

## **PREDLOG**

Na osnovu člana 80 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Plužine („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 39/18) i člana 58 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20), a u vezi sa članom 239 stav 19 i članom 240 a stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore broj \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_ Skupština Opštine, na sjednici održanoj \_\_\_\_\_ godine, donijela je:

## **O D L U K U**

### **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 dokazi za ostvarivanje prava na umanjenje visine naknade.

Pod komunalnim opremanjem građevinskog zemljišta podrazumjeva 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 podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

#### **II USLOVI I VISINA**

##### **Član 4**

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

Naknada se obračunava po m<sup>2</sup> neto površine objekta i po m<sup>2</sup> otvorenog prostora na parceli namijenjenog 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).

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 5

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 0,00

## Član 6

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 50 evra po m<sup>2</sup>.

## Član 7

Granice zona utvrđene su na osnovu 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, 15/1, 15/2, 16, 17, 18/1, 18/2, 19, 20/1, 20/2, 20/3, 21, 22, 23, 24/1, 24/2, 24/3, 24/4, 24/5, 25, 26/1, 26/2, 26/3, 26/4, 27/1, 27/2, 28/1, 28/2, 28/3, 29/1, 29/2, 30/1, 30/2, 31, 32, 33/1, 33/2, 34/1, 34/2, 35, 36, 37/1, 37/2, 38, 39/1, 39/2, 39/3, 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, 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, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 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, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96/1, 96/2, 97/1, 97/2, 98, 99, 168, 169, 170, 171/1, 171/2, 171/3, 171/4, 171/5, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 183/1, 183/2, 529/1, 531 i djelovi katastarskih parcela 10/1, 10/2, 99/1, 99/2;

### DRUGA ZONA

Obuhvata prostor katastarskih parcela KO Plužine:

423/1, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106/1, 106/2, 107, 108, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127/1, 127/2, 127/3, 128, 134, 135, 141, 143, 528/3, 528/4, 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, 269/2, 269/3, 270, 271, 272, 294, 295, 296, 297, 298, 299/1, 299/2, 299/3, 299/4, 299/5, 299/6, 301, 302, 303/1, 303/2, 305, 306, 307, 308, 311, 312 i djelovi katastarskih parcela: 130, 133, 136, 137, 138, 139, 142, 144, 165, 166, 167, 195, 196, 208, 209, 210, 140; 304, 309, 310, 313 i 315;

### TREĆA ZONA

Obuhvata prostor katastarskih parcela i djelova katastarskih parcela KO Plužine koje nijesu obuhvaćene zonama I i II, katastarske parcele i djelove katastarskih parcela KO Brijeg i katastarske parcele i djelove katastarskih parcela KO Jerinići od rijeke Pive do magistralnog puta Plužine – Šćepan Polje.

### ČETVRTA ZONA

Obuhvata prostor Opštine koji nije obuhvaćen prvom, drugom i trećom zonom.

### **Član 8**

Iznos naknade po m<sup>2</sup> 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:

<b>ZONA</b>	<b>I</b>	<b>II</b>	<b>III</b>	<b>IV</b>
<b>Iznos (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>50,00</b>	<b>40,00</b>	<b>30,00</b>	<b>0,00</b>

### **Član 9**

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 nisu obuhvaćeni navedenim kategorijama računanja neto površina, obračun će se vršiti prema usvojenim standardima.

### **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 o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, odnosno donio rješenje o eksproprijaciji 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 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 nadležnog organa i investitora iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom.

## **III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE**

### **Član 11**

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 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20) i ove odluke.

Postupak se pokreće podnošenjem zahtjeva za utvrđivanje naknade nadležnom organu za planiranja prostora Opštine, koji po službenoj dužnosti, dostavlja podatke neophodne za donošenje rješenja iz stava 1 ovog člana nadležnom organu, u roku od 8 dana od dana prijema zahtjeva.

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

Nakon upisa objekta u katastar nepokretnosti, nadležni organ, po zahtjevu ili po službenoj dužnosti, donosi rješenje kojim će utvrditi konačni iznos naknade, u skladu sa Zakonom i ovom odlukom.

Uz zahtjev za donošenje rješenja iz stava 4 ovog člana, dostavlja se izvod iz lista nepokretnosti za objekat za koji se utvrđuje naknada.

### **Član 12**

Odnosi u pogledu obračuna i plaćanja naknade, kao i prava i obaveze između investitora i Opštine uređuju se ugovorom.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju investitor i Opština Plužine, 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.

Nadležni organ stara o izvršenju rješenja iz člana 11 stav 1 ove odluke i izdaje potvrdu investitoru kao dokaz o regulisanju odnosa u pogledu plaćanja naknade.

### **Član 13**

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

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 zaključenja Ugovora.

Investitor može naknadu platiti u mjesečnim ratama, i to:

- za objekat kojim rješava stambeno pitanje na period do 10 godina,
- za objekte do 500 m<sup>2</sup> ukupne neto površine na period do 5 godina,
- za ostale objekte na period do 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 koju je dužan uplatiti u roku od 15 dana od dana zaključivanja Ugovora, a preostali iznos naknade se utvrđuje u jednakim mjesečnim ratama.

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 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 u procentu utvrđenom u članu 17 stav 2 alineja 13 ove odluke, pod uslovom da nije ostvario pravo na umanjenje naknade po nekom dugom osnovu iz člana 17 ove odluke.

## 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 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 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.

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

## Član 15

Ako se vrši rekonstrukcija 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 djelovima objekta i bez upisanih tereta „nema dozvolu“ ili „nema prijavu građenja“.

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 ovom odlukom umanjuje se za:

- objekte kojima investitor rješava stambeno pitanje neto površine do 200m<sup>2</sup> - 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 100%;
- objekte na kojima su ugrađeni solarni paneli u skladu sa revidovanim glavnim projektom solarne kolektore za potrebe objekta 100 eura po m<sup>2</sup> 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 - za 50%;
- 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";
- rekonstrukciju objekata u kulturno - istorijskim cjelinama odnosno objekata upisanih u registarkulturnih dobara - za 80%;
- garaže - za 80%;
- vjerske objekte - za 80%;
- jednokratno plaćanje naknade - za 30%.

Za umanjene iznosa naknade iz stava 1 ovog člana, investitor je dužan da dostavi izjavu 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 Plužine, nemaju u svojinu drugi stambeni objekat ili jedinicu na teritoriji Crne Gore ili nemaju u susvojini više od 20,00 m<sup>2</sup> stambenog objekta ili jedinice u Crnoj Gori i izjava o kućnoj zajednici i broju članova porodičnog domaćinstva.

Da bi investitor ostvario prava iz stava 1, alineja 1 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,
- uvjerenje o kućnoj zajednici.

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.

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 nadležnom organu.

Ako podnosilac zahtjeva ne dostavi dokaze iz člana 239 st. 4 i 7 Zakona, kao i akte iz st. 2, 3 i 5 ovog člana, ili ako iz akta proizilazi da objekat ne ispunjava uslove na osnovu kojih je ostvareno umanjene naknade, naknada se utvrđuje bez odnosnih umanjenja.

Ako se za objekte iz člana 239 stav 2 Zakona ne dostave dokazi iz st. 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.

Naknada može predstavljati učešće Opštine u javno-privatnom partnerstvu.

#### **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 nadležni organ lokalne uprave.

#### **Član 19**

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

### **V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Član 20**

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.

Započetim postupkom smatra se podnošenje zahtjeva od strane investitora 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 ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 30/18).

#### **Član 22**

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

**Broj:**  
**Plužine, \_\_\_\_\_ 2021. godine**

**PREDSJEDNIK**  
**Petar Mitrić s.r.**