

Na osnovu člana 239 stav 19 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23) i člana 38 stav 1 tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22 i 84/22), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. _____ od _____, 2024. godine, Skupština Opštine Herceg Novi, na sjednici održanoj _____ donijela je

ODLUKU O IZMJENAMA ODLUKE O NAKNADI ZA KOMUNALNO OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 1

U Odluci o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list CG – Opštinski propisi“, broj 12/21) član 7 mijenja se i glasi:

“Troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta procjenjeni na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona iznose (€/ m²):

ZONA	I	II	III	IV	V
Iznos (€/m ²)	180	160	135	100	75

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 130,00 € po m².”

Član 2

Član 8 mijenja se i glasi:

“Iznos naknade po m² 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	V
Iznos (€/m ²)	195,00	156,00	97,50	52,00	32,50

Kod izgradnje ili rekonstrukcije objekta čija ukupna neto površina prelazi 300 m² uvodi se korektivni faktor od 1.3 kojim se koriguju troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta po zonama.”

Član 3

Član 9 mijenja se i glasi:

“Granice zona utvrđene su na osnovu građevinskog područja i planskih jedinica PUP-a Opštine Herceg Novi (“Službeni list CG - opštinski propisi”, broj 52/18) i druge važeće planske dokumentacije, u skladu sa grafičkim prilogom koji je sastavni dio ove odluke, a na slijedeći način:

PRVA ZONA

Obuhvata područje ispod gornjeg Njivičkog puta, od graničnog prelaza Konfin do raskrsnice Raskrsnice ulica Vojvode Luke Vukalovića i Dr Svetozara Živojinovića i nastavlja trasom ulice Dr Svetozara Živojinovića do granice KO Topla (prostor DSL Sektora 1 i dio prostora DSL Sektora 2 u okviru KO Sutorina). Dalje, u Igalu, Herceg Novom, Meljinama, Zelenici, Kumboru, Đenovićima, Baošićima i Bijeloj, odnosno u okviru katastarskih opština Topla, Herceg Novi, Podi, Sasovići, Kutli, Kumbor, Đenovići i Bijela obuhvata svo zemljište između morske obale i Jadranske magistrale (počev od Ribarske ulice u Igalu sve do rt-a Svete Nedelje u Kamenarima). U nastavku, u okviru KO Jošica i KO Đurići, sve do granice sa Opštinom Kotor, obuhvata svo zemljište ispod Jadranske magistrale, odnosno u okviru sektora Morskog dobra i katastarske parcele koje izlaze na magistralni put.

Na poluostrvu Luštica obuhvata svo područje u okviru sektora Morskog dobra, kao i prostor naselja Rose u okviru istoimene planske jedinice 15-2 PUPa OHN. Ovoj zoni pripada i ostrvo Lastavica sa tvrđavom Mamula i ostrvo Vavedenje

DRUGA ZONA

Obuhvata zemljište iznad I zone, odnosno iznad gornjeg Njivičkog puta, dok je gornja granica definisana linijom koja polazi od graničnog prelaza Konfin do puta koji vodi za Žvinje u širini od 100 m, područje Solila i Bračkovine ograničeno sa zapadne strane granicom DUP-a Stara Banja-Igalo ("Sl. list CG opštinski propisi", br. 7/12), plansku jedinicu 08-5 "Sutorina poslovna zona-istok", I dio planske jedinice 01-27 "Poslovna zona Igalo 2" do rijeke Sutorine, dalje obuhvata svo zemljište iznad I zone u okviru Generalnog urbanističkog rješenja PUP-a OHN za naselje Igalo (GUR-a Igalo), zatim područje planske jedinice 01-6 "Mojdeški put-Petlja-Gomila" koja se proširuje i do 100m iznad gornje granice te planske jedinice do granice sa granicom planske jedinice 01-9 "Topla-Tatar Bašta" uključujući I tu plansku jedinicu, područje planske jedinice 02-2 "Zirine - Sušcepan", područje planske jedinice 02-3 "Podtrebesin", područje planske jedinice 01-22 "Topla III" i područje planske jedinice 01-21 "Bajer". Potom obuhvata područje iznad I zone u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja PUP-a OHN za centar lokalne samouprave Herceg Novi (GUR-a Herceg Novi), te parcele koje izlaze na magistralu u okviru planske jedinice 01-19 "Nemila". U nastavku obuhvata prostor iznad prve zone u okviru DUP-a Nemila-poslovna zona ("Sl. list CG-opštinski propisi", br. 35/17), DUP-a Sindikat-Meljine ("Sl. list CG-opštinski propisi", br. 22/11), i DUP-a Meljine ("Sl. list CG opštinski propisi", br. 26/12)- sve urbanističke parcele u pojasu od 100 m iznad magistrale. U Zelenici, iznad Jadranske magistrale od granice KO Podi - KO Sasovići do granice KO Kutu-KO Kumbor, ova zona obuhvata prostor iznad prve zone sve do sjeverne granice planske jedinice 04-1 "Zelenika-centar". U Kumboru II zona se prostire iznad I zone do planirane saobraćajnice sa oznakom A prema DUP-u Kumbor ("Sl. list CG-opštinski propisi", br. 36/13), grafički prilog 11 - Saobraćajno rješenje. U Đenovićima II zona se prostire iznad I zone do sjeverne granice DUP-a Đenovići ("Sl. list CG-opštinski propisi", br. 11/13). U Baošićima II zona se prostire iznad I zone do katastarske parcele broj 716 K.O. Baošići (označene kao put) i od nje zona se prostire prema istoku prateći katastarske parcele 716, 779, 470 i 780/1 sve K.O. Baošiće (označene kao put) do pojasa 100m iznad Jadranske magistrale pa do granice K.O. Baošići i K.O. Bijela. U Bijeloj II zona se prostire iznad I zone i to u pojasu od 200m iznad Jadranske magistrale od granice K.O. Baošići i K.O. Bijela prema istoku sve do katastarske parcele broj 1509/1 K.O. Bijela (Fudbalski teren u Bijeloj), gdje se taj pojas smanjuje do 100m iznad Jadranske magistrale sve do granice K.O. Bijela i K.O. Jošice, takođe obuhvatajući cjelokupno područje DUP-a Bijela – centar ("Sl. list CG-opštinski propisi", br. 35/09) i dio područja između katastarskih parcela 109, 342 i 1715 sve K.O. Bijela. Dalje u KO Jošica i KO Đurići, sve do granice sa Opštinom Kotor, u nastavku I zone obuhvata pojas od 100 m iznad Jadranske magistrale, dio područja između planske jedinice 06-6, Kamenari- Jošica - Đurići i 06-7, kompleks "Maslina", uključujući cjelokupnu plansku jedinicu 06-7, kompleks "Maslina".

Na poluostrvu Luštica obuhvata prostor iznad I zone do linije 300 m ispod postojećeg puta Zabrđe-Klinci-Mrkovi-Radovanići-Brguli-Mardari, sve do granice sa Opštinom Tivat, pri čemu se u Zabrđu ova zona prostire najmanje 300 m iznad I zone i u Radovanićima počev od naselja Zambelići i Čuraševići ova zona se spušta i do 600m ispod puta i nastavlja sve do granice sa Opštinom Tivat.

TREĆA ZONA

Obuhvata naselje Žvinje u radijusu od 300m u planskoj cjelini 01-0 „Šire Gradsko područje“ definisano kroz PUP OHN. Dalje u KO Sutorina obuhvata iznad II zone dio između trase stare željezničke pruge i rijeke Sutorine do državne granice, planske jedinice 01-27 "Poslovna zona Igalo 2", te sledeće planske jedinice PUPa OHN: 08-3 "Sutorina-poslovna zona zapad", 08-6 "Sutorina-Glavica" i 08-7 "Sutorina-servisna zona". U K.O. Topla obuhvata sve preostale parcele iznad II zone i obuhvata preostali dio K.O. Trebesin. U KO Podi obuhvata područje iznad II zone u okviru planske jedinice PUP-a OHN 01-17 "Meljine", te prostor planskih jedinica 03-1 "Rebra 1", 03-2 "Rebra 2", 03-3 "Čela-Rebra-Kvekici", 03-4 "Podi centar" uključujući prostor između istih, kao i sav preostali prostor u KO Podi koji se nalazi sa zapadne strane puta Meljine-Petijevići. Obuhvata cijelu KO Trebesin, a u KO Kameno plansku jedinicu 13-4 "Kotobilj". U Zelenici obuhvata područje iznad II zone u okviru Generalnog urbanističkog rješenja PUP-a OHN za dio naselja Zelenika (GUR-a Zelenika), područje izmjena i dopuna LSL "Stari Vinogradi"-Kuti, prostor u okviru planske jedinice PUP-a OHN 04-2 "Zelenika-Dragomir" i svo

građevinsko područje – planirane površine naselja u K.O. Kutu izuzev zaseoka Presjeka, Lastva, Pestorići, Glogovik, Kamenje i Obalica. U KO Sasovići obuhvata područje iznad II zone od puta- kat.parc. 84 do puta- kat.parc. 585 KO Sasovići do puta- kat.parc. 84 i 748 KO Sasovići, kao i svo građevinsko područje-planirane površine naselja u Donjim Sasovićima. U Kumboru obuhvata prostor iznad druge zone unutar granica DUP-a Kumbor ("Sl. list CG opštinski propisi", br. 36/13) i prostora u pojasu od 150 m iznad sjeverne granice DUP-a Kumbor od katastarske parcele 3868 K.O. Kutu do katastarske parcele 713 K.O. Kumbor. U Đenovićima obuhvata prostor iznad druge zone unutar granica DUP-a Đenovići ("Sl. list CG opštinski propisi", br. 11/13) i prostora u pojasu i od 300 m iznad sjeverne granice DUP-a Đenovići. U Bijeloj i Kamenarima obuhvata prostor iznad II zone, a unutar granica planskih jedinica 06-1 "Bijela-Grabi"(područja između planskih cijelina 05-3 i 06-1, a u pojasu od 150m) , 06-3 "Bijela-Želalići-Prema Vali", 06-4 "Blaca-Jošica", 06-6 "Kamenari-Jošica i Đurići" (područja između planskih cijelina 06-4 i 06-6, a u pojasu od 150m) i područje između planskih cijelina 06-6 i iznad 06-7 kompleks "Maslina", a u pojasu od 100m.

Na poluostrvu Luštici obuhvata područje iznad II zone 200 m iznad postojećeg puta Zabrdje-Klinci-Mrkovi-Radovanići-Brguli-Mardari, sve do granice sa Opštinom Tivat.

ČETVRTA ZONA

Obuhvata svo preostalo zemljište izvan I, II i III zone u KO Sutorina (izuzev u planskoj jedinici 10-0 "Prijevor"), kao i u KO Mojdež, KO Ratiševina, KO Sasovići, KO Kutu, KO Kumbor, KO Đenovići, KO Baošići, KO Jošica, KO Đurići. U KO Kameno obuhvata prostor u okviru planske jedinice PUP-a OHN 13-2 "Kameno-poslovna zona" kao i put Meljine-Sitnica u širini 200 m, iznad III zone pa do državne granice. Na Luštici obuhvata svo preostalo zemljište iznad III zone.

PETA ZONA

Obuhvata svo ostalo zemljište u zahvatu Opštine Herceg Novi, odnosno preostalo područje u KO Kameno i KO Sutorina (plansku jedinicu 10-0 "Prijevor"), te područja katastarskih opština Mokrine, Kruševice, Žlijebi, Ubli, Bijelske Kruševice.

Ukoliko granice zona iz stava 1 ovog člana siječe urbanističku parcelu, prilikom obračuna će se primijeniti zona koja je povoljnija za investitora.

Kod utvrđivanja prvog reda urbanističkih parcela koje izlaze na saobraćajnicu nije mjerodavan grafički prilog već katastarski podaci.

Parcela koja izlazi na saobraćajnicu samo pristupnim putem ne smatra se urbanističkom parcelom iz prethodnog stava.

U slučaju neslaganja granica zona iz stava 1 ovog člana i grafičkog priloga, mjerodavan je grafički prilog."

Član 4

Član 12 mijenja se i glasi:

"Naknada se utvrđuje i plaća u novčanom iznosu, a izuzetno se može regulisati kroz komunalno opremanje građevinskog zemljišta od strane investitora i ustupanje izgrađenog infrastrukturnog objekta.

Plaćanje naknade može se vršiti jednokratno ili sa odloženim rokom plaćanja.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjenje za 15% od obračunate vrijednosti naknade.

U slučaju da investitor ne uplati naknadu u jednokratnom iznosu u skladu sa rješenjem iz stava 3 ovog člana, nema pravo na umanjenje naknade za jednokratno plaćanje.

Investitor naknadu može platiti u ratama na period od 10 godina i to:

- za objekat kojim investitor rješava stambeno pitanje; i
- za porodične stambene zgrade do 300 m² neto površine i najviše 4 stambene jedinice

Za objekte iz stava 5 ovog člana investitor je dužan prvu ratu u najmanjem iznosu od 20% od ukupne vrijednosti naknade, uplatiti u roku od 10 dana od prijema rješenja, dok preostali dio od 80% plaća u mjesečnim ratama prema rješenju iz člana 11 stav 1.

Za sve ostale objekte investitor naknadu može platiti u ratama na period do 3 godine.

Za objekte iz stava 7 ovog člana investitor je dužan prvu ratu u najmanjem iznosu od 40 % utvrđenog iznosa naknade, uplatiti u roku od 10 dana od prijema rješenja, dok preostali dio od 60% plaća u mjesečnim ratama prema rješenju iz člana 11 stav 1.

Rok za plaćanje u mjesečnim ratama može biti kraći na zahtjev investitora.

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

U slučaju plaćanja naknade na rate, investitor ima pravo da u bilo kom trenutku zahtjeva da preostali iznos duga po osnovu naknade plati jednokratno, u kom slučaju ostvaruje pravo na umanjenje preostalih iznosa u procentu utvrđenom u stavu 3 ovog člana."

Član 5

Član 14 mijenja se i glasi:

"Ukoliko se vrši rekonstrukcija objekta, naknada se ne plaća ako nije potrebno dodatno komunalno opremanje građevinskog zemljišta, što se potvrđuje izjavom revidenta.

Ukoliko se vrši rekonstrukcija objekta, odnosno rušenje radi izgradnje novog objekta, odnosno izgradnja novog objekta, investitor plaća naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u skladu sa ovom odlukom.

Površina postojećeg objekta za rekonstrukciju se utvrđuje iz projektne dokumentacije.

Ukoliko se vrši rušenje radi izgradnje novog objekta potrebno je dostaviti elaborat rušenja objekta, sa preciziranom postojećom površinom.

U slučaju izgradnje novog objekta, za dokazivanje postojećih površina potrebno je dostaviti građevinsku dozvolu.

Za ostale objekte naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća se u cjelosti.

Ukoliko u listu nepokretnosti i u elaboratu objekat nije etažno razrađen, za određivanje neto površine postojećeg objekta, umanjenje bruto površine iznosi 20%.

Ukoliko je površina objekta 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 Herceg Novi nema obavezu komunalnog opremanja lokacije."

Član 6

Član 15 mijenja se i glasi:

"Iznos naknade utvrđen u skladu sa ovom odlukom umanjuje se u zavisnosti od vrste objekta i načina plaćanja:

- 50% za objekte kojim se rješava stambeno pitanje;
- 80% za poslovne objekte u biznis zoni;
- 50% za otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti;
- 10% za objekte namijenjene za novo zapošljavanje za više od 10 lica;
- Za solarni kolektor za potrebe objekta na kojima su ugrađeni solarni paneli u skladu sa revidovanim glavnim projektom solarnog sistema - 100 eura po m², a najviše do 10% obračunate naknade;
- 70% za pretvaranje posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade u poslovnu prostoriju odnosno poslovne prostorije u posebni ili zajednički dio stambene zgrade;
- 10% za potkrovlja;
- 80% za rekonstrukciju ili rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta u postojećim gabaritima ako je potrebno dodatno komunalno opremanje;

- 80% za rekonstrukciju objekata u kulturno-istorijskim cjelinama odnosno objekata upisanih u registar kulturnih dobara;

- 50% za nadzemne garaže u objektu;

- 80% za vjerske objekte; i

- 15% za jednokratno plaćanje naknade.

Pod rješavanjem stambenog pitanja podrazumjeva se izgradnja jedne stambene jedinice čija površina odgovara potrebama investitora i njegove porodice, i to:

Broj članova porodice

Površina stambenog prostora u m²

1	40
2	60
3	90
4	120
5 i više	150

Kao dokaz da rješava stambeno pitanje, investitor za sebe i članove porodice sa kojima živi prilaže:

- potvrdu o prebivalištu na području opštine Herceg Novi, izdatu od strane nadležnog organa,
- potvrdu da ni on ni članovi porodice sa kojima živi ne posjeduju stambeni objekat, odnosno stambenu jedinicu na teritoriji Crne Gore u poslednjih 5 godina, izdatu od Uprave za nekretnine Podgorica,
- izjava o zajedničkom porodičnom domaćinstvu ovjerena na Građanskom birou Opštine.

Pod zajedničkim porodičnim domaćinstvom iz stava 3 alineja 4 smatraju se lica koja sa investitorom žive u zajedničkom domaćinstvu i to:

- supružnik ili lice koje sa investitorom živi u vanbračnoj zajednici,
- djeca rođena u braku ili van braka, usvojena ili pastorčad,
- lica koja je investitor ili njegov supružnik dužan po zakonu da izdržava

Za stambeni prostor kojim investitor i članovi njegovog domaćinstva rješavaju stambeno pitanje, a investitor i članovi njegovog porodičnog domaćinstva posjeduju drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore, koji nije podoban za stanovanje ili neto korisna površina ne odgovara potrebama investitora i članovima njegovog domaćinstva kod rješavanja stambenog pitanja, investitoru i članovima njegovog domaćinstva se umanjuje naknada za 50% pri čemu se umanjenje odnosi na razliku u kvadratima do površine koja odgovara propisanoj površini kojom investitor i članovi njegovog domaćinstva rješavaju stambeno pitanje.

Provjeru ispunjenosti uslova iz stava 3 i 4 ovog člana vrši organ nadležan za utvrđivanje naknade na osnovu dokumentacije i službene evidencije.

Uz zahtjev investitor prilaže ovjerenu izjavu o nepodobnosti objekta sa podacima o identifikaciji.

Izuzetno od stava 6 ovog člana, nadležni organ lokalne uprave, po službenoj dužnosti, pribavlja nalaz i mišljenje sudskog vještaka građevinske struke o podobnosti objekta za stanovanje, o trošku podnosioca zahtjeva.

Za umanjenje naknade za objekte iz stava 1 alineja 2 do 11 revident daje izjavu o ispunjenosti uslova za umanjenje naknade, koju prilaže u sklopu dokumentacije za obračun naknade, jer će se u suprotnom utvrditi ukupan iznos naknade bez umanjenja.

Za objekte iz stava 1 alineja 4 ovog člana privremeno umanjenje naknade iz stava 1 ovog člana vrši se na osnovu provjere biznis plana investitora koju vrši revident u postupku revizije tehničke dokumentacije, a konačno umanjenje vrši se na osnovu prijave osiguranja novozaposlenih lica i izjave revidenta.

U roku od 5 godina od prijave osiguranja novozaposlenih lica provjerava se ispunjenost uslova iz stava 10 ovog člana.

Za objekat iz stava 1 alineja 10 ovog člana, investitor je dužan da u roku od 30 dana od konačnog izvještaja stručnog nadzora, odnosno od dana izdavanja upotrebne dozvole dostavi konačan izvještaj stručnog nadzora.

Ako investitor u utvrđenom roku ne dostavi potrebne dokaze ili ako iz dokumentacije proizilazi da objekat ne ispunjava uslove na osnovu kojih je ostvareno umanjenje naknade, dužan je ukupan obračunati iznos naknade platiti u ostavljenom roku.

Ako investitor za objekte za koje se ne plaća naknada, ne dostavi dokaze u skladu sa Zakonom, odnosno ako se u postupku provjere ispunjenosti uslova za ostvarivanje prava na oslobađanje naknade utvrdi da investitor ne ispunjava zakonom utvrđene uslove, nadležni organ po službenoj dužnosti pokreće postupak donošenja rješenja o utvrđivanju naknade u punom iznosu.

U slučaju promjene namjene za objekte koji su ostvarili umanjenje ili oslobađanje naknade po ranijem propisu, a za koji nije upisana zabilježba u G listu katastra nepokretnosti da je naknada za objekat umanjena odnosno oslobođena plaćanja, nadležni organ će pokrenuti postupak utvrđivanja naknade bez umanjenja odnosno oslobađanja naknade.

Provjeru ispunjenosti uslova za objekte koji su ostvarili umanjenje naknade i objekte za koji se ne plaća naknada, vrši po službenoj dužnosti Komisija koju obrazuje predsjednik Opštine.

Naknada može predstavljati učešće Opštine u javno privatnom partnerstvu ili u zajedničkoj izgradnji."

Član 7

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore – Opštinski propisi“.

Broj:
Herceg Novi, _____ 2024. godine

Skupština opštine Herceg Novi

Predsjednik,