



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: 05-02-040/24-1641/2

Podgorica, 16.04.2024. 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 Plužine

Veza: Vaš akt broj: 06-018/24-3703/2 od 07.03.2024 godine

Poštovani gospodine Odoviću,

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

MIŠLJENJE

Na tekst *Predloga odluke* i pripremljeni *Izveštaj o analizi uticaja propisa*, sa aspekta implikacija na poslovni ambijent, nemamo primjedbi.

Uvidom u dostavljeni tekst *Predloga odluke* i *Izveštaj 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 *Predlog odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta opštine Plužine*.

S poštovanjem,



MINISTAR
Nevica Vuković

-Na osnovu člana 37 Statuta i Opštine Plužine („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 39/18) i člana 58 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22 i 85/23) a u vezi sa članom 23 i 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),
Predsjednik Opštine, **p o d n o s i:**

PREDLOG ODLUKE o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom Odlukom propisuju se uslovi, visina, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i uslovi za ostvarivanje prava na umanjenje naknade.

Pod komunalnim opremanjem građevinskog zemljišta podrazumijeva se građenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.

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. ✓

Član 3

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

II USLOVI I VISINA NAKNADE ✓

Član 4

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

Naknada se obračunava po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli namijenjenog za obavljanje djelatnosti na osnovu glavnog projekta i zahtjeva revidenta podnijetog u toku revizije tehničke dokumentacije. ✓

Obračun površina objekta vrši se prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremnine zgrade („Sl.list CG“ broj 60/18).

Član 5

Visina naknade se utvrđuje u zavisnosti od:

- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta;
- prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta;
- zona;
- vrste objekata;
- učešća investitora u komunalnom opremanju građevinskog zemljišta.

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 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	1,00
- II	zona	0,80
- III	zona	0,60
- IV	zona	0,40
- V	zona	0,00

Član 7

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 50,00€ po m².

Član 8

Granice zona utvrđene su na osnovu stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i zahvata planskih dokumenata i to:

PRVA ZONA

Obuhvata prostor katastarskih parcela KO Plužine:

10/3, 11/1, 11/2, 12, 13/1, 13/2, 14/1, 14/2, 14/3, 15/1, 15/2, 15/3, 16/1, 16/2, 17, 18/1, 18/2, 19, 20/1, 20/2, 20/3, 20/4, 21, 22, 23, 24/1, 24/2, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 24/8, 24/9, 24/10, 24/11, 25, 26/1, 26/2, 26/3, 26/4, 27/1, 27/2, 28/1, 28/2, 28/3, 29/1, 29/2, 29/3, 29/4, 30/1, 30/2, 30/3, 30/4, 30/5, 30/6, 31/1, 31/2, 31/3, 31/4, 31/5, 31/6, 31/7, 32, 33/1, 33/2, 33/3, 33/4, 34/1, 34/2, 34/3, 34/4, 34/5, 34/6, 34/7, 34/8, 34/9, 34/10, 34/11, 34/12, 35/1, 35/2, 36/1, 36/2, 36/3, 36/4, 36/5, 36/6, 36/7, 36/8, 36/9, 36/10, 36/11, 36/12, 36/13, 36/14, 36/15, 36/16, 36/17, 36/18, 36/19, 36/20, 36/21, 36/22, 36/23, 36/24, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4, 37/5, 37/6, 37/7, 37/8, 38/1, 38/2, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 39/5, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 40/8, 40/9, 40/10, 40/11, 40/12, 40/13, 40/14, 40/15, 40/16, 40/17, 40/18, 40/19, 40/20, 40/21, 40/22, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51/1, 51/2, 52, 53, 54/1, 54/2, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62/1, 62/2, 62/3, 62/4, 62/5, 62/6, 62/7, 62/8, 62/9, 63/1, 63/2, 63/3, 63/4, 63/5, 64, 65/1, 65/2, 66/1, 66/2, 67/1, 67/2, 67/3, 67/4, 67/5, 68/1, 68/2, 68/3, 68/4, 68/5, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 83/1, 83/2, 83/3, 83/4, 83/5, 83/6, 84/1, 84/2, 85/1, 85/2, 86/1, 86/2, 87,

88/1, 88/2, 89, 90, 91, 92, 93, 94/1, 94/2, 95/1, 95/2, 95/3, 95/4, 95/5, 96/1, 96/2, 97/1, 97/2, 98, 99/3, 99/4, 168, 169, 170, 171/1, 171/2, 171/3, 171/4, 171/5, 172, 173, 174, 175, 176, 177/1, 177/2, 177/3, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 183/1, 183/2, 529/1, 531/1, 531/2 i djelove katastarskih parcela 10/1, 10/2, 99/1, 99/2.

DRUGA ZONA

Obuhvata prostor katastarskih parcela KO Plužine:
184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 253, 255, 257, 258, 259, 260, 262, 263, 263/1, 264, 265, 266, 267, 268/1, 268/2, 269/1, 269/2, 269/3, 269/4, 269/5, 270/1, 270/2, 271/1, 271/2, 272, 294, 295, 296/1, 296/2, 297, 298/1, 298/2, 299/1, 299/2, 299/3, 299/4, 299/5, 299/6, 299/7, 299/8, 301, 302/1, 302/2, 302/3, 302/4, 302/5, 303/1, 303/2, 305, 306, 307, 308, 311, 312 i djelove katastarskih parcela: 195, 196, 208/1, 208/2, 209, 210, 304, 309, 310, 313 i 315.

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor katastarskih parcela KO Plužine:
423/1, 100/1, 100/2, 101, 102, 103, 104/1, 104/2, 105/1, 105/2, 106/1, 106/2, 107, 108/1, 108/2, 111, 112, 113, 114, 115/1, 115/2, 115/3, 115/4, 115/5, 115/6, 115/7, 115/8, 115/9, 115/10, 115/11, 115/12, 115/13, 115/14, 116, 120, 121, 121, 122/2, 123, 124, 125, 126, 127/1, 127/2, 127/3, 127/7, 128/1, 128/2, 134, 135, 141, 143, 528/3, 528/4 i djelove katastarskih parcela: 130, 133, 136, 137, 138, 139, 140, 142, 144, 165, 166, 167.

ČETVRTA ZONA

Obuhvata prostor katastarskih parcela i djelova katastarskih parcela KO Plužine, koje nijesu obuhvaćene zonama I, II i III i katastarsku opštinu KO Brijuni.

PETA ZONA

Obuhvata prostor Opštine koji nije obuhvaćen prvom, drugom, trećom i četvrtom zonom. Za objekte koji se grade u V zoni Opština nema obavezu komunalnog opremanja.

Član 9

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	II	III	IV	V
Iznos (€/m ²)	50,00	40,00	30,00	20,00	00

Neto površina lođa, verandi, tremova i galerija računa se 50% od projektovane površine a terasa, balkona i vanjskih stepeništa 30% od površine prikazane u glavnom projektu.

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

Član 10

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

- da se opremanje izvrši u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, Programom uređenja prostora, planskim dokumentom i revidovanim glavnim projektom pribavljenim od strane investitora ili nadležnog organa;
- da je pribavljena sva potrebna dokumentacija za započinjanje radova u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata;
- da se komunalno opremanje odnosi na izgradnju uređaja i objekata komunalne infrastrukture, do priključka na urbanističku odnosno katastarsku parcelu investitora;
- da su na nepokretnostima na kojima se izvode radovi na komunalnom opremanju riješeni imovinsko pravni odnosi;
- da nadležni organ 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 poslednja tri tendera koje je sproveo nadležni organ, za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga;
- da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture imenuje predsjednik opštine Plužine.

Međusobna prava i obaveze između opštine Plužine i investitora iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom koji priprema Uprava za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj, koja će i pratiti njegovu realizaciju.

Konačan obračun troškova izvedenih radova na komunalnom opremanju građevinskog zemljišta, izvršiće se po ispostavljenoj i ovjerenoj okončanoj situaciji, nakon tehničkog pregleda i prijema objekata i uređaja komunalne infrastrukture koji su predmet ugovora.

Rješavanje međusobnih odnosa investitora i opštine u postupku komunalnog opremanja građevinskog zemljišta može se regulisati do visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta pod uslovom da se priprema građevinskog zemljišta za komunalno opremanje vrši u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, Programom uređenja prostora, planskim dokumentom i revidovanim glavnim projektom.

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 11

Odnosi u pogledu obračuna i načina plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i prava i obaveze između investitora i Opštine uređuju se ugovorom.

Ugovor zaključuju investitor i predsjednik Opštine, prije podnošenja prijave za građenje.

Ugovor iz stava 1 ovog člana po potrebi sadrži i obavezu izmirenja dospjelih potraživanja po ranijim zaključenim ugovorima o naknadi.

Član 12

Naknadu utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda Opštine (u daljem tekstu: nadležni organ), u skladu sa odredbama člana 239 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i ove Odluke. Postupak za obračun pokreće se podnošenjem zahtjeva za utvrđivanje naknade Upravi za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj od strane investitora ili revidenta, najkasnije 30 (trideset) dana prije podnošenja prijave građenja. Uz zahtjev je neophodno dostaviti i glavni projekat koji se nalazi u postupku revizije sa svim potrebnim podacima na osnovu kojih se vrši obračun naknade za komunalno opremanje, odnosno oslobađanje ili umanjenje naknade u skladu sa ovom odlukom i Zakonom.

Zahtjev iz stava 2 ovog člana Uprava za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj u roku od 8 dana od dana prijema zahtjeva, prosleđuje zajedno sa dokumentacijom potrebnom za obračun naknade Upravi lokalnih javnih prihoda koja će donijeti rješenje iz stava 1 ovog člana u roku od 15 dana od dana prosleđivanja zahtjeva ukoliko se radi o jednokratnom plaćanju, odnosno 30 dana kada se naknada plaća u ratama zbog uspostavljanja sredstava obezbjeđenja potraživanja.

Na osnovu projekta izvedenog objekta kao glavnog projekta sa izmjenama nastalim u toku građenja objekta usljed okolnosti iz čl. 97 i 98 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata a prije upisa u katastar nepokretnosti, investitor je dužan da se obrati nadležnom organu zahtjevom za obračun naknade prema stvarno izvedenoj površini objekta ukoliko se pojave odstupanja u površinama u odnosu na glavni revidovani projekat.

Organ lokalne uprave nadležan za lokalne javne prihode stara se o izvršenju rješenja iz stava 1 ovog člana i izdaje potvrdu investitoru ili revidentu kao dokaz o regulisanju odnosa u pogledu plaćanja naknade.

Protiv rješenja iz stava 1 ovog člana može se izjaviti žalba Glavnom administratoru opštine Plužine.

Član 13

Naknada se utvrđuje i plaća u novčanom iznosu a izuzetno može i kroz izvođenje radova na komunalnom opremanju građevinskog zemljišta i ustupar je izgrađenog prostora.

Naknada se uplaćuje u ukupnom iznosu jednokratno ili u mjesečnim ratama, na posebni uplatni račun budžeta Opštine.

Jednokratno plaćanje podrazuje plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja investitoru, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjenje za 30% od obračunatog iznosa naknade.

U slučaju da investitor ne uplati naknadu u jednokratnom iznosu u roku i na način definisan rješenjem iz člana 12 stav 1, gubi pravo na umanjenje naknade za jednokratno plaćanje.

Investitor može naknadu platiti u jednakim mjesečnim ratama i to:

- za objekat osnovnog stanovanja neto površine do 200 m² na period do 10 (deset) godina;
- za objekte do 500 m² ukupne neto površine na period do 5 (pet) godina;
- za objekte preko 500 m² ukupne neto površine na period do 3 (tri) godine.

Ukoliko se investitor odluči za plaćanje naknade u skladu sa stavom 5 ovog člana, prva rata se utvrđuje u visini od 20% od ukupnog iznosa naknade koju je dužan uplatiti u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja a preostali dio od 80% naknade se plaća u jednakim mjesečnim ratama, u skladu sa rješenjem iz člana 12 stav 1.

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

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

U slučaju plaćanja naknade na rate, investitor ima pravo da u bilo kom trenutku zahtjeva da preostali iznos duga po osnovu naknade plati jednokratno, u kom slučaju ostvaruje pravo na umanjenje preostalog iznosa u procentu utvrđenom u članu 16 stav 1 tačka 14 pod uslovom da nije ostvario pravo na umanjeње naknade po nekom drugom osnovu iz člana 16 stav 1 (alineja 1-13) ove Odluke.

Međusobna prava i obaveza između opštine Plužine i investitora u slučaju plaćanja naknade na rate, uređuju se ugovorom koji priprema Uprava za lokalne javne prihode, koja će i pratiti njegovu realizaciju.

Član 14

Kao uslov za utvrđivanje plaćanja naknade u ratama investitor je dužan da obezbijedisredstva obazbjeđenja plaćanja i o tome dostavi sledeće dokaze:

- za pravna lica - neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", na utvrđeni iznos naknade sa trajanjem do konačnog izmirenja ugovorene naknade u skladu sa važećim zakonskim propisima, bankarsku revolving garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv" u vrijednosti od 12 mjesečnih rata ugovorene naknade, fiducijarni ugovor o prenosu prava svojine na drugoj nepokretnosti, odnosno upis založnog prava – hipoteke. Za dio duga koji nije obezbijeđen bankarskom revolving garancijom, investitor je dužan da obezbijedi hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga. Upis fiducijarnog ugovora o prenosu prava svojine i hipoteke radi obezbjeđenja isplate duga može se vršiti samo na nepokretnosti po izboru povjerioca, čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga. Izuzetno, predmet upisa založnog prava - hipoteke može biti i zemljište na kojem se gradi i budući objekat koji treba da se gradi (ekstenzivnost);

- za fizička lica - investitor je dužan da obezbijedi hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga.

Kod obezbjeđenja 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.

- 2) objekte (osnovnog stanovanja) kojima investitor rješava stambeno pitanje neto površine preko 200m² - za 30%;
- 3) objekte u biznis zoni - za 100%;
- 4) otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti - za 50%;
- 5) objekte namijenjene za novo zapošljavanje za više od 10 lica - za 100%;
- 6) solarne kolektore za potrebe objekta 100 eura po m² ugrađenog solarnog panela a najviše do 50% obračunate naknade;
- 7) pretvaranje posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade u poslovnu prostoriju odnosno poslovne prostorije u posebni ili zajednički dio stambene zgrade - za 70%;
- 8) potkrovlja - za 50%;
- 9) rekonstrukciju ili rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta u postojećim gabaritima ako je potrebno dodatno komunalno opremanje - za 80%, s tim da objekat mora biti evidentiran u katastru nepokretnosti, katastarski razrađen po posebnim djelovima i bez upisanih tereta "nema dozvolu" ili "nema prijavu građenja";
- 10) rekonstrukciju objekata u kulturno - istorijskim cjelinama odnosno objekata upisanih u registar kulturnih dobara - za 80%;
- 11) nadzemne garaže u objektu - za 80%;
- 12) samostalni nadzemni objekat garaže - za 70%
- 13) vjerske objekte - za 80%;
- 14) jednokratno plaćanje naknade - za 30%.

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

Za umanjenje iznosa naknade iz stava 1 ovog člana, investitor je dužan da dostavi izjavu revidenta o ispunjenosti uslova o plaćanju naknade u umanjenom iznosu.

Za umanjenje naknade iz stava 1 tačka 1 i 2 ovog člana dostavlja se dokaz da investitor i članovi njegovog porodičnog domaćinstva koji imaju prebivalište na teritoriji opštine Plužine, nemaju u svojinu drugi stambeni objekat ili jedinicu na teritoriji Crne Gore ili nemaju u susvojini više od 20,00 m² stambenog objekta u Crnoj Gori i izjavu o kućnoj zajednici i broju članova porodičnog domaćinstva.

Da bi investitor ostvario prava iz stava 1 tačka 1 i 2 ovog člana, dužan je priložiti:

- dokaz da on i članovi njegovog porodičnog domaćinstva imaju prebivalište na teritoriji opštine Plužine;
- uvjerenje nadležnog organa da investitor ni članovi njegovog porodičnog domaćinstva ne posjeduju drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore podoban za stanovanje, odnosno da nemaju u susvojini više od 20,00 m² stambenog objekta u Crnoj Gori i
- uvjerenje o zajedničkom porodičnom domaćinstvu.

Pod zajedničkim porodičnim domaćinstvom iz stava 5 alineja 3 smatraju se lica koja sa investitorom žive u zajedničkom domaćinstvu i to:

- supružnik ili lice koje sa investitorom živi u vanbračnoj zajednici;
- djeca rođena u braku ili van braka, usvojena ili pastorčad;
- lica koja je investitor ili njegov supružnik dužan po zakonu da izdržava.

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 objekta od opšteg interesa koji služe komunalnom opremanju.

Ukoliko investitor ne obezbijedi sredstva obezbjeđenja plaćanja i ne dostavi dokaz o tome, naknada će se obračunati u jednodokratnom iznosu u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za obračun naknade.

U slučaju da investitor zakasni sa plaćanjem naknade zaračunava se kamata u skladu sa Zakonom o poreskoj administraciji.

Ukoliko investitor zakasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga, pa će Opština po isteku ovog roka aktivirati sva sredstva obezbjeđenja.

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

Član 15

Ako se vrši rekonstrukcija objekta ili rušenje postojećeg i izgradnja novog objekta u postojećim gabaritima, kojom se ne dobija novoizgrađena površina, naknada se ne obračunava, ako nije potrebno dodatno komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

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

Ukoliko je naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u prethodnom periodu plaćena po tada važećim propisima za dio objekta, iznos naknade za izgradnju ili rekonstrukciju tog objekta se umanjuje za površinu za koju je prethodno plaćena naknada.

Ukoliko se vrši rekonstrukcija u smislu dogradnje i nadogradnje objekta, odnosno rušenja 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 slučaju iz stava 1 ovog člana Opština nema obavezu komunalnog opremanja lokacije investitora.

Član 16

Iznos naknade utvrđen u skladu sa članom 9 ove Odluke umanjuje se za:

1) objekte (osnovnog stanovanja) kojima investitor rješava stambeno pitanje neto površine do 200m² - za 50%;

U slučaju iz stava 1 tačka 4 ovog člana, investitor je dužan da u roku od šest mjeseci od konačnog izvještaja stručnog nadzora, odnosno od dana izdavanja i potrebne dozvole dostavi od nadležnog organa odgovarajući akt (odobrenje, saglasnost, prijavu i dr.) sa preciziranjem djelatnosti koja se u predmetnom objektu obavlja.

Za objekte iz stava 1 tačka 5 ovog člana privremeno umanjenje naknade vrši se na osnovu provjere biznis plana investitora koju vrši evident u postupku revizije tehničke dokumentacije a konačno umanjenje vrši se na osnovu dostavljenih dokaza o prijavi na osiguranje novozaposlenih lica (najmanje 10 novozaposlenih lica).

Provjeru ispunjenosti uslova iz stava 5 i 6 ovog člana vrši organ nadležan za utvrđivanje naknade po osnovu dokumentacije i službene evidencije.

Za objekte iz stava 1 tačka 7 ovog člana obračun naknade se vrši na osnovu lista nepokretnosti i rješenja nadležnog organa o otretvaranju.

Ako podnosilac zahtjeva ne dostavi dokaze iz člana 16 ove Odluke koji se odnose na umanjenja iz ovog člana, ili ako iz akta proizilazi da objekat ne ispunjava uslove na osnovu kojih bi se izvršilo umanjenje naknade, naknada se utvrđuje bez odnosnih umanjenja.

Investitor ne plaća naknadu za objekte iz člana 239 stav 2 (tačka 1-9) Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ne obračunava se za podzemne etaže.

Naknada može predstavljati učešće Opštine u javno privatnom partnerstvu.

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

Član 17

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

IV NADZOR

Član 18

Nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vrši Uprava za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj i Uprava za lokalne javne prihode.

Član 19

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

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 20

Započeti postupci utvrđivanja visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta do dana stupanja na snagu ove Odluke, u kojima nije doneseno rješenje o utvrđivanju naknade, okončaće se po odredbama ove Odluke, ukoliko je to povoljnije za investitora. Započetim postupkom smatra se podnošenje zahtjeva od strane investitora ili revidenta nadležnom organu lokalne uprave za obračun naknade za komunalno opremanje.

Član 21

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Sl. list CG - opštinski propisi", br. 14/21).

Član 22

Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Sl.listu CG – opštinski propisi“.

Broj: 018-01-232

Plužine, 01.03.2024. godine

PREDSJEDNIK
Slobodan Delić



OBRAZLOŽENJE

PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u odredbama 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), Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 2/18, 31/19, 38/20, 50/22, 84/22) i odredbama Statuta Opštine Plužine ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 39/18).

Članom 23⁹ Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u stavu 1 propisano je da za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, do početka primjene propisa iz člana 62 stav 3 i člana 64 stav 6 ovog zakona, investitor plaća naknadu, dok je u stavu 19 propisano da visinu, uslove, načini, rokove i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i dokaze za ostvarivanje prava iz stava 6 ovog člana, propisuje jedinica lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade.

U članu 27 tačka 5 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da opština, u skladu sa zakonom i drugim propisima, uređuje građevinsko zemljište; u članu 28 tačka 2 – da u okviru sopstvenih nadležnosti, opština uređuje i uvodi i utvrđuje sopstvene prihode u skladu sa zakonom; dok je članom 38 stav 1 tač. 2 i 8 propisano da opština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

Članom 33 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i utvrđuje visinu opštinskih poreza, taksa i naknada.

Članom 37 Statuta Opštine propisano je da pravo predlaganja odluka, drugih propisa i opštih akata ima predsjednik Opštine, odbornik i najmanje 100 građana upisanih u birački spisak Opštine.

Postupak za donošenje odluka, drugih propisa i opštih akata pokreće se podnošenjem predloga akta od strane ovlašćenog predlagача.

RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE !

Razlozi za donošenje ove odluke sadržani su u potrebi usklađivanja zona u odluci sa zonama definisanim novim planskim dokumentom za teritoriju opštine Plužine - Detaljni urbanistički plan "Centar" Plužine (Sl. list CG br. 78/21). Prema novom planskom dokumentu došlo je do pomjeranja granica zona u gradskom dijelu naselja Plužine gdje su neke parcele dobile nove podbrojeve pri čemu su pojedine parcele iz zone I pomjerene u zonu II dok su neke parcele iz zone II pomjerene u III zonu koja nije bila definisana kao posebna zona prema ranijim planskim dokumentima. To je nužno uslovljelo da dosadašnja III zona KO Brijeg postane zona IV, a IV postane V zona koja je oslobođena plaćanja naknade i obuhvata seoska područja Opštine. Cijene naknade u I i II zoni ostale su iste (50 i 40 evra) kao u prethodnoj odluci, dok je za III zonu formirana cijena od 30e/m². Visina naknade za komunalno opremanje smanjena je u IV zoni KO Brijeg (dosadašnja III zona) sa 30€ na 20€. V zona (dosadašnja IV) je kao i u prethodnoj odluci oslobođena plaćanja naknade.

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajuće vrijednosti 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, pa je u ovom dijelu došlo do izmjena u odnosu na prethodnu odluku, kako slijedi:

- I	zona	1,00
- II	zona	0,80
- III	zona	0,60
- IV	zona	0,40
- V	zona	0,00

koeficijent opremljenosti

Iako prema novom planskom dokumentu u I i II zoni ima znatnih odstupanja vezano za parcele koje obuhvataju, koeficijent opremljenosti iskazan je u vrijednostima iz prethodne odluke.

Nova zona u gradskom dijelu Plužina označena kao zona III i iskazana je koeficijentom opremljenosti 0,60.

IV zona KO Brijeg (dosadašnja III zona) koeficijentom opremljenosti od 0,40.

Dosadašnja IV a sada V zona koeficijentom opremljenosti 0,00.

Dosadašnja odluka stvarala je određene nejasnoće u dijelu nadležnosti organa opštine, pa su ovom Odlukom te nejasnoće otklonjene na način što su nadležnosti jasno definisane u dijelu podnošenja zahtjeva, donošenja rješenja, pripremanja ugovora itd, takođe su jasnije definisani rokovi za postupanje po zahtjevu kao i rokovi plaćanja naknade da bi se ostvarile određene povoljnosti.

U slučajevima kada komunalno opremanje građevinskog zemljišta vrši investitor čija se lokacija komunalno oprema jasno su definisani uslovi pod kojima se to može učiniti.

OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Poglavlje I - odnosi se na opšte odredbe ove odluke. Predloženom odlukom propisuju se visina, uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta. Takođe, ovom odlukom propisuje se da priprema za komunalno opremanje i komunalno opremanje građevinskog zemljišta vrši se u skladu sa Programom uređenja prostora kao i da se za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća naknada.

Poglavlje II - ovo poglavlje odnosi se na uslove i visinu plaćanja naknade. Utvrđeno je da investitor plaća naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, koja se obračunava po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli namjenjenoj za obavljanje djelatnosti, na osnovu glavnog projekta koji je u postupku revizije, te da se obračun površina vrši u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrada („Sl.list CG“, broj 60/18). Takođe, predloženom odlukom propisani su kriterijumi na osnovu kojih se utvrđuje visina naknade, kao i broj zona, u odnosu na nova planska dokumenta gdje se broj zona uvećao pa umjesto dosadašnjih četiri broj zona je uvećan na pet a čije su granice definisane u skladu sa granicama zahvata

planskih dokumenata. U gradskom naselju Plužina prema prethodnoj odluci postojale su dvije zone sa cijenom od 50€/m² i 40€/m² za komunalno opremanje, sada prema novom planskom dokumentu za teritoriju opštine Plužine - Detaljni urbanistički plan "Centar" Plužine (Sl. list CG br. 78/21), definisana je i III zona sa cijenom od 30€/m². Dosadašnja III zona postaje IV zona i cijena komunalnog opremanja smanjena je sa 30€/m² na 20€/m² a dosadašnja IV zona postaje V zona u kojoj se kao i dosad ne naplaćuju troškovi komunalnog opremanja. Za objekte koji se grade u V zoni Opština nema obavezu komunalnog opremanja. Utvrđeno je da se stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajuće vrijednosti zgrađenih 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. Propisan je iznos naknade po m² neto površine objekta, odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanoj za obavljanje djelatnosti, koji se obračunava kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama. Takođe, definisano je da komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor čija se lokacija komunalno opremi pod određenim uslovima.

Poglavlje III - odnosi se na način, rokove i postupak plaćanja naknade. Predloženom odlukom propisano je da će nadležni organ lokalne uprave na zahtjev investitora utvrditi iznos naknade (organ lokalne uprave nadležan za lokalne javne prihode). Zatim je propisano da investitor podnosi zahtjev Upravi za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj prije podnošenja prijave građenja, kada dostavlja i glavni projekat u postupku revizije sa potrebnim podacima za obračun naknade za komunalno opremanje. Utvrđeno je da se naknada uplaćuje u ukupnom iznosu jednokratno ili u mjesečnim ratama, na posebni uplatni račun budžeta opštine Plužine. Takođe se, propisuje da ukoliko se investitor odluči za jednokratno plaćanje naknade, onda je dužan isplatiti cjelokupni iznos u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja u kom slučaju ima pravo na umanjenje za 30% od obračunate vrijednosti naknade. A ako se investitor odluči za plaćanje naknade u mjesečnim ratama, u tom slučaju prva rata se utvrđuje u visini od 20 % od utvrđenog iznosa naknade, a preostali iznos naknade se utvrđuje u jednakim mjesečnim ratama pri čemu se rok otplate određuje zavisno od površine i namjene objekta. Takođe, predviđena je mogućnost da investitor, koji se opredjelio da plaća naknadu na rate, može zahtijevati da preostali dio duga po osnovu naknade plati jednokratno, pri čemu će ostvariti pravo na procentualno umanjenje preostalog duga, saglasno umanjenoj za jednokratno plaćanje naknade. Pored toga, utvrđuju se i odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja naknade na rate za pravna lica (neopoziva bankarska garancija „bez prigovora“, bankarska revolving garancija „bez prigovora“, fiducijarni ugovor o prenosu prava svojine na drugu nepokretnost i hipoteka) a za fizička lica (hipoteka).

U okviru ovog poglavlja propisuju se i umanjenja visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za određene vrste objekata, kao i uslovi pod kojima se ova umanjenja ostvaruju.

Poglavlje IV odnosi se na nadzor nad sprovođenjem ove odluke. U ovom poglavlju ističe se da nadzor nad sprovođenjem odluke vrši Uprava za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj i Uprava za lokalne javne prihode. Predloženom odlukom se predviđa da u slučaju spora oko realizacije komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, ugovorne strane mogu pokrenuti spor pred nadležnim sudom.

Поглавље V odnosi se na prelazne i završne odredbe. Propisano je da se svi postupci započeti do dana stupanja na snagu ove odluke u kojima nije zaključen ugovor, okončavaju po odredbama ove Odluke, ukoliko je to povoljnije za investitora.

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Sl. list CG - Opštinski propisi", br. 14/21).

Rok stupanja na snagu ove Odluke je osam dana od dana objavlivanja u "Sl. list CG - Opštinski propisi".

Na osnovu prethodno iznesenog, predlažem, da se predlog Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, usvoji.



PREDSJEDNIK
Slobodan Delić

[Handwritten signature]

IZVJEŠTAJ O ANALIZI UTICAJA PROPISA ZA LOKALNE SAMOUPRAVE

PREDLAGAČ PROPISA

PREDSJEDNIK OPŠTINE PLUŽINE

NAZIV PROPISA

PREDLOG ODLUKE O NAKNADI ZA KOMUNALNO OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA OPŠTINE PLUŽINE

1. Definisanje problema

- Da li je propis posljedica zahtjeva (propisa) na državnom nivou?
 - Navesti zakonski, odnosno strateški ili drugi osnov za donošenje propisa?
 - Da li se propisom utvrđuju sopstvene nadležnosti ili preneseni, odnosno povjereni poslovi lokalne samouprave?
 - Koje probleme treba da riješi predloženi akt?
 - Da li problem ima rodnu dimenziju? (ima poseban uticaj na žene)
 - Koji su 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 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta je posljedica obaveze usaglašavanja sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23) kojim je u članu 239 stav 1 propisano da do početka primjene propisa iz člana 62 stav 3 i člana 64 stav 6 ovog zakona, investitor plaća naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta. Članom 239 stav 19 propisano je da visinu, uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i dokaze za ostvarivanje prava iz stava 6 ovog člana, propisuje jedinica lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade.
 - Zakonski osnov za donošenje Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta sadržan je u Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), Zakonu o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG”, br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22 i 85/22) i Statutu Opštine Plužine („Službeni list CG - Opštinski propisi”, br. 39/18). Članom 239 stav 19 Zakona propisano je da visinu, uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i uslove za ostvarivanje prava iz stava 6 ovog člana, propisuje jedinica lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade.
 - Članom 27 stav 1 tačka 5 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da Opština u skladu sa zakonom i drugim propisima, uređuje građevinsko zemljište, u članu 28 stav 1 tačka 2 – da u okviru sopstvenih nadležnosti, opština uređuje, uvodi i utvrđuje sopstvene prihode u skladu sa zakonom, dok je članom 38 stav 1 tačka 2 i 8 propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte, uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode. Članom 33 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.
 - Lokalna samouprava u odnosu na odredbe propisa na državnom nivou, konkretno Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ne može odstupati u odredbama svojih propisa, već ista može pojedina pitanja definisati u granicama i ovlaštenjima datim Zakonom. Tako je članom 239 stav 19 Zakona propisano da visinu, uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i dokaze za ostvarivanje prava iz stava 6 ovog člana, propisuje jedinica lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade.

Sa druge strane ovim zakonom se ostavlja sloboda lokalnim samoupravama da u zavisnosti od vrste objekata i načina plaćanja mogu utvrditi svojim propisom umanjenja naknade.

- Utvrđivanje i naplata naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta predstavlja poslove koji su nadležnosti lokalne samouprave i shodno tome isti predstavljaju sopstveni prihod a što je određeno članom 7 stav 1 tačka 16 Zakona o finansiranju lokalne samouprave („Službeni list CG”, br. 3/19, 86/22, 5/24, 7/24). Članom 27 stav 1 tačka 5 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da Opština, u skladu sa zakonom i drugim propisima, uređuje građevinsko zemljište; u članu 28 stav 1 tačka 2 – da u okviru sopstvenih nadležnosti, opština uređuje, uvodi i utvrđuje sopstvene prihode u skladu sa zakonom; dok je članom 38 stav 1 tač. 2 i 8 propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte, uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode. Članom 33 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.
- Problemi koje treba da riješi predloženi akt su istovremeno i razlozi za donošenje ove Odluke a sadržani su u potrebi usklađivanja zona u odluci sa zonama definisanim novim planskim dokumentom za teritoriju opštine Plužine – Detaljni urbanistički plan “Centar” Plužine (“Sl.list CG” br. 78/21), preciznije definisanje nadležnosti organa lokalne uprave koji učestvuju u realizaciji odluke, uslova za ostvarenje umanjenja naknade, rokovi plaćanja da bi se ostvario popust za jednokratno plaćanje i sl.
- Posljedice problema su teškoće u obračunu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta s obzirom da je u odnosu na nova planska dokumenta povećan broj zona, pa umjesto dosadašnjih četiri broj zona je uvećan na pet a čije su granice definisane u skladu sa granicama zahvata planskih dokumenata. U gradskom naselju Plužina prema prethodnoj odluci postojale su dvije zone sa cijenom od 50€/m² i 40€/m² za komunalno opremanje; sada prema novom planskom dokumentu za teritoriju opštine Plužine - Detaljni urbanistički plan “Centar” Plužine (Sl. list CG br. 78/21), definisana je i III zona sa cijenom od 30€/m². Dosadašnja III zona postaje IV zona i cijena komunalnog opremanja smanjena je sa 30€/m² na 20€/m² a dosadašnja IV zona postaje V zona u kojoj se kao i dosad ne naplaćuju troškovi komunalnog opremanja. Za objekte koji se grade u V zoni Opština nema obavezu komunalnog opremanja.
- Ovaj propis nema poseban uticaj na žene, već ima ravnopravan uticaj na muškarce i žene.
- Subjekti koji su obveznici plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta nijesu oštećeni iz razloga što se novom Odlukom smanjuju ili ostaju na istom nivou iznosi naknade, dok određeni broj subjekata neće plaćati ovu naknadu ili će ista biti smanjena u skladu sa rješenjima koje predviđa Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata. Takođe, ne može se smatrati da je lokalna samouprava oštećena odredbama ovog propisa imajući u vidu procenat smanjenja naknade.
- Bez promjene propisa problem bi evoluirao na način što ne bi došlo do usklađivanja zona sa novim DUP-om.

Primjenom novog propisa održaće se stanje kakvo je bilo i u prethodnom periodu za vrijeme primjene sada važeće odluke, osim u zoni IV (ranije zona III) gdje je naknada smanjena sa 30 na 20 evra, što će se pozitivno odraziti na investitore.

2. Ciljevi

- **Koji ciljevi se postižu predloženim propisom?**
- **Da li bilo koji od ciljeva unapređuje rodnu ravnopravnost?**
- Cilj koji treba da se postigne donošenjem ovog propisa jeste uspostavljanje održivog uređenja prostora, kojim bi se ispunio ključni uslov za kvalitetniji život i rad lokalnog stanovništva.
- Sa druge strane, predmetnom Odlukom se podstiču investitori da pristupe postupku građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata,
- Predmetna Odluka se donosi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 86/22 i 4/23) i novim planskim dokumentima za opštinu Plužine.
- Ciljevi koji treba da postigne donošenje ovog propisa ne mogu biti od uticaja na unapređenje rodne ravnopravnosti.

3. Opcije

- 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? (prilikom obrazlaganja opcije uključiti i rodnu dimenziju te opcije: kako preferirana opcija unapređuje rodnu ravnopravnost-status žena i odnose među ženama i muškarcima)

- Razlozi za donošenje ove odluke sadržani su u potrebi usklađivanja zona u odluci sa zonama definisanim novim planskim dokumentom za teritoriju opštine Plužine - Detaljni urbanistički plan "Centar" Plužine (Sl. list CG br. 78/21). Prema novom planskom dokumentu došlo je do pomjeranja granica zona u gradskom dijelu naselja Plužine gdje su neke parcele dobile nove podbrojeve pri čemu su pojedene parcele iz zone I pomjerene u zonu II dok su neke parcele iz zone II pomjerene u III zonu, koja nije bila definisana kao posebna zona prema ranijim planskim dokumentima. To je nužno uslovalo da dosadašnja III zona KO Brijeg postane zona IV, a IV postane V zona koja je oslobođena plaćanja naknade i obuhvata seoska područja Opštine. Cijene naknade u I i II zoni ostale su iste (50 i 40 evra) kao u prethodnoj odluci, dok je za III zonu formirana cijena od 30€/m². Visina naknade za komunalno opremanje smanjena je u IV zoni KO Brijeg (dosadašnja III zona) sa 30€ na 20€. V zona (dosadašnja IV) je kao i u prethodnoj odluci oslobođena plaćanja naknade.

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajuće vrijednosti izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture i na osnovu tržišnog kriterijuma vrijednosti lokacije, gdje je vrijednost lokacije srazmjerna njenom poiožaju i udaljenosti od gradskog centra, pristupačnosti, obimu i raznolikosti ponude i posebnim pogodnostima za određenu namjenu, pa je u u ovom dijelu došlo do izmjena u odnosu na prethodnu odluku, kako slijedi: I zona 1,00; II zona 0,80; III zona 0,60; IV zona 0,40; V zona 0,00.

Iako prema novom planskom dokumentu u I i II zoni ima znatnih odstupanja vezano za parcele koje obuhvataju, koeficijent opremljenosti iskazan je u vrijednostima iz prethodne odluke.

Nova zona u gradskom dijelu Plužina označena kao zona III i iskazana je koeficijentom opremljenosti 0,60, IV zona KO Brijeg (dosadašnja III zona) koeficijentom opremljenosti od 0,40.

Dosadašnja IV a sada V zona koeficijentom opremljenosti 0,00.

- Primjenom novog propisa održaće se stanje kakvo je bilo i u prethodnom Invest za vrijeme primjene sada važeće odluke, osim u zoni IV (ranije zona III) gdje je naknada smanjena sa 30 na 20 evra, što će se pozitivno odraziti na Investiture. Ovaj propis ne može imati uticaja na status žena jer se kao investitori ravnopravno mogu pojaviti i žene i muškarci.

Dosadašnja odluka stvarala je određene nejasnoće u dijelu nadležnosti organa opštine, pa st. ovom Odlukom te nejasnoće otklonjene na način što su nadležnosti jasno definisane u dijelu podnošenja zahtjeva, donošenja rješenja, pripremanja ugovora itd, takođe su jasnije definisani rokovi za postupanje po zahtjevu kao i rokovi plaćanja naknade da bi se ostvarile određene povoljnosti.

U slučajevima kada komunalno opremanje građevinskog zemljišta vrši investitor čija se lokacija komunalno oprema jasno su definisani uslovi pod kojima se to može učiniti itd.

4. Analiza uticaja

- Na koga će i kako će najvjerojatnije uticati rješenja u propisu - nabrojati pozitivne i negativne uticaje, direktne i indirektno, kao i rodno-senzitivne uticaje propisa?
- Koje troškove ili uštede će 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.
- Odluka će imati značajne ekonomske i socijalne efekte na građane i privredu. Cijene su ostale nepromijenjene ili su nize u nekim zonama u odnosu na prethodnu odluku, pa u tom smislu neće imati negativan uticaj na investitore.

- Cijene naknade u I i II zoni ostale su iste (50 i 40 evra) kao u prethodnoj odluci, dok je za III zonu formirana cijena od 30€/m². Visina naknade za komunalno opremanje smanjena je u IV zoni KO Brijeg (dosadašnja III zona) sa 30€ na 20€. V zona (dosadašnja IV) je kao i u prethodnoj odluci oslobođena plaćanja naknade.

Sada važeća Odluka

Zona	I	II	III	IV
Iznos eur/m ²	50,00	40,00	30,00	0,00

Predložena Odluka

Zona	I	II	III	IV	V
Iznos eur/m ²	50,00	40,00	30,00	20,00	00

- Radi se o propisu na osnovu koga se sredstva od naknade upotrebljavaju za unapređivanje komunalne infrastrukture i komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, što je pozitivna strana uticaja ovog propisa na razvoj Opštine. Nije neophodno obezbjeđivanje dodatnih sredstava za implementaciju propisa.
- Primjena ovog propisa neće izazvati dodatne troškove građanima i privredi u odnosu na iznose naknade, koji su bili dati dosadašnjom Odlukom, čak su za određene vrste objekata znatno smanjeni u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i smanjena je visina naknade u određenim zonama.
- Rješenja sadržana u propisu imaće pozitivan uticaj na zadovoljenje interesa građana i samih investitora a kao investitori se mogu ravnopravno pojaviti muškarci i žene.
- Donošenjem ovog propisa riješice se postojeći problem neusklađenosti zona u ranijoj odluci sa zonama definisanim novim planskim dokumentom za teritoriju opštine Plužine.
- Propisom se ne podržava stvaranje novih privrednih subjekata.
- Ne postoji administrativno opterećenje ni biznis barijere.

5. Procjena fiskalnog uticaja

- 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? Objasniti.
- Da li su neophodna finansijska sredstva obezbjeđena 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 propis utiče na visinu prihoda jedinice lokalne samouprave odnosno prihoda budžeta Crne Gore i kako?
- Da li će se implementacijom propisa ostvariti novi prihodi za budžet jedinice lokalne samouprave, odnosno za budžet Crne Gore?
- Ko su potencijalni korisnici budžeta za implementaciju propisa (u kojem procentu bi korisnici mogli biti muškarci, a u kojem žene? Da li implementacija budžeta može biti uzrok neravnopravnosti između muškaraca i žena?)
- Ovaj propis ne proizvodi nikakve troškove za lokalnu samoupravu.
- Nije potrebno izdvajanje finansijskih sredstava iz budžeta Opštine za implementaciju ovog propisa kao ni izdvajanje iz budžeta Crne Gore.
- Plaćanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta može biti jednokratno i u ratama. Ako se stranka odluči za jednokratno plaćanje iznos naknade se umanjuje, a kod plaćanja u ratama data je mogućnost otplate na period od 3-10 godina, što ne predstavlja veliko opterećenje građanima. Iznosi naknada shodno ovoj odluci su ostali isti ili su umanjeni u pojedinim zonama u odnosu na dosad važeću Odluku o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 14/21):

Sada važeća Odluka					
Zona	I	II	III	IV	
Iznos	50,00	40,00	30,00	0,00	eur/m ²

Predložena Odluka					
Zona	I	II	III	IV	V
Iznos	50,00	40,00	30,00	20,00	00 eur/m ²

- Nijesu obezbijedena finansijska sredstva u budžetu Opštine za tekuću fiskalnu godinu, jer se implementacijom ove odluke ne proizode troškovi za budžet Opštine.
- Ovom odlukom ne ostvaruju se prihodi za budžet Crne Gore, već se radi o propisu lokalnog karaktera kojim se ostvaruje prihod za budžet Opštine Plužine.
- Implementacijom propisa ostvariće se približan prihod u budućem periodu u odnosu na period primjene sada važeće Odluke, koji će koristiti za komunalno opremanje onih područja koja nijesu komunalno opremljena ili nijesu opremljena u potpunosti.
- Implementacija ni u kom slučaju ne može biti uzrok neravnopravnosti između muškaraca i žena. Investitori svakako mogu biti žene i muškarci.

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 cilijane konsultacije).
- Da li su predstavnice ženskih udruženja bile uključene u konsultacije?
- Naznačiti glavne rezultate konsultacija, i koji su predlozi i sugestije zainteresovanih strana prihvaćeni odnosno nijesu prihvaćeni. Objasniti.
- Prilikom izrade ove odluke vršene su konsultacije sa nadležnim organom koji vrši obračun naknade - Sekretarijatom za finansije, ekonomiju i lokalne javne prihode.
- U Plužinama kao maloj opštini sa veoma malim brojem stanovnika ne postoje formirana ženska udruženja, pa samim tim njihove predstavnice nijesu mogle biti uključene u konsultacije.
- Omogućeno je učešće građanima u postupku donošenja ovog propisa kroz javnu raspravu koja je trajala 15 dana
- Nacrta Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta bio je dostupan javnosti od 15.02.2024. do 29.02.2024. godine.
- Zainteresovani građani imali su mogućnost da svoje primjedbe, sugestije i komentare dostave neposredno Građanskom birou Opštine ili putem pošte na adresu: Opština Plužine, Sekretarijat za opštu upravu i društvene djelatnosti opštine Plužine, Trg Plužina broj 4, 81435 Plužine kao i na e-mail adresu - opstauprava@pluzine.me. Primjedbi, komentara i sugestija do okončanja javne rasprave nije bilo.
- Centralna javna rasprava povodom Nacrta Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta počela je 29.02.2024. godine, sa početkom u 10.00 časova.
- Na javnoj raspravi nije bilo zainteresovanih učesnika.
- Izvještaj sa javne rasprave je prilog ovom obrascu.

7. Monitorinđ 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 monitorinđ i evaluacije primjene propisa?
- Potencijalni prepreka za implementaciju Odluke je eventualno uskraćivanje prethodne saglasnosti od strane Vlade Crne Gore.
- Potencijalni problem koji se može javiti u implementaciji ovog propisa odnosi se na eventualne probleme u toku naplate naknade za komunalno opremanje, odnosno odugovlačenje isplate utvrđenog iznosa

naknade od strane investitora. Dinamika poslova na komunalnom opremanju građevinskog zemljišta zavisi od stepena naplate i iznosa naplaćenih sredstava od naknade i drugih izvora u skladu sa zakonom, te stepena opremljenosti zone, što se mora procjenjivati za svaki konkretan slučaj i za svaku zonu ponaosob. Imajući to u vidu, odlukom nije moguće predvidjeti tačno određene rokove za obezbjeđivanje komunalnog opremanja nedostajućom komunalnom infrastrukturom.

- Indikatori prema kojima će se mjeriti ispunjenje ciljeva su:
 - broj izdatih rješenja o utvrđivanju naknade za opremanje komunalnog otpada,
 - broj izvršenih jednokratnih plaćanja,
 - broj plaćanja koja su izvršena u ratama i slično.
- Za sprovođenje monitoringa i evaluacije zadužen je Sekretarijat za opštu upravu i društvene djelatnosti- Uprava za uređenje prostora zaštitu životne sredine i saobraćaj i Organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.
- Tokom primjene prethodnog propisa izdato je jedno rješenje o utvrđivanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, prema kojem je iznos naknade plaćen jednokratno.

Mjesto i datum
29.02.2024. godine

PREDSJEDNIK
Slobodan Deić

