

Na osnovu člana 239 stav 19 i člana 240 a stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), člana 27 tačka 5, člana 28 tačka 2 i člana 38 stav 1 tačke 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", broj 2/18, 34/19 i 38/20) i člana 35 Statuta opštine Andrijevića ("Službeni list CG – opštinski propisi", broj 32/18) uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore broj \_\_\_\_ od \_\_\_\_\_2021. godine, Skupština opštine Andrijevića, na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_2021. godine, donijela je

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

### **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.

##### **Komunalno opremanje u skladu sa Programom**

##### **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.

##### **Rodna senzitivnost**

##### **Član 3**

Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze za lica u ženskom roku.

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

##### **Obračun naknade**

##### **Član 4**

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

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.

Naknada se obračunava po m2 neto površine objekta i po m2 otvorenog prostora na parceli namijenjenoj 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).

### **Stepen opremljenosti**

#### **Član 5**

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 1.....1,40

Zona 2 .....1,20

Zona 3 .....0,80

Zona 4 .....0,00

### **Troškovi komunalnog opremanja**

#### **Član 6**

Troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta procijenjeni su na osnovu planskih pokazatelja po zonama iznose ( € po m2).

#### **Zone**

#### **Član 7**

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

#### **PRVA ZONA**

Obuhvata prostor koji zahvata:

- Prostor u naselju Andrijevića od raskrsnice prema bivšoj ZZ "Andrijevića" do Benzinske pumpe istočno od raskrsnice do "solitera", onda u pravcu sjevera ispod "solitera", zgrade Opštine i stambenih zgrada i zapadno do Benzinske pumpe, od raskrsnice zapadno do puta za Božiće, obuhvatajući zelenu pijacu i poslovne objekte, a onda u

pravcu sjevera paralelno sa ul. "Branka Deletića" do iznad pa istočno do benzinske pumpe.

- Prostor planine Jelovica čija granica počinje od mjesta Idžov izvor koji se nalazi pored šumskog puta (broj 1337) i nastavlja istim putem dalje istočno sve do parcele 641/2 koju obuhvata i parcele broj 656, 657, 658, 660, 662, 669, 670; 680; 681; 682; 678; 676; 677 i 636, a onda rijekom Krivuljskom nizvodno do uliva iste u rijeku Kurmariju i dalje njom nizvodno do parcele broj 521 koju obuhvata, a zatim nastavlja sjeverozapadno opštinskom granicom sve do parcele 154 izuzimajući je, zatim ivicama parcela 155/1; 158/1; 160/1, 162/5; 164/1; 166/1; 168/1; 170/1; 169/3; 171/2; 172/1; 174/3; 175/1; 174/2; 178/1; 180/1; 182/1; 184; 188/1; 190; 193; 194; 195; 197/3; 196 obuhvatajući ih, i onda južno ivicama parcela 197/6 i 213/3 obuhvatajući iste, zatim pored tunela i ide južno starim putem prema Kolašinu do šumskog puta (broj 1337), a onda putem do početne tačke Idžov izvor.

#### **DRUGA ZONA**

Obuhvata prostor koji zahvata:

- Prostor naselja Andrijevice koji se nalazi od mosta na rijeci Zlorečici na regionalnom putu Andrijevice – Murino, a zatim ide nizvodno rijekom Zlorečicom ispod "stare Andrijevice" do škole i pored trafostanice izlazi na regionalni put Andrijevice – Berane, zatim ide iznad "sreskih zgrada" i u pravcu juga, sve do raskrsnice Andrijevice – Konjuhe- Murina i ovim putem se spušta do početne tačke na mostu na Zlorečici.

#### **TREĆA ZONA**

Obuhvata prostor koji zahvata:

- prostor naselja Andrijevice od Veterinarske stanice na jugu sve do "Soko Štarka" na sjeveru, a zatim do "Termoventa" na sjeverozapadu, tj. prostor koji je obuhvaćen GUP-om opštine Andrijevice.

#### **ČETVRTA ZONA**

Obuhvata prostor koji zahvata:

- preostali prostor opštine Andrijevice koji nije definisan zonama: 1, 2 i 3 na području Prostorno-urbanističkog plana Andrijevice.

## Visina komunalnog opremanja po zonama

### 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:

ZONA	I	II	III	IV
Iznos (€/m <sup>2</sup> )	14,00	12,00	8,00	0,00

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 10,00 € po m<sup>2</sup>.

## Učešće investitora u komunalnom opremanju

### Član 9

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 je nadležni organ izvršio eksproprijaciju nepokretnosti potrebnih za realizaciju radova na komunalnom opremanju, odnosno donio rješenje o eksproprijaciji nepokretnosti ili zaključio sporazum odnosno pribavio saglasnost vlasnika nepokretnosti;
- Da organ lokalne uprave nadležan za poslove realizacije razvojnih programa Opštine odobri cijene izrade i revizije tehničke dokumentacije, 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 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 imenuje Predsjednik Opštine, u skladu sa zakonom.

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

### III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

#### Način utvrđivanja

#### Član 10

Naknadu, utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja prostora i izgradnje objekata (u daljem tekstu: nadležni organ), u skladu sa zakonom kojim se uređuje planiranje prostora i izgradnja objekata (u daljem tekstu: zakon) i ovom odlukom.

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 oslobađanje ili umanjenje naknade, u skladu sa ovom odlukom i Zakonom.

Nakon upisa objekta u katastar nepokretnosti, nadležni organ može da utvrdi konačni iznos naknade, u skladu sa Zakonom i ovom odlukom.

#### Plaćanje

#### Član 11

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 poseban račun budžeta Opštine.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od sedam dana od dana izvršnosti rješenja.

Investitor može naknadu platiti u mjesečnim ratama, i to:

- Za objekat kojim investitor rješava stambeno pitanje na period do .....5 godina;
- Za objekat do 500 m<sup>2</sup> ukupne neto površine na period do .....4 godine;
- 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 30% od utvrđenog iznosa naknade, 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.

U slučaju plaćanja naknade u mjesečnim ratama, 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.

## Član 12

Kod utvrđivanja 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 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.
- 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.

## **Plaćanje razlike**

### **Član 13**

Ukoliko se vrši rekonstrukcija objekta u smislu dogradnje i nadogradnje objekata, odnosno rušenje radi nove 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 stave 1 ovog člana koji se ruši veća od površine objekta koji se gradi, investitor nema pravo na povraćaj razlike vrijednosti naknade.

## **Umanjenje naknade i dokazi**

### **Član 14**

Iznos naknade utvrđen u skladu sa ovom odlukom umanjuje se:

- Za objekte kojim investitor rješava stambeno pitanje, za 50%
- Za objekte u biznis zoni, za 100%;
- Za otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti, za 50 %
- Objekte namijenjene za novo zapošljavanje za više od 10 lica, za 50 %;
- Solarne kolektore za potrebe objekta – za 100 € po m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog panela, a najviše do 50% obračunske naknade;
- Za pretvaranje posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade u poslovnu prostoriju, odnosno poslovne prostorije u posebni ili zajednički dio stambene zgrade, za 70%;
- Stambeni prostor u potkrovlju, za 70 %;
- Poslovni prostor u potkrovlju, za 30%;
- Za rekonstrukciju ili rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta u postojećim gabaritima ako je potrebno dodatno komunalno opremanje, za 80 %;
- Za vjerske objekte, za 80%;
- Rekonstrukcija objekta u kulturno-istorijskim cjelinama, odnosno objekata upisanih u registar kulturnih dobara do 80%,
- Za garaže 80%;
- Za jednokratno plaćanje naknade, za 30%.

Za umanjeње iznosa naknade iz stave 1 ovog člana, dostavlja se izjava revidenta o ispunjenosti uslova o plaćanju naknade o umanjenom iznosu.

Za umanjeње naknade iz stave 1 alineja 1 ovog člana dostavlja se dokaz da investitor i članovi njegovog domaćinstva nemaju u svojini stambeni objekat ili jedinicu na teritoriji Crne Gore ili nema u susvojini više od jedne trećine ukupne površine stambenog objekta ili jedinice u Crnoj Gori, čija površina nije veća od 99,00 m<sup>2</sup>, i izjava o kućnoj zajednici i broju članova porodičnog domaćinstva.

Ako se u utvrđenom roku ne dostave dokazi iz člana 239 stav 4 i 7 Zakona, kao i akti iz st. 2 i 3 ovog člana, ili ako iz akta proizilazi da objekat ne ispunjava uslove na osnovu kojih je ostvareno umanjenje naknade, naknada se obračunava u punom iznosu.

Ako se za objekte iz člana 239 st. 2 i 15 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 člana 239 Zakona se utvrdi da investitor ne ispunjava zakonom utvrđene uslove, nadležni organ po službenoj dužnosti pokreće postupak donošenja rješenja o utvrđivanju naknade.

Provjeru ispunjenosti uslova iz st. 6 i 7 ovog člana, vrši po službenoj dužnosti nadležni organ.

Za objekte iz stava 1 alineja 7 ovog člana obračun se vrši na osnovu lista nepokretnosti.

Za objekte iz stava 1 alineja 10 ovog člana umanjenje se odnosi samo na neto površinu postojećeg objekta, a ne i na novoizgrađenu površinu, ukoliko je ima.

#### **Naplata i kontrola naplate**

##### **Član 15**

Naplatu i kontrolu naknade vrši organ lokalne uprave određen Odlukom o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave.

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

#### **IV NADZOR**

##### **Vršenje nadzora**

##### **Član 16**

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ iz člana 15 ove odluke.

Za utvrđivanje ispunjenosti uslova za umanjenje naknade Predsjednik opštine može formirati posebnu komisiju.

#### **V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

##### **Započeti postupci**

##### **Član 17**

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



### **Rješavanje spora**

#### **Član 18**

U slučaju spora u vezi sa realizacijom komunalnog opremanja građevinskog zemljišta nadležan je sud.

### **Prestanak važenja**

#### **Član 19**

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG – opštinski propisi", broj 24/18).

### **Stupanje na snagu**

#### **Član 20**

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

Broj: \_\_\_\_\_

Andrijevica \_\_\_\_\_ 2021. godine

**SKUPŠTINA OPŠTINE ANDRIJEVICA**

**PREDSJEDNIK,**  
Mladen Đukić, s.r.

**зона 4**

