PREDLOG

Na osnovu člana 239 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17), člana 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG", br. 2/18) i člana 31 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Plužine ("Sl.list CG – opštinski propisi" broj 23/04, 7/07 i "Sl.list CG – opštinski propisi" 1/11, 8/11 i 22/11), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br._____od _____, Skupština Opštine Plužine, na sjednici održanoj dana _____ 2018. godine, donijela je

ODLUKU

o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuju se uslovi, visina, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Član 2

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

Član 3

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta obuhvata izgrađenu komunalnu opremljenost građevinskog zemljišta i komunalno opremanje građevinskog zemljišta koje će se vršiti u skladu sa Programom uređenja prostora.

Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća se naknada.

II USLOVI I VISINA

Član 4

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

Naknada se obračunava po m^2 neto površine objekta i po m^2 otvorenog prostora na parceli namjenjenog za obavljanje djelatnosti na osnovu revidovanog glavnog projekta i izvještaja o reviziji.

Obračun površina objekta vrši se prema propisu kojim je uređen način obračuna površine i zapremine objekata tokom izrade tehničke dokumentacije za građenje objekata.

Član 5

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

1) Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta,
2) Prosječnih troškova komunalnog opremanja,
3) Učešća invenstitora u komunalnom opremanju.

Visina naknade za komunalno opremanje utvrđuje se rješenjem iz stava 1 člana 9 ove Odluke prema zonama, u zavisnosti od ostvarenog i planiranog stepena opremljenosti građevinskog zemljišta.

Član 6

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta određuje se 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.

Član 7

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

PRVA ZONA

Obuhvata prostor katastarskih parcela KO Plužine:

10/3, 11/1, 11/2, 12, 13/1, 13/2,14/1, 14/2, 15/1, 15/2, 16, 17, 18/1, 18/2, 19, 20/1, 20/2, 20/3, 21, 22, 23, 24/1, 24/2, 24/3, 24/4, 24/5 25, 26/1, 26/2, 26/3, 26/4, 27/1,27/2, 28/1, 28/2, 28/3, 29/1, 29/2, 30/1, 30/2, 31, 32, 33/1, 33/2, 34/1, 34/2, 35, 36, 37/1, 37/2, 38, 39/1, 39/2, 39/3, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 40/8, 40/9, 40/10, 40/11, 40/12, 40/13, 40/14, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51/1, 51/2, 52, 53, 54/1, 54/2, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 83/1, 83/2, 83/3, 83/4, 83/5, 83/6, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96/1, 96/2, 97/1, 97/2, 98, 99, 168, 169, 170, 171/1, 171/2, 171/3, 171/4, 171/5 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 183/1, 183/2, 529/1, 531 i djelovi katastarskih parcela 10/1, 10/2, 99/1, 99/2;

DRUGA ZONA

Obuhvata prostor katastarskih parcela KO Plužine:

423/1, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106/1, 106/2, 107, 108, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127/1, 127/2, 127/3, 128, 134, 135, 141, 143, 528/3, 528/4, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203,

204, 205, 206, 207, 253, 255, 257, 258, 259, 260, 262, 263, 263/1, 264, 265, 266, 267, 268, 269/2, 269/3, 270, 271, 272, 294, 295, 296, 297, 298, 299/1, 299/2, 299/3, 299/4, 299/5, 299/6, 301, 302, 303/1, 303/2, 305, 306, 307, 308, 311, 312 i djelovi katastarskih parcela: 130, 133, 136, 137, 138, 139, 142, 144, 165, 166, 167, 195, 196, 208, 209, 210, 140; 304, 309, 310, 313 i 315;

TREĆA ZONA

Obuvata prostor katastarskih parcela i djelova katastarskih parcela KO Plužine koje nijesu obuhvaćene zonama I i II, katastarske parcele i djelove katastarskih parcela KO Brijeg i katastarske parcele i djelove katastarskih parcela KO Jerinići od rijeke Pive do magistralnog puta Plužine – Šćepan Polje.

ČETVRTA ZONA

Obuvata prostor opštine Plužine koji nije obuhvaćen prvom, drugom i trećom zonom.

Član 8

Naknada se obračunava po m^2 neto površine objekta odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanoj za obavljanje djelatnosti, prema važećim standardima, na osnovu revidovanog glavnog projekta izrađenog u skladu sa UTU uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, i iznosi:

ZONA	I	II	III	IV
Iznos (€/m^2)	50,00	40,00	30,00	0

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANjA NAKNADE

Član 9

Visinu, rokove plaćanja, način plaćanja, sredstva obezbjeđenja plaćanja naknade, obaveze investitora i lokalne samouprave i ostala pitanja u vezi naknade utvrđuje rješenjem nadležani organ lokalne uprave (u daljem tekstu: nadležni organ).

Na rješenje o utvrđivanju naknade za komunalno opremanje može se izjaviti žalba organu državne uprave nadležnom za poslove planiranja i izgradnje.

Nadležani organ lokalne uprave dužan je donijeti rješenje u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva od strane podnosioca.

Investitor je dužan da zahtjev za utvrđivanje naknade nadležnom organu podnese najkasnije 30 dana prije podnošenja prijave građenja.

Obrazac zahtjeva iz stava 4 ovog člana utvrđuje nadležni organ i objavljuje na sajtu Opštine.

Uz zahtjev iz stava 4 ovog člana, investitor dostavlja i izjavu revidenta sa potrebnim podacima za obračun naknade za komunalno opremanje, u skladu sa ovom odlukom.

Nakon upisa objekta u katastar nepokretnosti, nadležni organ može u postupku revizije rješenja iz člana 9 stav 1 ove odluke da utvrdi konačni iznos naknade, u skladu sa zakonom.

Član 10

Nadležni organ nakon donošenja rješenja i uplate prve rate, dostavljanja sredstava obezbjeđenja, investitoru izdaje potvrdu, kao dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje.

Član 11

Naknada se utvrđuje i plaća u novčanom iznosu.

Naknada se uplaćuje u ukupnom iznosu jednokratno ili u mjesečnim ratama, na posebni uplatni račun budžeta Opštine Plužine.

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

Investitor može naknadu platiti u jednakim mjesečnim ratama, i to:

- za objekat do 200 m^2 kojim investitor rješava stambeno pitanje, na period do 10 godina;
- za objekat do 500 m^2 ukupne neto površine, na period do pet godina;
- za ostale objekte na period do tri godine.

Ukoliko se investitor odluči za plaćanje naknade u skladu sa stavom 4 ovog člana, dužan je da uplati prvu ratu u najmanjem iznosu od 20% od ukupne vrijednosti naknade, u roku od od 7 (sedam) dana od dana donošenja rješenja u pogledu naknade za komunalno opremanje, a preostali iznos naknade se utvrđuje u jednakim mjesečnim ratama.

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

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

U slučaju plaćanje 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 preostalog iznosa od 15%.

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 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, fiducijarni ugovor o prenosu prava svojina na drugoj nepokretnosti, odnosno upis založnog prava - hipoteke. Za dio duga koji nije obezbijeđen bankarskom revloving garancijom, investitor je dužan da obezbijedi hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga. Upis fiducijarnog ugovora o prenosu prava svojine i hipoteke radi obezbjeđenja isplate duga može se vršiti samo na nepokretnosti po izboru povjerioca, čija vrijednost mora biti za 50% 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 ovlašćenog 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.

Ukoliko investitor zakasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga, pa će Opština Plužine aktivirati sva sredstva obezbjeđenja.

Član 13

Ako se vrši rekonstrukcija objekta odnosno rušenje objekta radi izgradnje novog u postojećim gabaritima, kojom se ne dobija novoizgrađena površina, a ne zahtijeva se dodatno komunalno opremanje lokacije, naknada se ne plaća.

Odredba stava 1 ovog člana ne primjenjuje se na objekte koji nijesu izgrađeni u skladu sa zakonom.

Ukoliko se vrši rekonstrukcija u smislu dogradnje i nadgradnje 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 stava 1 ovog člana 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 Plužine nema obavezu komunalnog opremanja lokacije investitora.

Član 14

Iznos naknade utvrđen u skladu sa ovom odlukom umanjuje se:

- za objekte čiji je investitor Opština Plužine ili privredno društvo čiji je osnivač Opština Plužine, za 100%;
- za objekte namijenjene za proizvodnju, servise, preradu i skladištenje, za 70%;
- kod izgradnje otvorenih: poslovnih prostora, parking prostora, nastrešnica, pijaca sa tezgama i dr., za 80%;
- za pretvaranje zajedničkih djelova stambene zgrade u stambeni prostor, za 70%;
- za vjerske objekte, za 100 %.

Neto površina za pomoćne objekte, računa se 50% od projektovane površine.

Neto površina za garažu u sklopu zgrade, ostave, tehničke prostorije i podrum, računa se 50% od projektovane površine.

Neto površina balkona, lođa, verandi, trijemova i galerija računa se 50% od projektovane površine, a terasa i vanjskih stepeništa 30% od projektovane površine.

Za umanjenje iznosa naknade iz stava 1 ovog člana, investitor je dužan da dostavi izjavu revidenta o ispunjenosti uslova o plaćanju naknade o umanjenom iznosu, u skladu sa zakonom.

U slučaju iz stava 1 alineja 2 ovog člana, investitor je dužan da u roku od šest mjeseci od konačnog izvještaja stručnog nadzora, odnosno od dana izdavanja upotrebne dozvole dostavi od nadležnog državnog organa odgovarajući akt (odobrenje, saglasnost, prijavu i dr.) sa preciziranjem djelatnosti koja se u predmetnom objektu obavlja.

Ako investitor u roku ne dostavi akt iz st. 6 ovog člana, ili ako iz akta proizilazi da investitor, vlasnik objekta, budući vlasnik ili zakupac objekta ne obavlja djelatnost na osnovu koje je ostvareno umanjenje naknade, dužan je da u roku od 30 dana od isteka roka iz st. 6 ovog člana plati ukupan obračunati iznos naknade.

Opština Plužine ima mogućnost da u svakom trenutku, preko posebne komisije Opštine, izvrši provjeru djelatnosti koja se u predmetnom objektu obavlja, radi preuzimanja mjera u cilju zaštite svojih interesa.

Član 15

Za stambeni prostor kojim investitor rješava stambeno pitanje, investitoru se umanjuje naknada za 80%.

Pod rješavanjem stambenog pitanja smatra se izgradnja stambenog prostora, površine do 150 m^2.

Za ostatak stambenog prostora preko površine, kojom investitor rješava stambeno pitanje u smislu stava 3 ovog člana naknada se ne umanjuje.

Da bi investitor ostvario pravo iz stava 1 ovog člana, dužan je priložiti:

- Dokaz da ima prebivalište na području opštine Plužine najmanje 5 godina;
- Uvjerenje nadležnog organa da članovi porodičnog domaćinstva na području Crne Gore ne posjeduju stambeni objekat i da ranije nijesu koristili predmetnu povlasticu;
- Uvjerenje o kućnoj zajednici.

Član 16

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

- da se opremanje izvrši u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji 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 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 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.

Član 17

Naplatu i kontrolu naknade vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

Stručni nadzor nad objektima i uređajima komunalne infrastrukture vrši se u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji prostora.

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

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 18

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

Započetim postupkom iz stava 1 ovog člana smatra se podnošenje zahtjeva od strane investitora nadležnom organu lokalne uprave za obračun naknade za komunalno opremanje ili podnošenje zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole.

Član 19

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

Član 20

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 28/10)

Član 21

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

Opština Plužine
Broj:_____,
Plužine, 2018. godine

PREDSJEDNIK
s.r.Mijuško Bajagić