

Na osnovu člana 239 stav 19 i člana 240a stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23), čl. 27 tačka 5, 28 tačka 2 i 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) i člana 32 tač. 2 i 8 Statuta opštine Žabljak („Službeni list CG - Opštinski propisi“, broj 27/18), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. _____ od ____ godine, Skupština opštine Žabljak, na sjednici održanoj dana _____ godine, donijela je

ODLUKU

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 visine naknade.

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 m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli namijenjenog za obavljanje djelatnosti na osnovu revidovanog glavnog projekta.

Visina naknade se utvrđuje u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, zona, vrste objekta i učešća investitora u komunalnom opremanju građevinskog zemljišta.

Obračun površine objekta vrši se prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Službeni list CG", broj 60/18).

Član 5

Granice zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata, i to:

PRVA A ZONA (IA)

Obuhvata sledeće ulice: Vuka Karadžića, 21. Maja, Narodnih heroja, Njegoševa, Jovana Cvijića (do rampe), Vojvode Mišića, Dušana Baranina (do stadiona), Jakova Ostojića (do Doma zdravlja), Baja Pivljanina, Božidara Žugića, Svetog Save i Durmitorska (do trafostanice).

PRVA B ZONA (IB)

Obuhvata prostor koji je u zahvatu donešenih planskih dokumenata (detaljnih urbanističkih planova, lokalnih i državnih studija lokacija, urbanističkih projekata) kao i prostor obuhvaćen Prostornim planom posebne namjene za durmitorsko područje - Detaljnom razradom lokaliteta "Savin kuk".

DRUGA ZONA (II)

Obuhvata područje Pitomina, Uskoka, Borja, Tepačkog Polja, Motičkog Gaja, Virka, Javorja i Pošćenskog Kraja u granicama koje su Prostorno-urbanističkim planom predviđene kao razvojne zone.

TREĆA ZONA (III)

Obuhvata područje Njegovuđe, Vrela, Borja, Virka i Javorja u granicama koje Prostorno-urbanističkim planom opštine Žabljak, nijesu predviđene kao razvojne zone.

ČETVRTA ZONA (IV)

Obuhvata ostala naselja na teritoriji opštine Žabljak.

Član 6

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 IA	1,50
zona IB.....	1,00
zona II.....	0,50
zona III.....	0,40
zona IV.....	0,00

Član 7

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	IA	IB	II	III	IV
Iznos (€/m ²)	75,00	60,00	50,00	30,00	4,00

Prosječni troškovi na nivou svih zona iznose 43,80 eura po m².

Član 8

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor čija lokacija se komunalno oprema pod sljedećim uslovima:

-da se opremanje izvrši u skladu sa zakonom kojim je uređeno planiranje prostora i izgradnja objekata, na osnovu revidovanog glavnog projekta objekta, odnosno uređaja komunalne infrastrukture pribavljenog od strane investitora ili nadležnog organa lokalne uprave u skladu sa zakonom;

-da su na nepokretnostima potrebnim za realizaciju radova na komunalnom opremanju riješeni imovinsko-pravni odnosi;

-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 posljednja 3 (tri) tendera koje je sproveda opština 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.

Ugovor iz stava 2 ovog člana u ime Opštine zaključuje predsjednik Opštine.

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 9

Naknadu utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja prostora i izgradnje objekata (u daljem tekstu: nadležni organ), u skladu sa Zakonom i ovom odlukom.

Postupak utvrđivanja naknade se pokreće podnošenjem zahtjeva za utvrđivanje naknade nadležnom organu.

Uz zahtjev iz stava 2 ovog člana investitor dostavlja revidovani idejni, odnosno glavni projekat i izjavu revidenta sa podacima potrebnim za obračun naknade, odnosno oslobađanje ili umenjenje naknade, u skladu sa Zakonom i ovom odlukom.

Član 10

Naknada se plaća u cjelokupnom iznosu jednokratno ili u mjesečnim ratama, na posebni račun budžeta opštine.

Jednokratnim plaćanjem smatra se plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 15 (petnaest) dana od dana izvršnosti rješenja i u tom slučaju investitor ima pravo na umanjenje za 15% od obračunate vrijednosti naknade.

Investitor može naknadu platiti u mjesečnim ratama, i to:

- za objekat kojim investitor rješava stambeno pitanje na period do.....10 godina;
- za ostale objekte na period do.....3 godine.

Ukoliko se investitor odluči za plaćanje naknade u skladu sa stavom 3 ovog člana, prva rata se plaća u visini od 30% od utvrđenog iznosa naknade, a preostali iznos naknade se plaća u jednakim mjesečnim ratama.

Ako se investitor u postupku donošenja rješenja o utvrđivanju naknade ne opredijeli za način plaćanja naknade, smatra se da je saglasan da se plaćanje naknade izvrši u jednokratnom iznosu.

U slučaju plaćanje naknade na rate, investitor ima pravo da u bilo kom trenutku zahtijeva da preostali iznos duga po osnovu naknade plati jednokratno, i u tom slučaju ostvaruje pravo na umanjenje preostalog iznosa u procentu utvrđenom u stavu 2 ovog člana.

Član 11

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 zadocni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata u skladu sa Zakonom o visini stope zatezne kamate ("Službeni list CG", br. 83/09 i 75/18).

Kao uslov za plaćanje naknade u ratama investitor je dužan da obezbijedi sredstva obezbjeđenja plaćanja i o tome dostavi dokaz, i to:

-za pravna lica - neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", na utvrđeni iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima, bankarsku revolving garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv" u vrijednosti od 12 mjesečnih rata utvrđene naknade. Za dio duga koji nije obezbijeđen bankarskom revolving garancijom, investitor je dužan da obezbijedi hipoteku I reda na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga.

-za fizička lica - hipoteku I reda 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 ovlašćenog procjenitelja, na kojoj je uspostavljena hipoteka.

Predmet hipoteke može biti i 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 zadocni sa plaćanjem naknade duže od tri mjeseca, smatraće se da je cjelokupni iznos duga dospio za naplatu, pa će opština aktivirati sva predviđena sredstva obezbjeđenja.

Član 12

Ako se vrši rekonstrukcija objekta u smislu dogradnje i nadgradnje objekata, odnosno rušenje objekta, 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 iz stava 1 ovog člana koji se ruši veća od površine objekta koji se gradi, investitor nema pravo na povraćaj razlike vrijednosti naknade.

Član 13

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

- objekte kojima investitor rešava stambeno pitanje, za.....50 %;
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti, za.....30 %;
- solarni kolektor za potrebe objekta do 50 eura po m² 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, za50 %;
- rekonstrukciju ili rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta u postojećim gabaritima ako je potrebno dodatno komunalno opremanje, za50%;
- rekonstrukciju objekata u kulturno-istorijskim cjelinama, odnosno objekata upisanih u registar kulturnih dobara, za80%;
- nadzemne garaže, za.....80%;
- vjerske objekte, za.....80%.

Za umanjene naknade iz stava 1 ovog člana, dostavlja se izjava revidenta o ispunjenosti uslova za plaćanje naknade u umanjenom iznosu.

Pod rješavanjem stambenog pitanja u smislu stava 1 alineja 1 ovog člana smatra se izgradnja jedne zasebne stambene jedinice, odnosno objekta neto površine do 120m².

Za ostatak stambenog prostora preko površine kojom investitor rješava stambeno pitanje, naknada se ne umanjuje.

Za umanjene naknade iz stava 1 alineja 1 ovog člana, investitor je dužan dostaviti:

-dokaz da ima prebivalište na teritoriji opštine Žabljak najmanje 10 godina neprekidno prije podnošenja zahtjeva za obračun naknade;

-dokaz da niko od članova domaćinstva nema u svojinu stan ili porodičnu stambenu zgradu na području opštine Žabljak;

-dokaz da nije poreski obveznik (uvjerenje izdato od organa lokalne uprave nadležnog za poslove finansija).

Ako podnosilac zahtjeva ne dostavi dokaze iz čl. 239 st. 4 i 7 Zakona, kao i dokaze iz čl.9 st. 3 i st. 5 ovog člana, ili ako iz dokaza proizilazi da objekat ne ispunjava uslove na osnovu kojih je ostvareno umanjene naknade, naknada se obračunava u punom iznosu.

Ako se za objekte iz člana 239 st. 2 i 15 Zakona ne dostave dokazi iz st. 4, 12,13 i 14 istog člana, odnosno ako se u postupku provjere ispunjenosti uslova za ostvarivanje prava iz Zakona, čl. 239 st. 2 utvrdi da podnosilac zahtjeva ne ispunjava zakonom utvrđene uslove, nadležni organ će, po službenoj dužnosti, pokrenuti postupak donošenja rješenja o utvrđivanju naknade.

Provjeru ispunjenosti uslova iz stava 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 podataka iz lista nepokretnosti.

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

Član 14

Naplatu i kontrolu plaćanja naknade vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove javnih prihoda.

Organ iz stava 1 ovog člana izdaje uvjerenje investitoru kao dokaz o regulisanju odnosa u pogledu plaćanja naknade.

IV NADZOR

Član 15

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja prostora i izgradnje objekata i organ lokalne uprave iz čl. 14 ove odluke.

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 16

Postupci koji do dana stupanja na snagu ove odluke nijesu pravosnažno okončani, okončaće se po odredbama ove odluke.

Započetim postupkom iz stava 1 ovog člana smatra se podnošenje zahtjeva nadležnom organu za obračun naknade za komunalno opremanje.

Član 17

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 18/09, 21/13, 32/16 i 7/18).

Član 18

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

Broj: 016/24-01- _____
U Žabljaku, dana _____ 2024. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE ŽABLJAK

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,
Ivan Popović