

На основу члана 239 став 19 Закона о планирању простора и изградњи објеката ("Службени лист ЦГ", бр. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 и 4/23), члана 27 став 1 тачка 5, члана 28 став 1 тачка 2 и члана 38 став 1 тачка 2 и 8 Закона о локалној самоуправи („Службени лист ЦГ”, бр. 2/18, 34/19 и 38/20, 50/22 и 82/22) и члана 34 став 1 тачка 2 и 8 Статута Општине Зета ("Службени лист ЦГ - Општински прописи", број 12/23), уз претходну сагласност Владе Црне Горе број: _____ од _____ 2023. године, Скупштина Општине Зета, на сједници одржаној дана _____ 2023. године, донијела је

ОДЛУКУ

о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта

I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1

Овом одлуком прописују се висина, услови, начин, рокови и поступак плаћања накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта, као и докази за остваривање права на умањење накнаде.

Члан 2

Припрема и комунално опремање грађевинског земљишта (у даљем тексту: комунално опремање грађевинског земљишта) врши се у складу са Програмом уређења простора, односно Планом комуналног опремања.

За комунално опремање грађевинског земљишта плаћа се накнада:

РОДНА СЕНЗИТИВНОСТ

Члан 3

Изрази који се у овој одлуци користе за физичка лица у мушком роду, подразумијевају исте изразе у женском роду.

II УСЛОВИ И ВИСИНА

Члан 4

Накнаду за комунално опремање грађевинског земљишта (у даљем тексту: накнада) плаћа инвеститор.

Накнада се обрачунава по m^2 нето површине објекта и по m^2 отвореног простора на парцели намјењеног за обављање дјелатности на основу ревидованог главног пројекта и извјештаја о ревизији.

Обрачун површина објекта врши се према пропису којим се уређује начин обрачуна површине и запремине зграде током израде техничке документације за грађење.

Члан 5

Висина накнаде се утврђује у зависности од степена опремљености грађевинског земљишта, просјечних трошкова опремања грађевинског земљишта, зоне, врсте објекта и учешћа инвеститора у комуналном опремању грађевинског земљишта.

Степен опремљености грађевинског земљишта исказује се коефицијентом опремљености по зонама, на основу припадајуће вриједности изграђених објеката и уређаја комуналне инфраструктуре и на основу тржишног критеријума вриједности локације, гдје је вриједност локације сразмјерна њеном положају и удаљености од градског центра, приступачности, обиму и разноликости понуде и посебним погодностима за одређену намјену, и то:

- Зона I – 0,65
- Зона II – 0,50
- Зона III – 0,00

Просјечни трошкови комуналног опремања на нивоу свих зона износе 97,63 €.

Члан 6

Границе зона утврђене су на основу захвата планских докумената и граница општине, и то:

ПРВА ЗОНА

Обухвата простор који захвата:

ДУП "Индустријска зона КАП-а"- измјене и допуне, ДУП "Голубовци центар", ДУП "Махала", ДУП "Голубовци - дио зоне 1.4.", ДУП "Балијаче - Мојановићи - дио А", УП "Беглаке - Зета", ЛСЛ "Трешњица", УП "Средња школа Голубовци", УП "Спортски терени Мојановићи", УП "Дом омладине Голубовци", УП "Спортско рекреативни комплекс Балабани", ЛСЛ "Цијевна - планска јединица 2.5", ДУП "Индустријска зона А", УП "Складишта и сервиси Цијевна", ЛСЛ "Аеродром", ДУП "Цијевна 2-дио А".

ДРУГА ЗОНА

Обухвата простор који захвата:

УП "Плавница", остало грађевинско земљиште у границама обухвата ГУР-а Голубовци и КО Голубовци (осим Планова који су обухваћени I зоном), коридоре магистралних путних праваца ван захвата ГУР-а Голубовци, у ширини од 100 м од осовине пута са обије стране, просторе предвиђене ПУП-ом за израду планова детаљне разраде (ДУП, ЛСЛ, УП) ван граница ГУР-а Голубовци.

ТРЕЋА ЗОНА

Обухвата сва остала насеља и земљиште на подручју Општине Зета (у даљем тексту: Општина), у складу са намјеном површина из Просторно - урбанистичког плана Главног Града Подгорице.

Члан 7

Износ накнаде по m^2 нето површине објекта односно отвореног простора на парцели пројектованој за обављање дјелатности, износи:

ЗОНА	I	II	III
Износ	63,46	48,81	0,00

Члан 8

Комунално опремање грађевинског земљишта може извршити инвеститор чија локација се комунално опрема под следећим условима:

- да се опремање изврши у складу са Законом о планирању простора и изградњи објеката (у даљем тексту: Закон), на основу ревидованог главног пројекта објекта односно уређаја комуналне инфраструктуре прибављеног од стране инвеститора или надлежног органа локалне управе;
- да је надлежни орган за послове експропријације извршио експропријацију непокретности потребних за реализацију радова на комуналном опремању, односно донио рјешење о експропријацији непокретности или закључио споразум односно прибавио сагласност власника непокретности;
- да орган локалне управе надлежан за послове планирања простора и изградње објеката (у даљем тексту: надлежни орган), одобри цијене израде и ревизије техничке документације, да сагласност на предмјер и предрачун радова комуналног опремања, с тим да јединичне цијене не могу бити веће од просјечних цијена из последња три тендера које је спровео Главни град или Општина и по истим закључио/ла уговор за исту или сличну врсту и количину радова, односно услуга;
- да стручни надзор над изградњом објеката и уређаја комуналне инфраструктуре именује Предсједник општине, у складу са Законом.

Међусобна права и обавезе из става 1 овог члана између надлежног органа и инвеститора уређују се уговором.

Коначан обрачун између надлежног органа и инвеститора извршиће се по испостављеној и овјереној коначној ситуацији, након примопредаје објеката и уређаја комуналне инфраструктуре који су предмет уговора.

III НАЧИН, РОКОВИ И ПОСТУПАК ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ

Члан 9

Накнаду, утврђује рјешењем орган локалне управе надлежан за комуналне послове и послове планирања простора (у даљем тексту: надлежни орган), у складу са одредбама члана 239 Закона о планирању простора и изградњи објеката ("Службени лист ЦГ", бр. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 и 4/23) (у даљем тексту: Закон) и ове одлуке.

Поступак се покреће подношењем захтјева за утврђивање накнаде надлежном органу.

Уз захтјев из става 1 овог члана, доставља се ревидовани идејни, односно главни пројекат и изјава ревидента са потребним подацима за обрачун накнаде за комунално опремање, односно ослобађање или умањење накнаде, у складу са овом одлуком и законом.

Након уписа објекта у катастар непокретности, надлежни орган може по захтјеву или по службеној дужности, да утврди коначан износ накнаде, у складу са законом.

Уз захтјев за доношење рјешења из става 1 овог члана, доставља се извод из листа непокретности за објекат за који се утврђује накнада.

Члан 10

Односи у погледу обрачуна и плаћања накнаде, као и права и обавезе између инвеститора и Општине, уређују се уговором.

Уговор из става 1 овог члана закључују инвеститор и Општина, прије подношења пријаве за грађење.

Уговор из става 1 овог члана по потреби, садржи и обавезу мировања доспјелих потраживања по раније закљученим уговорима о накнади.

Члан 11

Накнада се утврђује и плаћа у новчаном износу, а изузетно може и кроз извођење радова на комуналном опремању грађевинског земљишта и уступање изграђеног простора.

Накнада се уплаћује у укупном износу једнократно или у мјесечним ратама, на посебни уплатни рачун буџета Општине.

Једнократно плаћање подразумијева плаћање накнаде у цијелокупном износу у року од седам дана од дана извршности рјешења.

Инвеститор може накнаду платити у мјесечним ратама, и то:

- за објекат до 200 m² којим инвеститор рјешава стамбено питање на период

до 10 година;

- за објекат до 500 m² укупне бруто површине на период до 5 година; и
- за остале објекте на период до 3 године.

Уколико се инвеститор одлучи за плаћање накнаде у складу са ставом 4 овог члана, прва рата се утврђује у висини од 10% од утврђеног износа накнаде, а преостали износ накнаде се утврђује у једнаким мјесечним ратама.

Ако се инвеститор у поступку доношења рјешења не определи за начин плаћања накнаде, плаћање накнаде се утврђује у једнократном износу.

У случају плаћања накнаде на рате, инвеститор има право да у било ком тренутку захтјева да преостали износ дуга по основу накнаде плати једнократно, у ком случају остварује право на умањење преосталог износа: у проценту утврђеном у члану 14 алинеја 13 и 14 ове одлуке, под условом да није остварио право на умањење накнаде по неком дугом основу из члана 14 ове одлуке и у висини преостале обрачунате камате.

Члан 12

Код утврђивања накнаде у ратама утврђује се редовна камата, затезна камата и одговарајућа средства обезбјеђења плаћања.

У случају да инвеститор закасни са плаћањем накнаде, обрачунава се затезна камата у складу са Законом о висини стопе затезне камате.

Као услов за утврђивање плаћања накнаде у ратама инвеститор је дужан да обезбиједи средства обезбјеђења плаћања и достави доказ о томе, и то:

- за правна лица - неопозиву банкарску гаранцију "без приговора" наплативу "на први позив", на уговорени износ накнаде, у складу са важећим законским прописима, банкарску револвинг гаранцију "без приговора" наплативу "на први позив" у вриједности од 12 мјесечних рата уговорене накнаде, фидуцијарни уговор о преносу права својина на другој непокретности, односно упис заложног права - хипотеке.
- за дио дуга који није обезбијеђен банкарском револвинг гаранцијом, инвеститор је дужан да обезбиједи хипотеку на непокретности чија вриједност мора бити за 30% већа од вриједности преосталог дуга. Упис фидуцијарног уговора о преносу права својине и хипотеке ради обезбјеђења исплате дуга може се вршити само на непокретности по избору повјериоца, чија вриједност мора бити за 50% већа од вриједности преосталог дуга. Изузетно предмет уписа заложног права - хипотеке може бити и земљиште на којем се гради и на будућем објекту који треба да се гради (екстензивност);
- за физичка лица инвеститор је дужан да обезбиједи хипотеку на непокретности чија вриједност мора бити за 30% већа од вриједности преосталог дуга.

Код обезбјеђења плаћања хипотеком, инвеститор је дужан да уз доказ о упису хипотеке у катастар непокретности, достави и процјену вриједности непокретности од стране овлашћеног процјенитеља, на којој је успостављена хипотека.

Предмет хипотеке може бити непокретност уписана у листу непокретности без

терета и ограничења и то: стамбени простор, пословни простор, урбанистичка парцела, а изузетно, уколико Општина има интереса и катастарска парцела на којој је планирана изградња објеката од општег интереса који служе комуналном опремању.

Изузетно од става 5 овог члана предмет хипотеке може имати терет хипотеке од стране домицилне банке за кредитно задужење намијењено изградњи објекта на тој парцели.

Уколико инвеститор закасни са плаћањем дуже од три мјесеца, сматраће се доспјелим цјелокупни износ дуга, па ће Општина активирати средства обезбјеђења.

Члан 13

Уколико се врши реконструкција објекта у смислу доградње и надградње објеката, односно рушење ради нове изградње новог објекта у већим габаритима, за разлику површини инвеститор плаћа накнаду, у складу са овом одлуком.

У случају да је површина објекта из става 1 овог члана који се руши већа од површине објекта који се гради, инвеститор нема право на повраћај разлике вриједности накнаде.

Члан 14

Износ накнаде утврђен у складу са овом одлуком умањује се:

- за објекте којим инвеститор рјешава стамбено питање за нето површину до 200 m² за 50%;
- за објекте у бизнис зони, за 100 %;
- за отворени простор на парцели који је пројектован за обављање дјелатности, за 50 %;
- објекте намијењене за ново запошљавање за више од 10 лица, за 20 %;
- за претварање посебног и заједничког дијела стамбене зграде у пословну просторију, за 70 %;
- за претварање пословне просторије у посебни или заједнички дио стамбене зграде, за 70 %;
- поткровља у објектима нето површине до 200 m² за 50 %;
- поткровља у осталим објектима, за 10%;
- за реконструкцију или рушење постојећег и изградњу новог објекта у постојећим габаритима ако је потребно додатно комунално опремање, за 50 %;
- за реконструкцију објеката у културно-историјским целинама односно објеката уписаних у регистар културних добара, за 80 %;
- за гараже (самостални објекат и у саставу другог објеката), осим подземних гаража, за 80 %;
- за вјерске објекте, за 80 %;
- за једнократно плаћање накнаде, за објекте до 200 m² укупне нето површине за 30%;
- за једнократно плаћање накнаде, за објекте од 200 m² до 500 m² укупне нето површине за 20%, од обрачунате вриједности накнаде.

За умањење износа накнаде из става 1 овог члана, доставља се изјава ревидента о испуњености услова о плаћању накнаде о умањеном износу.

За умањење накнаде из става 1 алинеја 1 овог члана доставља се доказ да инвеститор и чланови његовог домаћинства немају у својини стамбени објект или јединицу на територији Црне Горе или нема у сусвојини више од једне трећине укупне површине стамбеног објекта или јединице у Црној Гори, чија површина није већа од 99,00 m², и изјава о кућној заједници и броју чланова породичног домаћинства.

За објекте из става 1 алинеја 5 овог члана обрачун се врши на основу листа непокретности, који орган надлежан за издавање рјешења о претварању доставља надлежном органу.

У случају из става 1 алинеја 10 овог члана, инвеститор је дужан да у року од 30 дана од коначног извјештаја стручног надзора, односно од дана издавања употребне дозволе достави коначни извјештај стручног надзора.

Ако се у утврђеном року не доставе докази из члана 239 ст. 4 и 7 Закона, као и акти из ст. 2 и 3 овог члана, или ако из акта произилази да објект не испуњава услове на основу којих је остварено умањење накнаде, накнада се утврђује без односних умањења.

Ако се за објекте из члана 239 ст. 2 и 14 Закона не доставе докази из ст. 12, 13 и 14 истог члана, односно ако у поступку провјере испуњености услова за остваривање права из става 2 истог члана се утврди да инвеститор не испуњава законом утврђене услове, надлежни орган по службеној дужности покреће поступак доношења рјешења о утврђивању накнаде.

Провјеру испуњености услова из ст. 6 и 7 овог члана, врши по службеној дужности надлежни орган.

Накнада може представљати учешће Општине у јавно - приватном партнерству.

Члан 15

У случају спора у вези са реализацијом комуналног опремања грађевинског земљишта, уговорне стране могу покренути спор пред надлежним судом у Подгорици.

Члан 16

Наплату и контролу накнаде врши орган локалне управе одређен Одлуком о организацији и начину рада органа локалне управе.

У погледу начина утврђивања накнаде, обрачунавања, рокова, принудне наплате, камате, повраћаја и осталих питања која нијесу уређена овом Одлуком, примјењују се одредбе закона којим је уређен порески поступак.

IV НАДЗОР

Члан 17

Надзор над спровођењем ове одлуке врши надлежни орган.

V ЗАВРШНА ОДРЕДБА

Члан 18

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Црне Горе – општински прописи“.

Број: _____,
_____ 2024. године

Скупштина општине Зета

Предсједник Скупштине
Небојша Домазетовић