

Na osnovu člana 239 stav 19 i člana 240a stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), člana 27 tačka 5, člana 28 tačka 2 i člana 38 stav 1 tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20) i člana 37 stav 1 tač. 2 i 8 Statuta Opštine Kolašin ("Službeni list CG – opštinski propisi", broj 24/19), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. _____ od _____ 2021. godine, Skupština opštine Kolašin, na sjednici održanoj dana _____ 2021. godine, donijela je

ODLUKU o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuju se visina, uslovi, 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.

II RODNA SENZITIVNOST

Član 3

Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumjevaju 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 i po m² otvorenog prostora na parceli namjenjenog za obavljanje djelatnosti, na osnovu revidovanog glavnog projekta i izvještaja o reviziji.

Obračun površina objekta vrši se prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni 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 objekta; i učešća investitora u komunalnom opremanju građevinskog zemljišta.

Član 6

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajućih 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:

zona I 0,50
zona II 0,25
zona III 0,17
zona IV 0,08
zona V 0,00

Član 7

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

ZONA	I	II	III	IV	V
Iznos (€/m ²)	40,00	60,00	66,40	73,60	0,00

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 60 eura po m².

Član 8

Granice zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata, u skladu sa grafičkim prilogom koji je sastavni dio ove odluke.

Visina naknade utvrđuje se prema sljedećim zonama:

PRVA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata područja postojećih DUP-ova: DUP-a „Centar”, DUP-a „Smailagića Polje” i DUP-a „Breza”, DUP-a „Sportska zona”, DUP-a „Industrijska zona” i DUP-a „Radigojno”.

DRUGA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata područje GUR-a PUP-a Kolašin, a koje nije obuhvaćeno I-om zonom.

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata područja: Detaljne razrade lokaliteta Kolašin 1450, Detaljne razrade lokaliteta Kolašin 1600, Detaljne razrade mjesnih centara Mateševo, Dragovića Polje i Manastir Morača u granicama definisanim PUP-om i prostore svih LSL koji su van generalne razrade PUP-a.

ČETVRTA ZONA

Obuhvata koridore puteva Kolašin-Mateševo i Kolašin –Jezerine, u širini od 100m od osovine puta sa obje strane, kao i prostor KO Kolašin i KO Smailagića Polje, a koji se ne nalaze u I, II i III-oj zoni.

PETA ZONA

Obuhvata sva ostala naselja i zemljište na području Prostorno urbanističkog plana Opštine, a koja se ne nalaze u I, II, III i IV-oj zoni.

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)	30,00	15,00	10,00	5,00	0,00

Član 10

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

- da se opremanje izvrši u skladu sa Zakonom, na osnovu revidovanog glavnog projekta objekta odnosno uređaja komunalne infrastrukture pribavljenog od strane investitora ili nadležnog organa lokalne uprave;

- da su na nepokretnostima potrebnim za realizaciju radova na komunalnom opremanju riješeni imovinsko pravni odnosi;

- da organ lokalne uprave nadležan za poslove realizacije razvojnih programa Opštine odobri cijene izrade i revizije tehničke dokumentacije, dâ 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 sprovela Opština i po istim zaključio/la ugovor 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 Zakonom.

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

IV NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 11

Naknadu, utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja prostora i izgradnje objekata (u daljem tekstu: nadležni organ), u skladu sa odredbama člana 239 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20) (u daljem tekstu: Zakon) i ove odluke.

Član 12

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 13

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

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od sedam dana od dana donošenja rješenja, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjeње za 10% od obračunate vrijednosti naknade.

Investitor može naknadu platiti u mjesečnim ratama, i to:

- za objekat kojim investitor rješava stambeno pitanje na period do 10 godina;
- za objekat do 500 m² ukupne neto površine na period do 5 godina;
- za ostale objekte na period do 2 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.

Način plaćanja 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 lokalne javne prihode i investitora, na osnovu rješenja iz člana 11 ove odluke.

Ugovor iz stava 5 ovog člana zaključuje se prije podnošenja prijave građenja.

Opština, nakon zaključenja ugovora o naknadi, uplate prve rate i dostavljanja sredstava obezbjeđenja, investitoru izdaje uvjerenje, kao dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje.

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

U slučaju plaćanje 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 stavu 2 ovog člana.

Član 14

Kod plaćanja naknade u ratama utvrđuje se redovna kamata, zatezna kamata i odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja.

Iznos mjesečne rate uvećava se za iznos redovne kamate koju plaća domicilna banka na oročena sredstva do godinu dana.

U slučaju da investitor zakasni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata u skladu sa zakonom.

Kao uslov za utvrđivanje plaćanja naknade u ratama investitor je dužan da obezbijedi sredstva obezbjeđenja plaćanja i dostavi dokaz o tome, i to:

- za pravna lica - neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", na ugovoreni iznos 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 svojina na drugoj nepokretnosti, odnosno upis založnog prava - hipoteke. Za dio duga koji nije obezbijeden 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 50% veća od vrijednosti preostalog duga. Izuzetno predmet upisa založnog prava - hipoteke može biti i zemljište na kojem se gradi i na budućem objektu 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 ovlaštenog procjenitelja, na kojoj je 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.

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

Član 15

Ukoliko se vrši rekonstrukcija objekta 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.

Član 16

Iznos naknade utvrđen u skladu sa ovom odlukom umanjuje se:

- za objekte kojim investitor rješava stambeno pitanje za neto površinu do 200m², za 50 %;
- za objekte u biznis zoni, za 100 %;
- za otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti, za 10 %;
- objekte namijenjene za novo zapošljavanje za više od 10 lica, za 20%;
- za solarni kolektor za potrebe objekta za iznos 50€/m² kolektora, a najviše do 50% obračunate naknade za objekat;
- za pretvaranje posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade u poslovnu prostoriju, za 50 %;
- za pretvaranje poslovne prostorije u posebni ili zajednički dio stambene zgrade, za 70 %;
- potkrovlja, za 30 %;
- za rekonstrukciju ili rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta u postojećim gabaritima ako je potrebno dodatno komunalno opremanje, za 50 %;
- za rekonstrukciju objekata u kulturno-istorijskim cjelinama odnosno objekata upisanih u registar kulturnih dobara, za 80 %;
- za garaže (samostalni objekat i u sastavu objekta), osim podzemnih garaža, za 80 %;
- za vjerske objekte, za 80 %.

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

Za umanjenje naknade iz stava 1 alineja 1 ovog člana, investitor je dužan da u utvrđenom roku dostavi dokaz o članovima domaćinstva i dokaz da on i članovi njegovog domaćinstva nemaju u svojinu stambeni objekat odnosno stambenu jedinicu u Crnoj Gori.

U slučaju iz stava 1 alineja 3 ovog člana investitor je dužan da u roku od tri mjeseca od konačnog izvještaja stručnog nadzora, odnosno od dana izdavanja upotrebne dozvole dostavi od nadležnog državnog organa odgovarajući akt (odobrenje, saglasnost, prijavu i dr.) sa preciziranjem djelatnosti koja se u predmetnom objektu obavlja.

Ako podnosilac zahtjeva ne dostavi dokaze iz člana 239 st. 4 i 7 Zakona, kao i akte iz st. 2, 3 i 4 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.

Za objekte iz člana 239 stav 2 a za koje je članom 226 stav 1 propisano da su investitori objekata dužni da uz prijavu građenja, do donošenja plana generalne regulacije prilože dokaz o uređenju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, Opština će sa investitorom zaključiti ugovor kojim će se izvršiti obezbjeđenje naplate sredstava po osnovu naknade u slučaju da objekat investitora ne ispunjava uslove za oslobođenje propisane zakonom.

Obezbjedenje će se vršiti na način propisan za plaćanje u ratama u članu 14 ove Odluke. Obezbjedenje potraživanja vršiće se i za objekte namijenjene za zapošljavanje više od 10 lica.

Za utvrđivanje ispunjenosti uslova za umanjenje naknade odnosno ostvarivanje prava iz iz stava 1 ovog člana, Predsjednik opštine može formirati posebnu komisiju.

Naknada može predstavljati učešće Opštine u javno-privatnom partnerstvu.

Član 17

Naplatu i kontrolu naplate vrši organ lokalne uprave nadležan za lokalne prihode.

U pogledu načina, rokova, prinudne naplate, kamate, povraćaja i ostalih pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom, primjenjuju se odredbe zakona kojim je uređen poreski postupak.

Član 18

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organi nadležni za planiranje prostora i lokalne javne prihode.

Član 19

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

Započetim postupkom iz stava 1 ovog člana smatra se podnošenje zahtjeva nadležnom organu lokalne uprave za obračun naknade za komunalno opremanje.

Član 20

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG – opštinski propisi", broj 12/14).

Član 21

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

Broj:.....

Kolašin 2021. godine,

SKUPŠTINA OPŠTINE

Predsjednik

Milan Đukić