 20%.

Za oslobođanje od plaćanja naknade iz stava 1 ovog člana revident daje izjavu o ispunjenosti uslova za oslobođanje od plaćanja naknade, koju prilaže u sklopu dokumentacije za prijavu građenja.

Opština Tivat ima mogućnost da u svakom trenutku preko posebne komisije izvrši provjeru djelatnosti koja se u predmetnom objektu obavlja, radi preuzimanja mjera u cilju zaštite svojih interesa.

Član 20

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora i izgradnju objekata i organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

IV. PRELAZNE I ZAVRŠNA ODREDBA

Član 21

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove odluke u kojima nije zaključen ugovor, okončaće se po odredbama ove odluke ukoliko je to povoljnije za investitora.

Započetim postupkom smatra se podnošenje zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole kod organa za uređenje prostora i izgradnju objekata.

Član 22

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

Član 23

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 25/15, 28/16).

Član 24

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

Broj:03-_____,

Tivat _____ 2018. godine

Skupština Opštine
Predsjednik Skupštine,

Ivan Novosel