

PREDLOG

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 i 63/18, 11/19 i 82/20), člana 27 stav 1 tačka 5, člana 28 stav 1 tačka 2 i člana 38 stav 1 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore" br. 02/18, 34/19 i 38/20), člana 25 stav 1 tačka 2 i člana 53 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta opštine Tuzi ("Sl. list CG - Opštinski propisi, br. 24/19 i 05/20), uz prethodnu salgasnost Vlade Crne Gore broj _____ od _____ godine, Skupština opštine Tuzi, na sjednici održanoj dana _____ donijela je

ODLUKA

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.

Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: naknada), uplaćuje se na uplatni račun budžeta Opštine Tuzi.

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 plaća investitor.

Naknada se obračunava na osnovu revidovanog glavnog projekta po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli namijenjenog za obavljanje djelatnosti.

Obračun površina objekta vrši se prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekata.

Član 5

Visina naknade utvrđuje se u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta, zona, vrste objekta i učešća investitora u komunalnom opremanju.

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, pristupačnosti, obimu i raznolikosti ponude i posebnim pogodnostima za određenu namjenu.

Član 6

Granice zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata, granica naselja i katastarskih opština i to:

PRVA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

KO Tuzi, KO Dinoša (osim naselja Pikalja, Prifta, Lovke i Selišta), Vladne i Kuće Rakića u granicama zahvata naselja, KO Vranj i KO Vuksanlekić.

DRUGA ZONA

Obuhvata sva ostala seoska naselja i zemljište na teritoriji Opštine Tuzi.

Član 7

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 pribavljenog od strane investitora ili nadležnog organa;

-da je nadležni organ izvršio eksproprijaciju nepokretnosti potrebnih za realizaciju radova na komunalnom opremanju, ili zaključio sporazum odnosno pribavio saglasnost vlasnika nepokretnosti;

-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 posljednja tri (3) tendera koje je sprovela Opština i po istim zaključila ugovor, za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga;

-da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture vrši nadležni organ;

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

Konačan obračun između nadležnog organa i investitora izvršiće se po ispostavljenoj i ovjerenoj okončanoj 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.

Član 8

Iznos naknade po m² neto površine objekta odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti iznosi:

Zona	I	II
Iznos (€/m ²)	48.81	00,00

IV NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 9

Naknadu utvrđuje rješenjem nadležni organ lokalne uprave za poslove izgradnje, imovine i zastupanja (u daljem tekstu: nadležni organ), u skladu sa odredbama člana 239 Zakona o planiranju prostora i izgradnje objekata ("Službeni list Crne Gore" br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) (u daljem tekstu: Zakon) i ove odluke.

Postupak se pokreće podnošenjem zahtjeva za utvrđivanje naknade nadležnom organu.

Uz zahtjev iz stava 2 ovog člana, dostavlja se revidovani idejni, odnosno glavni projekat i izjava revidenta sa potrebnim podacima za obračun naknade, za komunalno opremanje, odnosno oslobođenje ili umanjeње naknade, u skladu sa ovom odlukom i zakonom.

Nakon upisa objekta u katastar nepokretnosti nadležni organ može da u postupku revizije rješenja iz stava 1 ovog člana utvrdi konačni iznos naknade u skladu sa zakonom.

Član 10

Odnosi u pogledu obračuna i plaćanja naknade, kao i prava i obaveze između investitora i Opštine Tuzi (u daljem tekstu: Opština), uređuju se ugovorom.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju investitor i Opština, prije podnošenja prijave za građenje.

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

Član 11

Nadležni organ stara se o izvršenju ugovora iz člana 10 ove odluke i izdaje potvrdu investitoru kao dokaz o regulisanju odnosa u pogledu plaćanja naknade.

Član 12

Naknada se plaća u ukupnom iznosu jednokratno ili u mjesečnim ratama.

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

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 15 (petnaest) dana od dana zaključenja ugovora, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjenje naknade za 20 % od obračunate vrijednosti naknade.

Investitor može naknadu platiti u jednakim mjesečnim ratama i to:

- za porodične stambene zgrade do 200m² 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 4 ovog člana, prva rata se utvrđuje u visini od 20% od utvrđenog iznosa naknade, a preostali iznos naknade se utvrđuje u jednakim mjesečnim ratama.

U slučaju plaćanja naknade na rate, investitor ima pravo da u bilo kom trenutku zahtijeva da preostali iznos duga po osnovu naknade plati jednokratno, u kom slučaju ostvaruje pravo na umanjenje preostalog iznosa od 20 %.

Umanjenje iz stava 3 i 6 ovog člana može se ostariti samo u slučaju kada investitor nije ostvario umanjenje iz člana 16 ove Odluke.

Član 13

Investitoru koji zakasni s plaćanjem naknade u ratama obračunavaće mu se zakonska zatezna kamata.

Kod plaćanja naknade u ratama investitor dužan je 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.

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

Kod obezbjeđivanja 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.

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

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 interes i katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekata od opšteg interesa koji služe komunalnom opremanju lokacije.

Član 14

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

Član 15

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 16

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

- objekte kojim 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 20 %;
- objekte na kojima su ugrađeni solarni paneli u skladu sa revidovanim glavnim projektom solarnog sistema koji se koriste za grijanje sanitarne vode, grijanje i hlađenje prostora – za 100 eura po m² ugrađenog solarnog panela, a najviše do 50% obračunate naknade;
- pretvaranje posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade u poslovnu prostoriju odnosno poslovne prostorije u posebni ili zajednički dio stambene zgrade - za 70%;
- potkrovlja u objektima neto površine do 200 m² – za 50 %;
- potkrovlja u ostalim objektima – za 10 %;
- 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 katastar nepokretnosti, katastarski razrađen po posebnim djelovima i bez upisanih terete “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 - za 80 %;
- za nadzemne garaže u objektu – 80 %, pri čemu se umanjenje odnosi na garažna mjesta i interne komunalne komunikacije;
- vjerske objekte - za 80%;

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

Za umanjenje naknade iz stava 1 alineja 1 ovog člana, dostavlja se dokaz da investitor i članovi njegovog domaćinstva nemaju u svojini stambeni objekat odnosno stambenu jedinicu na teritoriji Crne Gore ili nemaju u susvojini više od jedne trećine ukupne površine stambenog objekta odnosno stambene jedinice u Crnoj Gori, čija površina nije veća od 99,00 m², u posljednje (3) godine od dana podnošenja zahtjeva za obračun naknade i izjava o kućnoj zajednici i broju članova porodičnog domaćinstva.

U slučaju iz stava 1 alineja 5 ovog člana povraćaj sredstava izvršiće se aneksom ugovora o naknadi za komunalno opremanje koji se zaključuje na zahtjev investitora nakon konačnog izvještaja stručnog nadzora, na osnovu izjašnjenja posebne komisije Opštine. Ukoliko je investitor osnovnim ugovorom već ostvario pravo na umanjenje naknade po drugom osnovu iz stava 1 ovog člana, izvršiće se povraćaj sredstava u razlici iznosa između umanjenja po osnovu ugrađenih solarnih panela i ostvarenog umanjenja iz osnovnog ugovora.

Za objekte iz stava 1 alineja 6 ovog člana obračun se vrši na osnovu lista nepokretnosti, koji organ nadležan za izdavanje rješenja o pretvaranju dostavlja organu lokalne uprave nadležnom za utvrđivanje naknade.

Za objekte iz stava 1 alineja 9 ovog člana umanjeње se odnosi samo na neto površinu postojećeg objekta, a ne i na novoizgrađenu površinu ukoliko je ima.

Ako podnosilac zahtjeva ne dostavi dokaze u smislu člana 239 st. 4 i 7 Zakona i akte iz st. 2 ovog člana ili ako iz akata proizilazi da objekat ne ispunjava uslove na osnovu kojih je ostvareno umanjeње naknade, naknada se obračunava u punom iznosu.

Naknada može predstavljati učešće Opštine Tuzi u javno privatnom partnerstvu.

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

V NADZOR

Član 17

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ lokalne uprave za poslove izgradnje, imovine i zastupanja.

Član 18

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

VI PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 19

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

Član 20

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list Crne Gore - Opštinski propisi", br. 18/19).

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

Broj: _____

Tuzi, _____ god.

SKUPŠTINA OPŠTINE TUZI

Predsjednik,

Fadil Kajoshaj