



Ministarstvo
finansija

Adresa: ul. Stanka Dragojevića 2,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 242 835
fax: +382 20 224 450
www.mif.gov.me

Br: 05-02-040/24-3135/2

Podgorica, 06.06.2024. godine

Za: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE,
IV proleterske brigade br. 19, Podgorica
gospodinu, Janku Odoviću, ministru

Predmet: Mišljenje na Predlog odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta opštine Herceg Novi

Veza: Vaš akt broj: 04-332/24-5687/2 od 19.04.2024. godine

Poštovani gospodine Odoviću,

Povodom *Predloga odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta opštine Herceg Novi*, Ministarstvo finansija daje sledeće:

MIŠLJENJE

Uvidom u dostavljeni akt, sa aspekta implikacija na poslovni ambijent, obavještavamo Vas da se predloženim rješenjima predviđa povećanje naknada u odnosu na važeća rješenja. Povećanje iznosa naknade komunalnog opremanja građevinskog zemljišta iznosi 30% za svih pet zona, i to: zona I za 45,00€, zona II za 36,00€, zona III za 22,50€, zona IV za 12,00€ i zona V za 7,50€.

Imajući u vidu da je Predlog odluke usklađen sa preporukom iz zaključka Vlade Crne Gore broj 08-335/24-1357/2 od 12.03.2024. godine, da jedinice lokalnih samouprava u kojima je u toku ili predstoji građevinska aktivnost većeg obima, mogu povećati visinu naknada do 50%, sa aspekta uticaja na poslovni ambijent, nemamo primjedbi.

Uvidom u dostavljeni tekst Predloga odluke i izvještaj o analizi uticaja propisa utvrđeno je da za implementaciju Predloga odluke nijesu potrebna finansijska sredstva iz budžeta države.

Shodno navedenom, Ministarstvo finansija, sa aspekta budžeta, nema primjedbi na dostavljeni *Predlog odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta opštine Herceg Novi*.

S poštovanjem,



MINISTAR
Novica Vuković



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Crna Gora
MINISTARSTVO FINANSIJA
Podgorica

Broj: 04-332/24-5687/2

Primijeno: 30. 04. 2024				
Org. jed.	Jecinstveni klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
01-040/24		-3/35		

Podgorica, 19.04.2024. godine

MINISTARSTVO FINANSIJA

PODGORICA

Predmet: **Zahtjev za davanje mišljenja**

Aktom broj 08-332/23-8499/2 od 06.11.2023 godine, ovo ministarstvo dostavilo je tom Ministarstvu Predlog odluke o izmjenama i dopunama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštine Herceg Novi sa Izvještajem o sprovedenoj analizi procjene uticaja propisa (RIA), radi davanja mišljenja.

Tim povodom, tekst RIA obrasca usaglašen je u neposrednoj komunikaciji između službenika Opštine i Ministarstva finansija.

S tim u vezi, a imajući u vidu protek vremena od dostavljanja prvobitnog zahtjeva, proslijeđujemo vam inovirani tekst RIA obrasca za Predlog odluke o izmjenama i dopunama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštine Herceg Novi, radi davanja mišljenja.

Isti je inoviran u skladu sa sugestijama tog Ministarstva i preporukom iz Zaključaka Vlade Crne Gore broj 08-335/24-1357/2 od 12. marta 2024. godine (Zaključak broj 4.), da jedinice lokalnih samouprava u kojima je toku ili predstoji građevinska aktivnost većeg obima mogu povećati visinu naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, i to do 50%.

MINISTAR

Janko Odović



Na osnovu čl. 239 stav 19 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 86/22 i 4/23), člana 38 stav 1 tačka 2 i tačka 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“ br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22 i 84/22) uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore, Skupština Opštine Herceg Novi, na sjednici održanoj _____ donijela je:

ODLUKU O IZMJENAMA I DOPUNAMA
Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta
(„Službeni list CG – Opštinski propisi“ broj 12/21)

ČLAN 1

U Odluci o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list CG – Opštinski propisi“ broj 12/21) član 7 mijenja se i glasi:

“Troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta procjenjeni na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona iznose (€/ m²):

ZONA	<i>125%</i> I	<i>28%</i> II	<i>42%</i> III	<i>42%</i> IV	<i>50%</i> V
Iznos (€/m ²)	180	160	135	100	75

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose ^{*30%*} 130,00 € po m².”

ČLAN 2

Član 8 mijenja se i glasi:

“Iznos naknade po m² neto površine objekta, odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanoj za obavljanje djelatnosti obračunava se kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama, i iznosi:

ZONA	<i>30%</i> I	<i>30%</i> II	<i>30%</i> III	<i>30%</i> IV	<i>30%</i> V
Iznos (€/m ²)	195,00	156,00	97,50	52,00	32,50

Kod izgradnje ili rekonstrukcije objekta čija ukupna neto površina prelazi 300 m² uvodi se korektivni faktor od 1.3 kojim se koriguju troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta po zonama.

Korektivni faktor se primjenjuje samo na površinu objekta koja prelazi 300 m².”

ČLAN 3

U članu 9 stav 2 – (PRVA ZONA) mijenja se i glasi:

“Obuhvata područje ispod gornjeg Njivičkog puta, od graničnog prelaza Konfin do raskrsnice Raskrsnice ulica Vojvode Luke Vukalovića i Dr Svetozara Živojinovića i nastavlja trasom ulice Dr Svetozara Živojinovića do granice KO Topla (prostor DSL Sektora 1 i dio prostora DSL Sektora 2 u okviru KO Sutorina). Dalje, u Igalu, Herceg Novom, Meljinama, Zelenici, Kumboru, Đenovićima, Baošićima i Bijeloj, odnosno u okviru katastarskih opština Topla, Herceg Novi, Podi, Sasovići, Kuti, Kumbor, Đenovići i Bijela obuhvata svo zemljište između morske obale i Jadranske magistrale (počev od Ribarske ulice u Igalu sve do rt-a Svete Nedelje u Kamenarima). U nastavku, u okviru KO Jošica i KO Đurići, sve do granice sa Opštinom Kotor, obuhvata svo zemljište ispod Jadranske magistrale, odnosno u okviru sektora Morskog dobra i katastarske parcele koje izlaze na magistralni put.

Na poluostrvu Luštica obuhvata svo područje u okviru sektora Morskog dobra, kao i prostor naselja Rose u okviru istoimene planske jedinice 15-2 PUPa OHN. Ovoj zoni pripada i ostrvo Lastavica sa tvrđavom Mamula i ostrvo Vavedenje.”

Stav 4 – (DRUGA ZONA) mijenja se i glasi:

“Obuhvata zemljište iznad I zone, odnosno iznad gornjeg Njivičkog puta, dok je gornja granica definisana linijom koja polazi od graničnog prelaza Konfin do puta koji vodi za Žvinje u širini od 100 m, područje Solila i Bračkovine ograničeno sa zapadne strane granicom DUP-a Stara Banja-Igalo (“Sl. list CG opštinski propisi”, br. 7/12), plansku jedinicu 08-5 “Sutorina poslovna zona-istok”, I dio planske jedinice 01-27 “Poslovna zona Igalo 2” do rijeke Sutorine, dalje obuhvata svo zemljište iznad I zone u okviru Generalnog urbanističkog rješenja PUP-a OHN za naselje Igalo (GUR-a Igalo), zatim područje planske jedinice 01-6 “Mojdeški put-Petlja-Gomila” koja se proširuje i do 100m iznad gornje granice te planske jedinice do granice sa granicom planske jedinice 01-9 “Topla-Tatar Bašta” uključujući I tu plansku jedinicu, područje planske jedinice 02-2 “Zirine - Sušćepan”, područje planske jedinice 02-3 “Podtrebesin”, područje planske jedinice 01-22 “Topla III” i područje planske jedinice 01-21 “Bajer”. Potom obuhvata područje iznad I zone u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja PUP-a OHN za centar lokalne samouprave Herceg Novi (GUR-a Herceg Novi), te parcele koje izlaze na magistralu u okviru planske jedinice 01-19 “Nemila”. U nastavku obuhvata prostor iznad prve zone u okviru DUP-a Nemila-poslovna zona (“Sl. list CG-opštinski propisi”, br. 35/17), DUP-a Sindikat-Meljine (“Sl. list CG-opštinski propisi”, br. 22/11), i DUP-a Meljine (“Sl. list CG opštinski propisi”, br. 26/12)- sve urbanističke parcele u pojasu od 100 m iznad magistrale. U Zelenici, iznad Jadranske magistrale od granice KO Podi - KO Sasovići do granice KO Kutu-KO Kumbor, ova zona obuhvata prostor iznad prve zone sve do sjeverne granice planske jedinice 04-1 “Zelenika-centar”. U Kumboru II zona se prostire iznad I zone do planirane saobraćajnice sa oznakom A prema DUP-u Kumbor (“Sl. list CG-opštinski propisi”, br. 36/13), grafički prilog 11 - Saobraćajno rješenje. U Đenovićima II zona se prostire iznad I zone do sjeverne granice DUP-a Đenovići (“Sl. list CG-opštinski propisi”, br. 11/13). U Baošićima II zona se prostire iznad I zone do katastarske parcele broj 716 K.O. Baošići (označene kao put) i od nje zona se prostire prema istoku prateći katastarske parcele 716, 779, 470 i 780/1 sve K.O. Baošići (označene kao put) do pojasa 100m iznad Jadranske magistrale pa do granice K.O. Baošići i K.O. Bijela. U Bijeloj II zona se prostire iznad I zone i to u pojasu od 200m iznad Jadranske magistrale od granice K.O. Baošići i K.O. Bijela prema istoku sve do katastarske parcele broj 1509/1 K.O. Bijela (Fudbalski teren u Bijeloj), gdje se taj pojas smanjuje do 100m iznad Jadranske magistrale sve do granice K.O. Bijela i K.O. Jošice, takođe obuhvatajući cjelokupno područje DUP-a Bijela – centar (“Sl. list CG-opštinski propisi”, br. 35/09) i dio područja između katastarskih parcela 109, 342 i 1715 sve K.O. Bijela. Dalje u KO Jošica i KO Đurići, sve do granice sa Opštinom Kotor, u nastavku I zone obuhvata pojas od 100 m iznad Jadranske magistrale, dio područja između planske jedinice 06-6, Kamenari- Jošica - Đurići i 06-7, kompleks “Maslina”, uključujući cjelokupnu plansku jedinicu 06-7, kompleks “Maslina”.

Na poluostrvu Luštica obuhvata prostor iznad I zone do linije 300 m ispod postojećeg puta Zabrdje-Klinci-Mrkovi-Radovanići-Brguli-Mardari, sve do granice sa Opštinom Tivat, pri čemu se u Zabrdju ova zona prostire najmanje 300 m iznad I zone i u Radovanićima počev od naselja Zambelići i Čuraševići ova zona se spušta i do 600m ispod puta i nastavlja sve do granice sa Opštinom Tivat.”

Stav 6 (TREĆA ZONA) mijenja se i glasi:

“Obuhvata naselje Žvinje u radijusu od 300m u planskoj cjelini 01-0 „Šire Gradsko područje“ definisano kroz PUP OHN. Dalje u KO Sutorina obuhvata iznad II zone dio između trase stare željezničke pruge i rijeke Sutorine do državne granice, planske jedinice 01-27 “Poslovna zona Igalo 2”, te sledeće planske jedinice PUPa OHN: 08-3 “Sutorina-poslovna zona zapad”, 08-6 “Sutorina-Glavica” i 08-7 “Sutorina-servisna zona”. U K.O. Topla obuhvata sve preostale parcele iznad II zone i obuhvata preostali dio K.O. Trebesin. U KO Podi obuhvata područje iznad II zone u okviru planske jedinice PUP-a OHN 01-17 “Meljine”, te prostor planskih jedinica 03-1 “Rebra 1”, 03-2 “Rebra 2”, 03-3 “Čela-Rebra-Kvekići”, 03-4 “Podi centar” uključujući prostor između istih, kao i sav preostali prostor u KO Podi koji se nalazi sa zapadne strane puta Meljine-Petijevići. Obuhvata cijelu KO Trebesin, a u KO Kameno plansku jedinicu 13-4 “Kotobilj”. U Zelenici obuhvata područje iznad II zone u okviru Generalnog

urbanističkog rješenja PUP-a OHN za dio naselja Zelenika (GUR-a Zelenika), područje Izmjena i dopuna LSL "Stari Vinogradi"-Kuti, prostor u okviru planske jedinice PUP-a OHN 04-2 "Zelenika-Dragomir" i svo građevinsko područje – planirane površine naselja u K.O. Kuti izuzev zaseoka Presjeka, Lastva, Pestorići, Glogovik, Kamenje i Obalica. U KO Sasovići obuhvata područje iznad II zone od puta- kat.parc. 84 do puta- kat.parc. 585 KO Sasovići do puta- kat.parc. 84 i 748 KO Sasovići, kao i svo građevinsko područje-planirane površine naselja u Donjim Sasovićima. U Kumboru obuhvata prostor iznad druge zone unutar granica DUP-a Kumbor ("Sl. list CG opštinski propisi", br. 36/13) i prostora u pojasu od 150 m iznad sjeverne granice DUP-a Kumbor od katastarske parcele 3868 K.O. Kuti do katastarske parcele 713 K.O. Kumbor. U Đenovićima obuhvata prostor iznad druge zone unutar granica DUP-a Đenovići ("Sl. list CG opštinski propisi", br. 11/13) i prostora u pojasu i od 300 m iznad sjeverne granice DUP-a Đenovići. U Bijeloj i Kamenarima obuhvata prostor iznad II zone, a unutar granica planskih jedinica 06-1 "Bijela-Grabi"(područja između planskih cijelina 05-3 i 06-1, a u pojasu od 150m) , 06-3 "Bijela-Želalići-Prema Vali", 06-4 "Blaca-Jošica", 06-6 "Kamenari-Jošica i Đurići" "(područja između planskih cijelina 06-4 i 06-6, a u pojasu od 150m) i područje između planskih cijelina 06-6 i iznad 06-7 kompleks "Maslina", a u pojasu od 100m.

Na poluostrvu Luštici obuhvata područje iznad II zone 200 m iznad postojećeg puta Zabrdje-Klinci-Mrkovi-Radovanići-Brguli-Mardari, sve do granice sa Opštinom Tivat."

ČLAN 4

U članu 12 stav 3 mijenja se i glasi:

"Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjene za 15% od obračunate vrijednosti naknade."

U stavu 5 riječ: "5 godina" zamjenjuje se riječju: "10 godina"

U stavu 5 alineja 2 riječ: "500m²" zamjenjuje se riječju: "300m²"

U stavu 7 riječ: "3 godine" zamjenjuje se riječju: "5 godina".

Dosadašnji stavovi 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 postaju stavovi 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10

ČLAN 5

Član 14 mijenja se i glasi:

"Ukoliko se vrši rekonstrukcija objekta, naknada se ne plaća ako nije potrebno dodatno komunalno opremanje građevinskog zemljišta, što se potvrđuje izjavom revidenta.

Ukoliko se vrši rekonstrukcija objekta, odnosno rušenje radi izgradnje novog objekta, odnosno izgradnja novog objekta, investitor plaća naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u skladu sa ovom odlukom.

Površina postojećeg legalnog objekta za rekonstrukciju se utvrđuje iz projektne dokumentacije.

Ukoliko se vrši rušenje radi izgradnje novog objekta potrebno je dostaviti elaborat rušenja legalnog objekta, sa preciziranom postojećom površinom.

U slučaju izgradnje novog objekta, za dokazivanje postojećih legalnih površina potrebno je dostaviti građevinsku dozvolu,

Za ostale objekte naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća se u cjelosti.

Ukoliko u listu nepokretnosti i u elaboratu objekat nije etažno razrađen, za određivanje neto površine postojećeg objekta, umanjene bruto površine iznosi 20%.

Ukoliko je površina objekta koji se ruši veća od površine objekta koji se gradi, investitor nema pravo na povraćaj razlike vrijednosti naknade.

U slučaju iz stava 1 ovog člana Opština Herceg Novi nema obavezu komunalnog opremanja lokacije.

ČLAN 6

U članu 15 stav 1 alineja 5 mijenja se i glasi:

“Za solarni kolektor za potrebe objekta na kojima su ugrađeni solarni paneli u skladu sa revidovanim glavnim projektom solarnog sistema - 100 eura po m², a najviše do 10% obračunate naknade.”

Stav 3 alineja 3 *briše se*.

Stav 3 alineja 4 postaje alineja 3.

Stav 5 mijenja se i glasi:

“Za stambeni prostor kojim investitor i članovi njegovog domaćinstva rješavaju stambeno pitanje, a investitor i članovi njegovog porodičnog domaćinstva posjeduju drugi stambeni objekat na teritoriji Opštine Herceg Novi, koji nije podoban za stanovanje ili neto korisna površina ne odgovara potrebama investitora i članovima njegovog domaćinstva kod rješavanja stambenog pitanja, investitoru i članovima njegovog domaćinstva se umanjuje naknada za 50% pri čemu se umanjenje odnosi na razliku u kvadratima do površine koja odgovara propisanoj površini kojom investitor i članovi njegovog domaćinstva rješavaju stambeno pitanje.”

Poslije stava 5 dodaju se dva nova stava koja glase:

“Uz zahtjev investitor prilaže ovjerenu izjavu o nepodobnosti objekta sa podacima o identifikaciji.”

“Izuzetno, nadležni organ lokalne uprave, po službenoj dužnosti, pribavlja nalaz i mišljenje sudskog vještaka građevinske struke o podobnosti objekta za stanovanje, o trošku podnosioca zahtjeva.”

Dosadašnji stavovi 6,7,8,9,10,11,12,13,14 postaju stavovi 8,9,10,11,12,13,14,15,16.

ČLAN 7

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od objavljivanja u „Službenom listu CG – Opštinski propisi“.

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za Odluku o izmjenama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštine Herceg Novi, sadržan je u članu 239 stav 19 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. List CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) u kome je propisano da lokalna samouprava propisuje visinu, uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore. Istim članom stav 20 propisano je da ako se naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća u mjesečnim ratama, rok otplate ne može biti duži od 10 godina. Takođe, istim članom stav 6 alineja 5 propisano je da jedinica lokalne samouprave može, u zavisnosti od vrste objekta i načina plaćanja, umanjiti naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i to za solarni kolektor za potrebe objekta do 100m², a najviše do 50% obračunate naknade. Članom 28 stav 1 tačka 2 i članom 38 stav 1 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Sl. list CG“ br. 02/18,34/19, 38/20, 50/22 i 84/22) propisano je da u okviru svojih nadležnosti opština uređuje, uvodi i utvrđuje sopstvene prihode u skladu sa zakonom i da Skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Uprava lokalnih javnih prihoda Opštine Herceg Novi, prilikom primjene predmetne važeće odluke došla je do zaključka da je istu neophodno izmijeniti u djelu koja su predmet ovog predloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, a odnosi se na usklađivanje sa Zakonom o

prostornom planiranju i izgradnji objekata („Sl. List CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) kao i da se predmetna Odluka jasnije i preciznije definiše.

Usljed inflacije koja je evidentna u svim oblastima, a posebno u oblasti građevine, mišljenja smo da je neophodno izmijeniti iznos troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta po zonama, a na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona.

U praksi ova odluka će se lakše primjenjivati iz razloga manje zloupotrebe od strane investitora kojima se rješenjem u slučaju jednokratnog plaćanja obračuna popust od 15%, a koji su dužni platiti u ostavljenom roku, a isti rok se ne ispoštuje, pa shodno navedenom stava smo da je u tom slučaju neophodno donijeti novo rješenje koje će glasiti na cjelokupni obračunati iznos naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Kako je Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata propisan maksimalan rok od 10 godina kod plaćanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta mišljenja smo da investitoru koji je u postupku dobijanja građevinske dozvole i prikupljanja odgovarajuće dokumentacije za izgradnju, treba izaći maksimalno u susret u dijelu roka za plaćanje naknade za komunalno opremanje koji iznosi nisu zanemarljivi, a pogotovo zato što se radi o investitorima koji rješavaju stambeno pitanje ili se radi o porodičnim stambenim zgradama.

Imajući u vidu prethodno navedeno investitoru je povećan rok sa 3 na 5 godina za ostale objekte.

Da bi se primjenio procenat umanjenja kod rekonstrukcije ili rušenja postojećeg i izgradnju novog objekta u postojećim gabaritima, a potrebno je dodatno komunalno opremanje, objekat mora biti evidentiran u katastru nepokretnosti, etažno razrađen po posebnim djelovima i bez upisanih tereta.

Kada govorimo o investitorima i članovima njegovog domaćinstva koji rješavaju stambeno pitanje, konkretno rješenje proizilazi iz Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata koji u jednom dijelu prepoznaje probleme kod ostvarivanja prava na rješavanje stambenog pitanja a koji u praksi nastaju u slučajevima kada investitor i članovi njegovog domaćinstva posjeduju drugi stambeni objekat koji je nepodoban za stanovanje ili gdje neto površina ne odgovara potrebama investitora i članovima njegovog domaćinstva a koja površina je propisana kod rješavanja stambenog pitanja po broju članova domaćinstva, na način da se o nepodobnosti objekta podnosi izjava od strane investitora ili eventualno nadležni organ lokalne uprave, po službenoj dužnosti, pribavlja nalaz i mišljenje sudskog vještaka građevinske struke o podobnosti objekta za stanovanje, o trošku podnosioca zahtjeva. Navedenim rješenjem se otklanja mogućnost zloupotreba kod primjene navede odredbe a investitori koji su u postupku obračuna naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta nijesu diskriminirani u ostvarivanju prava na rješavanje stambenog pitanja u odnosu na vlasnike bespravnih objekata kojima je priznato pravo na osnovno stanovanje a koji posjeduju drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore, a koji nije podoban za stanovanje.

III SADRŽAJ ODLUKE

Članom 1 ove Odluke mijenja se član 7 kojim su promjenjeni iznosi po zonama, a na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona, pa je sada Zona I 180€/m²; Zona II 160€/m²; Zona III 135€/m²; Zona IV 100€/m²; Zona V 75€/m².

Takođe definisano je da su prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona 130€/m².

Članom 2 ove Odluke mijenja se član 8 kojim je definisano da se iznos naknade po m² neto površine objekta obračunava kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama i sada iznosi: Zona I 195€/m²; Zona II 156€/m²; Zona III 97,50€/m²; Zona IV 52€/m²; Zona V 32,50€/m².

Kod izgradnje ili rekonstrukcije objekta čija ukupna površina prelazi 300m² uvodi se korektivni faktor od 1.3 koji se primjenjuje samo na površinu objekta koja prelazi 300m².

Članom 3 ove odluke mijenja se član 9 stav 2, 4 i 6 kojim se detaljno preciziraju I, II i III Zona.

Članom 4 ove Odluke mijenja se član 12 stav 3 koji sada glasi da jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjenje za 15% od obračunate vrijednosti naknade. Istim članom stav 5 produžava se rok sa 5 na 10 godina da investitor naknadu može platiti u ratama, Promjenjena je površina porodične stambene zgrade sa 500, na 300m² kao i da za sve ostale objekte investitor naknadu može platiti u ratama do 5 godina.

Članom 5 ove Odluke mijenja se kompletan član 14 kojim je definisano da ukoliko se vrši rekonstrukcija, naknada se ne plaća ako nije potrebno dodatno komunalno opremanje građevinskog zemljišta, što se potvrđuje izjavom revidenta.

Ukoliko se vrši rekonstrukcija objekta, odnosno rušenje radi izgradnje novog objekta, odnosno izgradnja novog objekta, investitor plaća naknadu u skladu sa ovom odlukom.

Površina postojećeg legalnog objekta za rekonstrukciju se utvrđuje iz projektne dokumentacije.

Ukoliko se vrši rušenje radi izgradnje novog objekta potrebno je dostaviti elaborate rušenja legalnog objekta, sa preciziranom postojećom površinom

U slučaju izgradnje novog objekta, za dokazivanje postojećih legalnih površina potrebno je dostaviti građevinsku dozvolu.

Za ostale objekte naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća se u cjelosti.

Ukoliko u listu nepokretnosti I u elaborate objekat nije etažno razrađen, za određivanje neto površine postojećeg objekta, umanjene bruto površine iznosi 20%.

Ukoliko je površina objekta koji se ruši veća od površine objekta koji se gradi, investitor nema pravo na povraćaj razlike vrijednosti naknade.

U slučaju iz stava 1 ovog člana Opština Herceg Novi nema obavezu komunalnog opremanja lokacije.

Članom 6 mijenja se član 15 alineja 5 mijenja se i glasi:

“Za solarni kolektor za potrebe objekta na kojima su ugrađeni solarni paneli u skladu sa revidovanim glavnim projektom solarnog sistema - 100 eura po m², a najviše do 10% obračunate naknade.”

U istom članu stav 3 alineja 3 *briše se*.

U istom članu stav 5 mijenja se i glasi:

“Za stambeni prostor kojim investitor ili članovi njegovog domaćinstva rješavaju stambeno pitanje, a investitor ili članovi njegovog porodičnog domaćinstva posjeduju drugi stambeni objekat na teritoriji Opštine Herceg Novi, koji nije podoban za stanovanje ili neto korisna površina ne odgovara potrebama investitora ili članovima njegovog domaćinstva kod rješavanja stambenog pitanja, investitoru i članovima njegovog domaćinstva se umanjuje naknada za 50% pri čemu se umanjene odnosi na razliku u kvadratima do površine koja odgovara propisanoj površini kojom investitor ili članovi njegovog domaćinstva rješavaju stambeno pitanje.”

U istom članu poslije stava 5 dodaju se dva nova stava koja glase:

“Uz zahtjev investitor prilaže ovjerenu izjavu o nepodobnosti objekta sa podacima o identifikaciji.”

“Izuzetno, nadležni organ lokalne uprave, po službenoj dužnosti, pribavlja nalaz i mišljenje sudskog vještaka građevinske struke o podobnosti objekta za stanovanje, o trošku podnosioca zahtjeva.”

Dosadašnji stavovi 6,7,8,9,10,11,12,13,14 postaju stavovi 8,9,10,11,12,13,14,15,16.

Zaključkom broj _____ Vlada Crne Gore dala je saglasnost na ovu Odluku.

Shodno naprijed navedenom, predlaže se da Skupština Opštine Herceg Novi donese Odluku o izmjenama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštine Herceg Novi.

OBRADIVAČ
Uprava lokalnih javnih prihoda

IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ ANALIZI PROCJENE UTICAJA PROPISA ZA LOKALNE SAMOUPRAVE

PREDLAGAČ PROPISA

UPRAVA LOKALNIH JAVNIH PRIHODA

NAZIV PROPISA

ODLUKA O IZMJENAMA ODLUKE O NAKNADI ZA KOMUNALNO OPREMANJE ZEMLJIŠTA GRAĐEVINSKOG

1. Definisanje problema

- Da li je propis posljedica zahtjeva (propisa) na državnom nivou?
- Navesti zakonski osnov za donošenje propisa, kao i odnos sa strateškim dokumentima lokalne samouprave ako postoji?
- Da li lokalna samouprava može odstupati od odredbi propisa na državnom nivou i u kojoj mjeri?
- Da li je riječ o sopstvenim nadležnostima ili prenesenom, odnosno povjerenom poslu lokalne samouprave?
- Koje probleme treba da riješi predloženi akt?
- Kojisu uzroci problema?
- Koje su posljedice problema?
- Koji su subjekti oštećeni, na koji način i u kojoj mjeri?
- Kako bi problem evoluirao bez promjene propisa ("status quo" opcija)?

Donošenje nove Odluke o izmjenama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta nije posljedica usaglašavanja sa zakonom, već je važeća predmetna odluka usaglašena sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, i 86/22).

Zakonski osnov za donošenje Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta sadržan je u članu 239 stav 19 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, i 86/22).

Lokalna samouprava u odnosu na odredbe propisa na državnom nivou, konkretno, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, i 86/22) ne može odstupati odredbama svojih propisa, već iste mogu pojedina pitanja definisati u granicama i ovlaštenjima datim zakonom. Tako se kroz Odluku o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta mora voditi računa po kojim osnovama, do kojih iznosa i po osnovu kojih kriterijuma se može utvrđivati naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

Sa druge strane, ovim Zakonom se ostavlja sloboda lokalnim samoupravama da kroz odredbe svojih propisa predvide olakšice i mogućnost usklađivanja predmetne naknade. U pogledu ostalih pitanja koja ovaj Zakon ne reguliše isti upućuje na shodnu primjenu drugih propisa.

Utvrđivanje i naplata naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta predstavlja poslove koji nisu prenešeni, već se nalaze u nadležnosti lokalne samouprave i shodno tome isti predstavljaju sopstveni prihod, a što je propisano članom 7 stav 1 tačka 4 Zakona o finansiranju lokalne samouprave („Sl.list CG” br 3/19). Članom 16 stav 1 tač. 2 i tač. 3 Statuta Opštine Herceg Novi („Sl.list CG” - opštinski propisi br. 01/19, 37/19, 06/20 i 18/22) propisano je da Opština uređuje, uvodi, utvrđuje, vrši poslove kontrole i naplate sopstvenih prihoda u koje spadaju i naknade za komunalno opremanje građevinskog

zemljišta.

Problem koji treba da riješi nova predmetna Odluka jeste rasterećenje investitora i problematična formulacija, kao i osiguranje realnijeg iznosa sredstava za komunalno opremanje, kao i poboljšanje uslova za plaćanje naknade investitorima i jasnija primjena povlastice za ugradnju solarnih kolektora.

Uzrok problema je kratak rok otplate naknade i nejasna formulacija.

Posljedica problema je destimulacija investitora kroz otežanu primjenu povlastica kod ugradnje solarnih panela..

Subjekti koji su obveznici plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta su investitori za objekte kojim se rješava stambeno pitanje, za objekte do 300 m² ukupne neto površine i investitori koji ugrađuju solarne kolektore.

Bez donošenja novog, odnosno izmjenjenog propisa problem bi i dalje postojao, a to je kratak rok otplate naknade i loša formulacija za umanjenje za objekte na kojima će se ugraditi solarni kolektor.

Detaljno poređenje tarifa stare i nove odluke dato je u tabeli:

NOVA ODLUKA	VAŽEĆA ODLUKA	OBRAZLOŽENJE
Troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona iznose: -I zona 180,00 €/m² ; -II zona 160,00 €/m² ; -III zona 135,00 €/m² ; -IV zona 100,00 €/m² ; -V zona 75,00 €/m² .	Troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona iznose: - I zona 160,00 €/m² ; - II zona 125,00 €/m² ; - III zona 95,00 €/m² ; - IV zona 70,00 €/m² ; - V zona 50,00 €/m² .	Visina taksi u svim zonama je povećana između 12,5% do 50%. Prosječni troškovi komunalnog opremanja svih komunalnih zona po važećoj Odluci iznose 100€/m ² . Ova vrijednost prosječnih troškova je na snazi još od 17. decembra 2009. godine, dakle gotovo 14 godina.
Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 130€ po m² .	Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 100€ po m² .	Potpuno je jasno i bez detaljne analize da su stvarni troškovi značajno porasli, što se, razumljivo, odrazilo na rashode kapitalnog budžeta Opštine.
Troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona iznose: -I zona 195,00 €/m² ; -II zona 156,00 €/m² ; -III zona 97,50 €/m² ; -IV zona 52,00 €/m² ; -V zona 32,50 €/m²	Troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona iznose: -I zona 150,00 €/m² ; -II zona 120,00 €/m² ; -III zona 75,00 €/m² ; -IV zona 40,00 €/m² ; -V zona 25,00 €/m² .	Prije desetak godina prosječna vrijednost komunalnog opremanja je učestvovala u cijeni stanova u novogradnji cca 8-10%, a sada je to 4-5%. Ovome je, naravno, doprinjela inflacija kao i konstantno visoka tražnja za stambenim jedinicama. Opština, inače, nema interes da stimuliše izgradnju stanova za tržište, tj. za nerezidente, a za one koji rješavaju stambeno pitanje u primjeni su značajne povlastice (popust 50%, plus rok otplate 10 godina).

		<p>Iz navedenih razloga smatramo da je predloženo povećanje vrijednosti prosječnih troškova komunalnog opremanja opravdano.</p>
<p>2. Ciljevi</p>		
<p>Koji ciljevi se postižu predloženim propisom?</p>		
<p>Odlukom se ostvaruje nekoliko ciljeva:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Donošenje Odluke o izmjenama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta usaglaseno je sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata. 2. Rasterećenje investitora za objekte kojim se rješava stambeno pitanje zbog produženja roka otplate. Umjesto otplate na 5 godina ovom odlukom se dozvoljava otplata do 10 godina u mjesečnim ratama. 3. Širi spektar investitora za sve objekte do 300 m² ukupne neto površine, kojim se dozvoljava otplata do 5 godina u mjesečnim ratama. 4. Preformulisan je član 15 pa se postiže preciznije tumačenje ovog člana. 5. Veći namjenski prihodi na osnovu povećanja cijena po zonama za komunalno opremanje. 6. Određene zone su detaljnije precizirane 7. Detaljno se precizira način obračuna naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta 		
<p>3: Opcije</p>		
<p>Zašto je propis neophodan? - Koje su moguće opcije za ispunjavanje ciljeva i rješavanje problema? (uvijek treba razmatrati "status quo" opciju i preporučljivo je uključiti i neregulatornu opciju, osim ako postoji obaveza donošenja predloženog propisa). Obrazložiti preferiranu opciju?</p>		
<p>Donošenje nove Odluke o izmjenama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta je neophodno zbog kratkog roka otplate naknade i nejasna formulacija umanjenja. Stoga nije moguće razmatrati status "quo".</p> <p>Rasterećenje investitora za objekte kojim se rješava stambeno pitanje zbog produženja roka otplate. Umjesto otplate na 5 godina ovom odlukom se dozvoljava otplata do 10 godina u mjesečnim ratama, što predstavlja olakšicu investitorima. Širi spektar investitora za sve objekte do 300 m² ukupne neto površine, kojim se dozvoljava otplata do 5 godina u mjesečnim ratama, pa je i na taj način Opština dala doprinos razvoju poslovnog ambijenta. Preformulisan je član 15 pa se postiže preciznije tumačenje ovog člana i sprečava nedoumice.</p>		

4. Analiza uticaja

- Na koga će i kako će najvjerojatnije uticati rješenja u propisu - nabrojati pozitivne i negativne uticaje, direktne i indirektne?
- Kojetroškove ili uštedeće primjena propisa izazvati građanima i privredi (naročito malim i srednjim preduzećima)?
- Da li pozitivne posljedice donošenja propisa opravdavaju troškove koje će on stvoriti?
- Da li se propisom podržava stvaranje novih privrednih subjekata na tržištu i tržišna konkurencija?
- Uključiti procjenu administrativnih opterećenja i biznis barijera.

Rješenja iz propisa će pozitivno uticati na povećanje budžeta Opštine Herceg Novi jer će se prihodi od predmetne naknade iskoristiti za poboljšanje infrastrukture Herceg Novog. Negativni uticaji propisa odnose se na investitore jer će im stvoriti dodatno finansijsko opterećenje. Uvjereni smo da će se 2024 godina kao i naredne godine potvrditi kao godine snažnog rasta investicija u građevinskom sektoru. S ovim u vezi, potrebno je uzeti u obzir činjenicu da Opština Herceg Novi izdvaja sve veća sredstva za izgradnju lokalne infrastrukture u svim elementima komunalnog opremanja pa je tako za ovu godinu planirano za tu namjenu više od 7 miliona €. Činjenica je da su troškovi komunalnog opremanja obzirom na visoki stepen inflacije prethodnih godina višestruko porasli. Cijena prosječnih troškova komunalnog opremanja po m² prema podacima Uprave za statistiku za 2023. godinu je 1.207,00€ što predstavlja cca 8% od navedene cijene građenja.

Očigledna je ogromna disproporcija u odnosu na ova dva faktora, jer je do unazad par godina to bilo na nivou od 15% i više.

Dakle, smatramo da je prema svemu navedenom i činjenici da su prodajne cijene stanova u novogradnji, u boljim zonama, u prosjeku premašile 2.000,00€ po m².

Iz svega gore navedenog, uvjereni smo da je predloženi rast naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta od 30% opravdan, kako bi se kroz namjensku potrošnju tih sredstava i ostvarili predviđeni programi uređenja prostora u Opštini Herceg Novi.

- Građanima i privredi neće stvoriti dodatne troškove osim troškova koji se odnose na visinu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.
- Da, pozitivne posljedice donošenja propisa opravdavaju troškove.
- Propis je neutralan po pitanju održavanja novih privrednih subjekata na tržištu i tržišne konkurencije, ali stimuliše investicije u obnovljivu zelenu energiju.
- Nema biznis barijera niti smanjenja administrativnih opterećenja

Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta učestvuje sa oko 12% u ukupnom planiranom budžetu.

Tabela prikazuje planirane i ostvarene iznose (u EUR) i ostvarenje u procentima za 2023. godinu.

	2023
Planirano	2.600.000,00
Ostvareno	2.679.864,00
%ostvarenja	103,07%
Učešće naknade u ukupnim planiranim prihodima	12%
Učešće naknade u ukupnim ostvarenim prihodima	14%

Očekivano uvećanje prihoda od naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta na osnovu predmetne Odluke će iznositi oko 16% budžeta.

Za period od pet godina usljed donošenja i primjene predmetne Odluke ukupni dobitci budžeta Opštine Herceg Novi iznosiće cca 4.000.000,00€ više u odnosu na trenutne cijene.

5. Procjena fiskalnog uticaja

- Da li propis utiče na visinu prihoda ili troškova lokalne samouprave?
- Da li je potrebno obezbjeđenje finansijskih sredstava iz budžeta lokalnih samouprava odnosno budžeta Crne Gore za implementaciju propisa i u kom iznosu?
- Da li je obezbjeđenje finansijskih sredstava jednokratno, ili tokom određenog vremenskog perioda? Obrazložiti.
- Da li su neophodna finansijska sredstva obezbijedena u budžetu lokalnih samouprava odnosno budžetu Crne Gore za tekuću fiskalnu godinu, odnosno da li su planirana u budžetu za narednu fiskalnu godinu?
- Da li će se implementacijom propisa ostvariti prihod za lokalne samouprave odnosno za budžet Crne Gore?

Propis utiče na visinu prihoda po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta jer će isti po ovom osnovu biti uvećani. Očekivano uvećanje prihoda od predmetne naknade na osnovu nove odluke će iznositi oko 800.000,00€ na godišnjem nivou, odnosno oko 3,67% planiranog budžeta Opštine Herceg Novi za 2023. godinu.

Tabela prikazuje planirane i ostvarene iznose (u EUR) i ostvarenje u procentima u 2023. godini. U posmatranom periodu prihodi su se kretali približno u skladu sa planiranim i to 103,07%.

	2023
Planirano	2.600.000,00
Ostvareno	2.679.864,00
%ostvarenja	103,07%
Učešće taksi u ukupnim planiranim prihodima	12%
Učešće taksi u ukupnim ostvarenim prihodima	14%

Za period od pet godina usljed donošenja i primjene predmetne Odluke ukupni dobiti budžeta Opštine Herceg Novi iznosiće 4.000.000,00€.

Nije neophodno obezbjeđivanje sredstava za implementaciju propisa.

Implementacijom propisa ostvariće se prihod u budućem periodu, ali u većem iznosu u odnosu na period primjene sada važeće Odluke.

6. Konsultacije zainteresovanih strana

- Naznačiti da li je korišćena eksterna ekspertska podrška i ako da, kako.
- Naznačiti koje su grupe zainteresovanih strana konsultovane, u kojoj fazi RIA procesa i kako (javne ili ciljane konsultacije).
- Da li su postojale sugestije Ministarstva finansija na nacrt/predlog propisa i da li su dobijene primjedbe uključene u tekst propisa? Obrazložiti.
- Naznačiti glavne rezultate konsultacija, i koji su predlozi i sugestije zainteresovanih strana prihvaćeni odnosno nijesu prihvaćeni. Obrazložiti.

Eksterna ekspertska podrška u izradi ovog propisa nije postojala, jer nije bila ni potrebna, već je Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o izmjenama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta urađena na nivou Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Herceg Novi.

Konsultovana je Služba za usaglašavanje propisa za pripremu ove Odluke i mišljenja o usklađenosti ovog propisa sa predmetnim Zakonom kojeg je pripremala Uprava lokalnih javnih prihoda.

Nije bilo sugestija od strane Ministarstva finansija jer predmetna odluka nije mjenjana u dijelu finansijskog aspekta.

7: Monitoring i evaluacija

- Koje su potencijalne prepreke za implementaciju propisa?
- Koji su glavni indikatori prema kojima će se mjeriti ispunjenje ciljeva?
- Ko će biti zadužen za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene propisa?

Pripremu ovog propisa kao i analiziranje efekata primjene istog u cilju predlaganja stručnih mišljenja, izjašnjenja po inicijativama kao i utvrđivanje, naplatu i kontrolu naplate naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta vršiće Uprava lokalnih javnih prihoda Opštine Herceg Novi shodno svojim nadležnostima.

Ne postoje potencijalne prepreke za implementaciju ovog propisa.

Problem u implementaciji propisa može predstavljati probijanje predviđenog roka u pogledu vremena sazivanja sjednice Skupštine opštine u predstojećem periodu.

Indikatori prema kojima će se mjeriti ispunjenje ciljeva su primjenljivost propisa, odnosno njegovih odredbi kroz koje se povećava broj investitora koji će plaćati na rate.

Takođe kroz godišnji Izvještaj o radu organa nadležnog za obračun i naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta pratiće se implementacija propisa i ispunjenje ciljeva kroz iznos zaduženja i naplate po ovom osnovu.

Za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene ovog propisa biće zadužena Uprava lokalnih javnih prihoda shodno svojim nadležnostima, kao i analiziranje efekata primjene istog u cilju predlaganja odgovarajuće fiskalne politike, stručnih mišljenja, izjašnjenja po inicijativama kao i utvrđivanje, naplatu i kontrolu naplate naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

U Herceg Novom, 10.04.2024.


V.D. Direktora
Uprave lokalnih javnih prihoda
MILOVAN BAŽDAR