

PREDLOG

Na osnovu člana 27 stav 1 tačka 5 i člana 38 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 240a stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20) i člana 35 stav 1 alineja 2 Statuta Opštine Tivat ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 24/18 i 09/20) uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. _____ od _____, Skupština Opštine Tivat, na sjednici održanoj _____ 2021. godine, donijela je

ODLUKU O NAKNADI ZA KOMUNALNO OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuju se uslovi, visina, način, rokovi, postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i dokazi za ostvarivanje prava na umanjenje naknade.

Član 2

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

Član 3

Priprema za komunalno opremanje 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 iz stava 2 ovog člana uplaćuje se na posebni uplatni račun Opštine.

II USLOVI I VISINA

Član 4

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

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

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:

- 1) stepena opremljenosti građevinskog zemljišta;
- 2) prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta, zona, vrste objekata; i
- 3) učešća investitora u komunalnom opremanju.

Član 6

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajuće vrijednost izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture i na osnovu kriterijuma vrijednosti lokacije, i iznosi:

zona Ia.....	1,20
zona I.....	1,00
zona II.....	0,80
zona III.....	0,60
zona IV.....	0,50
zona V.....	0,35

Član 7

Granice zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata (DSL-Državna studija lokacije; PUP-Prostorni urbanistički plan; DUP-Detaljni urbanistički plan; UP-Urbanistički projekat; LSL-Lokalna studija lokacije) i katastarskih opština u skladu sa grafičkim prilogom koji je sastavni dio ove odluke, i to:

ZONA Ia

Obuhvata prostor koji zahvata:

DSL "Sektor 36", DSL "Sektor 29" - Krašići, DSL "Dio Sektora 27 i Sektor 28" - Đuraševići obala, DSL "Sektor 26" - Sveti Marko", DSL Izmjene i dopune "Dio Sektora 22" - Arsenal, UP Pržno I, DUP Golf i Donji Radovići zapad, DUP Donji Radovići Centar, DUP Donji Radovići Istok, DUP Servisna zona Luštica, DUP Luštica, UP Talaso.

ZONA I

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Tivat -Centar", DSL " Sektor 20" - Lepetane, DSL " Sektor 21" - Donja Lastva, "Dio Sektora 22"- Ponta Seljanovo, DSL "Dio Sektora 22 i Sektor 23" Župa - Bonići, DSL "Sektor 24"- Aerodrom, PPPNMD - Generalni Koncept Solila, dio DSL "Sektor 25" Kalardovo - Ostrvo Cvijeca, DUP "Golf Ekonomija".

ZONA II

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP Lepetane, dio UP ambijentalna cjelina Lepetane, UP Turistički Kompleks Lepetane, UP Opatovo, zona za gradnju objekata mješovite namjene po smjernicama za izgradnju PUP-a (SI) na Opatovu, DUP Đuraševići.

KO Donja Lastva: Sve ispod magistrale do granice sa Zonom I i do potoka Seljanovo uključujući UP Donja Lastva i UP Turistički kompleks Park.

KO Tivat: područje ispod magistrale od potoka Seljanovo do granice sa Zonom I.

ZONA III

Obuhvata prostor koji zahvata:

KO Donja Lastva, KO Tivat, KO Mrčevac sve iznad magistrale zaključno sa granicama planskih dokumenata DUP Donja Lastva, UP Ruljina, DUP Seljanovo, DUP Mažina, DUP Gornji Kalimanj, DUP Župa Češljari, DUP Mrčevac i DUP Gradiošnica do granice sa DUP-om Golf Ekonomija.

DUP Radovići, DUP Gošići, DUP Gornji Đuraševići, DUP Krašići, DUP Stari Krašići, UP Krašići 1, UP Krašići 2, UP Krašići 3.

Dio „Sektora 25“ područje Brda od puta Tivat - Brda do granice sa zaštićenim rezervatom prirode Solila i DSL-om "Sektor 24" - Aerodrom.

ZONA IV

Obuhvata prostor koji zahvata:

Manje prostorne cijeline koje su u skladu sa PUP-om opštine Tivat namjenjene za stanovanje male gustine, a za koja područja se neće raditi detaljna planska dokumentacija i to:

KO Tivat: tri grupacije stambenih kuća u Peanima;

KO Mrčevac: tri grupacije stambenih kuća u Gornjem Mrčevcu; grupacija kuća ispod crkve Sv. Petra;

KO Đuraševići: zona namjenjena za stanovanje male gustine Lukačevina, sa gornje strane puta Tivat - Radovići, grupacija kuća Meštovići;

KO Bogišići: grupacija kuća ispod crkava Sv. Jovan i Sv. Ivan;

KO Gošići: dvije grupacije kuća na Bjellilima i Krickovini sa gornje strane puta Rogač - Krašići.

ZONA V

Obuhvata prostor LSL Vrmac, ambijentalnih cijelina UP Gornja Lastva, UP Đurđevo brdo, UP Petkovići, UP Kostići, UP Bogišići, UP Meštovići, UP Milovići, UP Gornji Krašići kao i sav ostali prostor.

Član 8

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

ZONA	Ia	I	II	III	IV	V
Iznos (€/m ²)	210,00	172,00	138,00	104,00	86,00	60,00

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 172,30 eura /m².

Član 9

Primjenom kriterijuma iz ove odluke, iznos naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta prikazan je u tabeli:

ZONA Iznos (€/m ²)	Ia	I	II	III	IV	V
Za površinu do 250 m ²	147,00	120,40	96,60	72,80	60,20	42,00
Za površinu preko 250 m ²	210,00	172,00	138,00	104,00	86,00	60,00

Član 10

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta investitor može izvršiti pod uslovima:

- da utvrđena visina naknade za komunalno opremanje prelazi iznos od 200.000,00 eura;
- da nadležni organ prethodno sporazumom odobri predmetno opremanje;
- 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 se opremanje izvrši na osnovu revidovanog Glavnog projekta, izrađenog u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata;
- da se opremanje odnosi na izgradnju uređaja i objekata komunalne infrastrukture, do priključka na urbanističku parcelu investitora;
- da troškovi komunalnog opremanja koji su odobreni od strane nadležnog organa ne prelaze iznos utvrđene visine naknade za komunalno opremanje;
- da nadležni organ odobri projektnu dokumentaciju, 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 najnižih cijena iz tendera koje je sproveo nadležni organ lokalne uprave u prethodnoj godini za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga;
- da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture vrši nadležni organ lokalne uprave.

Međusobna prava i obaveze između Opštine i investitora iz člana 10 stav 1 ove odluke, uređuju se ugovorom.

IV NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 11

Naknadu rješenjem utvrđuje organ lokalne uprave nadležan za poslove investicija (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 1 ovog člana, dostavlja se revidovani 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, na osnovu stvarno izvedene površine objekta.

Uz zahtjev iz stava 4 se dostavlja Izvještaj o izvršenom stručnom nadzoru.

Član 12

Nadležni organ, po pravosnažnosti rješenja iz člana 11 ove odluke, po uplati cjelokupnog iznosa, odnosno, prve rate i dostavljanju sredstava obezbjeđenja, izdaje investitoru potvrdu, kao dokaz o uređenosti odnosa u pogledu plaćanja naknade.

Član 13

Novčani iznos naknade investitor plaća u ukupnom iznosu jednokratno, ili u mjesečnim ratama u skladu sa rješenjem iz člana 11 ove odluke.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 15 (petnaest) dana od dana pravosnažnosti rješenja, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjeње za 10% od obračunate vrijednosti.

Ukoliko investitor ne izvrši plaćanje u roku iz stava 2 ovog člana rješenje se ukida.

U slučaju plaćanja u ratama, investitor je dužan uplatiti 50% utvrđenog iznosa naknade, u roku od 15 (petnaest) dana od dana pravosnažnosti rješenja iz člana 11 ove odluke, dok preostali iznos utvrđene naknade, može platiti u 12 jednakih mjesečnih rata.

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 mjesečnim ratama može biti i kraći na zahtjev investitora.

Kod plaćanja naknade u ratama ukoliko investitor zadocni sa plaćanjem zaračunaće mu se kamatna stopa propisana članom 95 Zakona o poreskoj administraciji.

Član 14

Kod plaćanja naknade u ratama investitor je dužan da obezbijedi sredstva obezbjeđenja plaćanja, i to:

- pravna lica, neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", za 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 i mjenicu. Za dio duga koji nije obezbijeđen revolving bankarskom garancijom investitor je dužan da obezbijedi hipoteku prvog reda na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 50% veća od vrijednosti preostalog duga;
- fizička lica, mjenicu i hipoteku na predmetnoj nepokretnosti.

Ako se vrijednost nepokretnosti poveća za vrijeme trajanja hipoteke, hipoteka se odnosi i na poboljšanje nepokretnosti (ekstenzivnost hipoteke).

Kod obezbjeđenja plaćanja hipotekom investitor je dužan da od ovlašćenog lica obezbijedi procjenu vrijednosti nepokretnosti na kojoj će biti 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 lokacije, pod uslovom da nepokretnost nije ranije založena.

Ukoliko investitor zadocni sa plaćanjem tri mjesečne rate, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga, pa će Opština aktivirati sva predviđena sredstva obezbjeđenja.

Sredstva obezbjeđenja iz stava 1 ovog člana, ne isključuju pravo Opštine na pokretanje postupka izvršenja i sudskog postupka u cilju naplate svojih potraživanja.

Član 15

Komunalno opremanje koje realizuje Opština, sprovodi se u skladu sa Programom uređenja prostora.

Član 16

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 koji se ruši veća od površine objekta koji se gradi, investitor nema pravo na povraćaj razlike vrijednosti naknade.

Za rekonstrukciju objekata građenih prije 1959. godine, investitor je dužan priložiti potvrdu geodetske firme sa podatkom o površini čestice zgrade prema starom austrougarskom katastru.

Član 17

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

- objekte neto površine do 150 m² kojim se rješava stambeno pitanje, za 50%;
- objekte u biznis zoni, za 50%;
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti, za 50%;
- pretvaranje posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade u poslovnu prostoriju, odnosno poslovne prostorije u posebni ili zajednički dio stambene zgrade, za 70%;
- rekonstrukciju objekata u kulturno-istorijskim cjelinama, odnosno objekata upisanih u registar kulturnih dobara, za 80%;
- garaže, za 80 %;
- vjerske objekte, za 80%.

Za umanjene naknade iz stava 1 ovog člana revident daje izjavu o ispunjenosti uslova za plaćanje naknade u umanjenom iznosu.

Za ostvarenje prava iz stava 1 alineja 1 ovog člana, dostavlja se:

- dokaz da investitor ima prebivalište na području opštine Tivat, odnosno da ima status lica sa stalnim boravkom na području opštine Tivat;
- dokaz da investitor i/ili njegov bračni drug i članovi porodičnog domaćinstva ne posjeduju stambeni objekat u svojini i da nisu ranije koristili predmetnu povlasticu na teritoriji Crne Gore;
- dokaz da je investitor punoljetan;
- ovjerena izjava da investitor, njegov bračni drug i članovi porodičnog domaćinstva nisu posjedovali u svojini i otuđili stambeni objekat na teritoriji Crne Gore;
- ovjerenu izjavu o kućnoj zajednici i broju članova porodičnog domaćinstva.

Ako investitor iz stava 3 ovog člana posjeduje drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore koji nije podoban za stanovanje, uz zahtjev za obračun naknade podnosi se nalaz i mišljenje sudskog vještaka građevinske struke o podobnosti objekta za stanovanje.

Nadležni organ lokalne uprave vodi registar podataka o ostvarenom pravu na rješavanje stambenog pitanja.

Za objekte iz stava 1 alineja 4 ovog člana obračun se vrši na osnovu lista nepokretnosti, koji organ nadležan za izdavanje rješenja o pretvaranju prostora dostavlja organu lokalne uprave nadležnom za obračun komunalija.

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

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.

Član 18

Za objekte iz člana 227c Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20) visina naknade se utvrđuje u skladu sa odredbama ove odluke.

Član 19

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora.

Član 20

U slučaju spora u vezi sa realizacijom komunalnog opremanja nadležan je osnovni sud u Kotoru.

IV. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 21

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove odluke u kojima nije donijeto pravosnažno rješenje, okončaće se po odredbama ove odluke ukoliko je to povoljnije za investitora.

Član 22

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 21/18).

Član 23

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

Broj: _____

Tivat _____ 2021. godine

Skupština Opštine
Predsjednik Skupštine
Andrija Petković