

PREDLOG

Na osnovu člana 28 stav 1 tačka 2 i člana 38 stav 1 tačke 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, broj 002/18, 34/19 i 38/20), a u vezi sa članom 239 stav 19 i članom 240a stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i člana 46 stav 1 tačke 2 i 8 Statuta Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 19/18), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore broj _____ od _____, Skupština Opštine Bijelo Polje, na sjednici održanoj _____ 2021. godine, 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, kao i dokazi za ostvarivanje prava na umanjenje naknade.

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.

Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta uplaćuje se na poseban uplatni račun budžeta Opštine Bijelo Polje.

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

Naknada se obračunava po m² neto površine objekta na osnovu revidovanog glavnog projekta.

Obračun površina objekta vrši se prema propisu kojim je uređen način obračuna površine i zapremine objekta¹.

¹ Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Sl.list CG“, broj 60/18)

Član 5

Visina naknade utvrđuje se u zavisnosti od:

- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta;
- prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta;
- zone, vrste objekta 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 i udaljenosti od gradskog centra, pristupačnosti, obimu i raznolikosti ponude i posebnim pogodnostima za određenu namjenu, i to:

- I zona 1,66
- II zona 1,33
- III zona 1,00
- IV zona 0,83
- V zona 0,50
- VI zona 0,00

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

ZONA	I	II	III	IV	V	VI
Iznos (€/m ²)	12,98	16,89	23,44	28,85	49,84	0,00

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 26,51 eura po m².

Član 6

Granice zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata i to:

PRVA ZONA

Zahvata prostor od Nikoljačkog mosta lijevom obalom Lima nizvodno do ušća Lješnice, dalje uzvodno Lješnicom do ulice S.Penezića, ulicom S.Penezića do raskrsnice sa ulicom III Sandžačke, dalje ulicom III Sandžačke do raskrsnice sa ulicom RadomiraMedojevića odakle ide ulicom R.Medojevića do raskrsnice sa ulicom Radničkom odakle ide Radničkom ulicom do ulice Tršove odatle Tršovom ulicom do Nikoljačkog mosta.

DRUGA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP Centralne zone isključujući prostor obuhvaćen I zonom, DUP Nikoljac i DUP naselja Ciglana.

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP Industrijske zone i područja terminala, DUP Kisjele vode, DUP Rakonje, DUP Resnik, DUP Loznice, DUP Gornje Loznice.

ČETVRTA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP Nedakusi, DUP Lješnica, DUP Medanovići, DUP Kruševo i naselje Rakonje od granice DUP-a Rakonje do granice DUP-a Kruševo.

PETA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

PUP – om definisano područje generalnog urbanističkog rješenja Bijelog Polja i koridore magistralnih i regionalnih puteva van prostora planiranog generalnog rješenja Bijelog Polja u širini od 60m od osovine puta sa obje strane za poslovne objekte, kao i zone sa urađenom detaljnom razradom u okviru lokalnih i državnih planskih dokumenata, isključujući prostor definisan I, II, III i IV zonom.

ŠESTA ZONA

Obuhvata teritoriju opštine Bijelo Polje, isključujući prostor definisan I, II, III, IV i V zonom.

Član 7

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

Zona	I	II	III	IV	V	VI
Iznos(€/m ²)	44,00	35,20	26,40	22,00	13,20	0,00

Član 8

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 Direkcije za izgradnju i investicije (u daljem tekstu Direkcija),

- da je nadležni organ izvršio eksproprijaciju nepokretnosti potrebnih za realizaciju radova na komunalnom opremanju, ili zaključio sporazum odnosno pribavio saglasnost vlasnika nepokretnosti;
- 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 prosječnih cijena iz posljednja tri (3) tendera koje je sprovedla Direkcija, za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga;
- da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture imenuje Predsjednik Opštine u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

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

Konačan obračun između Direkcije i investitora izvršiće se po ispostavljenj i ovjerenj okončanj 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.

IV NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 9

Naknadu, na zahtjev, utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja prostora i izgradnje objekata (u daljem tekstu: nadležni organ), u skladu sa zakonom kojim se uređuje planiranje prostora i izgradnja objekata (u daljem tekstu: Zakon) i ovom odlukom.

Postupak se pokreće podnošenjem zahtjeva za utvrđivanje naknade nadležnom organu.

Uz zahtjev iz stava 1 ovog člana, dostavlja se revidovani idejni, odnosno glavni projekat i izjava revidenta sa potrebnim podacima za obračun naknade za komunalno opremanje, odnosno oslobađanje ili umanjeње naknade, u skladu sa ovom odlukom i Zakonom.

Prije upisa objekta u katastar nepokretnosti, investitor je dužan da se obrati nadležnom organu zahtjevom za izradu konačnog obračuna naknade, kojim će se utvrditi stvarno izvedena površina objekta.

Član 10

Organ lokalne uprave nadležan za poslove naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda se stara o izvršenju rješenja iz člana 9 stav 1 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 pravosnažnosti rješenja, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjeње za 20% od obračunate vrijednosti naknade.

Investitor može naknadu platiti u mjesečnim ratama i to:

- za stambene objekte do 200 m² ukupne neto površine na period od 10 godina,

- za objekte do 500 m² ukupne neto površine na period od 5 godina,
- za ostale objekte na period od 3 godine.

Ukoliko 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 7 (sedam) dana od dana pravosnažnosti rješenja o utvrđivanju naknade.

Način plaćanja preostalog iznosa naknade u ratama, međusobne obaveze investitora i lokalne samouprave utvrđuju se posebnim ugovorom o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje između organa lokalne uprave nadležnog za poslove naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda i investitora, na osnovu prethodno donijetog rješenja o utvrđivanju naknade.

Ako se investitor u postupku donošenja rješenja ne opredijeli za način plaćanja naknade, plaćanje naknade se utvrđuje u jednokratnom iznosu.

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

U slučaju kada se investitor odlučio za plaćanje u mjesečnim ratama daje se mogućnost da nakon izmirenja dospjelih obaveza, preostali iznos naknade plati jednokratno, u kom slučaju ostvaruje pravo na umanjenje preostalog iznosa za 20%.

Član 12

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

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.

Prilikom zalaganja nepokretnosti investitor je dužan da od ovlašćenog procjenitelja 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.

Ukoliko investitor zakasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga pa će organ nadležan za naplatu i kontrolu lokalnih javnih prihoda aktivirati sva predviđena sredstva obezbjeđenja.

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

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 odnosno rušenje objekta radi izgradnje novog u postojećim gabaritima, kojom se ne dobija novoizgrađena površina, naknada se ne plaća ako nije potrebno dodatno komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Objekat iz stava 1 ovog člana mora biti evidentiran u katastru nepokretnosti, katastarski razrađen po posebnim djelovima objekta i bez upisanih tereta „nema dozvolu” ili „nema prijavu građenja”.

Ukoliko se vrši rekonstrukcija u smislu dogradnje i nadgradnje objekata, odnosno rušenje radi izgradnje novog objekta u većim gabaritima, za razliku u površini investitor plaća naknadu u skladu sa ovom odlukom.

U slučaju da je površina objekta iz stava 1 ovog člana koji se ruši veća od površine objekta koji se gradi, investitor nema pravo na povraćaj razlike vrijednosti naknade.

U slučajevima iz stava 1 ovog člana Opština nema obavezu opremanja lokacije investitora.

Član 15

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

- objekte neto površine do 300 m² kojima se rješava stambeno pitanje – za 50%;
- objekte u biznis zoni – za 100%;
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti – za 50%;
- objekte namijenjene za novo zapošljavanje za više od 10 lica – za 50%;
- objekte na kojima su ugrađeni solarni paneli u skladu sa revidovanim glavnim projektom solarnog sistema koji se koriste za grijanje sanitarne vode, grijanje i hladjenje prostora – za 100 eura po m² ugrađenog solarnog panela, a najviše do 50% obračunate naknade;
- rekonstrukciju ili rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta u postojećim gabaritima ako je potrebno dodatno komunalno opremanje – za 50%, s tim da objekat mora biti evidentiran u katastru nepokretnosti bez upisanih tereta “nema dozvolu” ili “nema prijavu građenja”;
- rekonstrukciju objekata u kulturno – istorijskim cjelinama odnosno objekata upisanih u registar kulturnih dobara – za 80%;
- za samostalni objekat nadzemne garaže – 80%;
- vjerske objekte – za 80%.

Za umanjene iznosa naknade iz stava 1 ovog člana, dostavlja se izjava revidenta o ispunjenosti uslova o plaćanju naknade u umanjenom iznosu.

Za umanjene naknade iz stava 1 alineja 1 ovog člana dostavlja se dokaz da investitor i članovi njegovog porodičnog domaćinstva, koji imaju prebivalište na teritoriji opštine Bijelo Polje, nemaju u svojoj drugoj stambenoj jedinici na teritoriji Crne Gore ili nemaju u susvojini više od jedne trećine ukupne površine stambenog objekta ili jedinice u Crnoj Gori s tim da u svojoj u obimu prava od jedne

trećine ne može imati više od 20,00m², i izjava o kućnoj zajednici i broju članova porodičnog domaćinstva.

Članovima porodičnog domaćinstva iz stava 3 ovog člana smatraju se lica koja sa investitorom žive u porodičnom domaćinstvu i to:

- supružnik ili lice koje sa investitorom stambenog objekta živi u vanbračnoj zajednici;
- djeca rođena u braku ili van braka, usvojena ili pastorčad, i
- druga lica koja je investitor ili njegov supružnik ili lice koje sa investitorom živi u vanbračnoj zajednici, su dužni po zakonu da izdržavaju, a koja sa njim žive u istom porodičnom domaćinstvu.

Za objekte iz stava 1 alineja 4 ovog člana privremeno umanjenje naknade iz stava 1 ovog člana vrši se na osnovu provjere biznis plana investitora koju vrši revident u postupku revizije tehničke dokumentacije, a konačno umanjenje vrši se na osnovu prijave osiguranja novozaposlenih lica.

Ako se u utvrđenom roku ne dostave dokazi iz člana 239 st. 4 i 7 Zakona, kao i akti iz stava 2 i 3 ovog člana, ili ako iz akta proizilazi da objekat ne ispunjava uslove na osnovu kojih je ostvareno umanjenje naknade, naknada se utvrđuje bez odnosnih umanjenja.

Ako se za objekte iz člana 239 stav 2 Zakona ne dostave dokazi iz stava 12, 13 i 14 istog člana, odnosno ako u postupku provjere ispunjenosti uslova za ostvarivanje prava iz stava 2 istog člana se utvrdi da investitor ne ispunjava zakonom utvrđene uslove, nadležni organ po službenoj dužnosti pokreće postupak donošenja rješenja o utvrđivanju naknade.

Provjeru ispunjenosti uslova iz stava 7 i 8 ovog člana, vrši po službenoj dužnosti nadležni organ.

U slučaju iz stava 1 alineja 5 ovog člana povraćaj sredstava izvršiće se na zahtjev investitora nakon konačnog izvještaja stručnog nadzora, na osnovu izjašnjenja posebne komisije koju imenuje Predsjednik Opštine.

Ako investitor ostvaruje pravo na umanjenje naknade po više osnova iz stava 1 ovog člana primjenjuje se osnov za umanjenje koji je najpovoljniji za investitora.

V NADZOR

Član 16

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrše organi lokalne uprave nadležni za poslove uređenja prostora i naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

VI PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 17

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.

Član 18

U slučaju spora u vezi sa realizacijom komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, ugovorne strane mogu pokrenuti spor pred nadležnim sudom u Bijelom Polju.

Član 19

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 11/18).

Član 20

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

Broj: 02-
Bijelo Polje, __. __. 2021. godine

**SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
PREDSJEDNICA SKUPŠTINE
Nemša Omerhodžić**