

PREDLOG

Na osnovu člana 239 stav 1 i člana 240 a stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), člana 27 tačka 5, člana 28 tačka 2 i člana 38 stav 1 tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20) i člana 38 tačka 8 Statuta Opštine ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj: 3/19), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br.____od _____. godine, Skupština Opštine Gusinje _____, na sjednici održanoj dana _____2021. 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 umanjeње 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.

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 namjenjenog 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).

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 vrijednosti izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture i na osnovu kriterijuma vrijednosti lokacije, i iznosi:

Zona I.....	1
Zona II.....	0,80
Zona III.....	0,50
Zona IV.....	0,30

Član 7

Granice zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata (PUP-Prostorni urbanistički plan; DUP-Detaljni urbanistički plan) i katastarskih opština:

PRVA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

„Obuhvata prostor koji zahvata „ Dio područja definisanog PUP-om opštine Plav u dijelu za Gusinje ,i to ulice Bosanska ,u širini od 50 m sa obje strane .“

DRUGA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

„Obuhvata prostor koji zahvata područja definisanom PUP-om opštine Plav u dijelu za Gusinje“, - Centar koja nijesu obuhvaćena I zonom .

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

„Obuhvata prostor koji zahvata „ravničarski dio naselja Dolji i ravničarski dio područja Dosudja definisanom PUP-om opštine Plav u dijelu za Gusinje“.

ČETVRTA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

„Obuhvata prostor koji zahvata „ostala seoska područja opštine Gusinje definisanom PUP-om opštine Plav u dijelu za Gusinje“, -“

Član 8

Iznos naknade po m² neto površine objekta obračunava se kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta komunalne opremljenosti po zonama i iznosi :

ZONA	I	II	III	IV
Iznos (€/m ²)	11	7	4	3

Član 9

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta investitor može izvršiti pod uslovima:

- da nadležni organ prethodno sporazumom odobri predmetno opremanje;
- da je nadležni organ izvršio eksproprijaciju nepokretnosti potrebnih za realizaciju radova na komunalnom opremanju, ili zaključio sporazum odnosno pribavio saglasnost vlasnika nepokretnosti;
- da se opremanje izvrši na bazi 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, odnosno cijena na koje je nadležni organ lokalne uprave dao saglasnost u prethodnoj godini kada se radi o tenderima koje je sproveo investitor u neki od projekata u opštini, koji su na Listi razvojnih projekata u odobrenih od strane Vlade Crne Gore;
- da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture vrši nadležni organ lokalne uprave.

Međusobna prava i obaveze između Opštine i investitora, uređuju se ugovorom.

Konačan obračun između Opštine i investitora izvršiće se po ispostavljenom i ovjerenom Konačnom izvještaju o izvršenom stručnom nadzoru nad gradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture koji su predmet ugovora.

II. NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 10

Naknadu, utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za planiranje prostora, imovinu i zaštitu životne sredine (u daljem tekstu: nadležni organ), u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20) (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 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.

Član 11

Nadležni organ Opštine, po pravosnažnosti rješenja iz člana 10 stav 1 ove odluke, uplate cjelokupnog iznosa odnosno prve rate i dostavljanja sredstava obezbjeđenja, izdaje investitoru potvrdu kao dokaz o uređenosti odnosa u pogledu plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta.

Član 12

Novčani iznos naknade investitor plaća u ukupnom iznosu jednokratno, ili u mjesečnim ratama.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade za komunalno opremanje u cjelokupnom iznosu u roku od 15 (petnaest) dana od dana pravosnažnosti rješenja.

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 10 stav 1 ove odluke, dok preostali iznos utvrđene naknade, može platiti u 12 jednakih mjesečnih rata.

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 13

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).

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

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

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.

Član 14

Ako se vrši rekonstrukcija objekta odnosno rušenje legalno izgrađenog objekta, radi izgradnje novog u postojećim gabaritima, kojom se ne dobija novoizgrađena površina, a ne zahtjeva 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 (nelegalni), osim objekata koji su izgrađeni u periodu kada za njihovu izgradnju nije bilo potrebno izdavanje građevinske dozvole, za lokalitet na kojem je izgrađen objekat, za koje se pribavlja dokaz Uprave za nekretnine sa podacima o površini objekta.

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.

Član 15

Iznos naknade utvrđen u skladu sa ovom odlukom umanjuje se:

- objekte kojim se rješava stambeno pitanje, za 50%;
- objekte u biznis zoni, za 30%;
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti, za 30%;
- objekte namijenjene za novo zapošljavanje za više od 10 lica, za 100%;
- solarni kolektor za potrebe objekta do 100 eura po m², 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, za 70%;
- potkrovlja, za 70%;
- rekonstrukciju ili rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta u postojećim gabaritima ako je potrebno dodatno komunalno opremanje, za 50%;
- rekonstrukciju objekata u kulturno-istorijskim cjelinama odnosno objekata upisanih u registar kulturnih dobara, za 60%;
- garaže, za 20 %;
- vjerske objekte, za 50%; i
- jednokratno plaćanje naknade za 20 %

Za umanjene 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.

Za umanjene naknade iz stava 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 i izjavu o kućnoj zajednici i broju članova porodičnog domaćinstva.

U slučaju iz stava 1 alineja 3 ovog člana, investitor je dužan da u roku od 30 dana 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.

Za objekte iz stava 1 alineja 6 ovog člana obračun se vrši na osnovu lista nepokretnosti i rješenja nadležnog organa o pretvaranju.

U slučaju 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 konačni izvještaj stručnog nadzora.

Ako podnosilac zahtjeva ne dostavi dokaze iz člana 239 st. 4 i 7 Zakona, kao i akte iz st. 2,3,4,5 i 6 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 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 istog člana 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. 7 i 8 ovog člana, vrši po službenoj dužnosti nadležni organ.

Član 16

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 17

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ lokalne uprave.

Član 18

U slučaju spora u vezi sa realizacijom komunalnog opremanja nadležan je Osnovni sud u Plavu.

III. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 19

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

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

Član 20

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o utvrđivanju naknade uređivanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 14/15).

Član 21

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

Broj: _____,

Gusinje _____ 2021. godine

Skupština Opštine
Predsjednik Skupštine
Bujar Hasangjekaj