

PREDLOG

ODLUKA

o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

Pljevlja, oktobar 2020. godine

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, 11/19 i 82/20), člana 28 stav 1 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 40 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta („Sl. list RCG-opštinski propisi br.37/04 i 30/07 i Sl. list CG-opštinski propisi br. 32/09 i 14/11), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. od _____, Skupština Opštine Pljevlja, na sjednici održanoj dana _____. 2020. 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

Priprema i komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: komunalno opremanje građevinskog zemljišta) vrši se u skladu sa Programom uređenja prostora, odnosno Planom komunalnog opremanja.

Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća se naknada.

Član 3

Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumjevaju 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 na osnovu revidovanog glavnog projekta.

Obračun površina objekta vrši se prema propisu kojim je uređen način obračuna površine i zapremine objekta¹.

Član 5

Visina naknade utvrđuje se u zavisnosti od:

- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta;

¹ Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Sl.list CG“, broj 60/18)

- prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta;
- zona;
- vrste objekta;
- učešća investitora u komunalnom opremanju građevinskog zemljišta.

Član 6

Granice zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata, u skladu sa grafičkim prilogom koji je sastavni dio ove odluke, i to:

PRVA ZONA

Obuhvata prostor čija granica počinje od spoja ulica Tanasija Pejatovića i Velimira Jakića, ulicom Velimira Jakića do spoja sa ulicom Treće Proleterske sandžačke brigade, ulicom Treće Proleterske sandžačke brigade do spoja sa ulicom Volodinom, ulicom Volodinom do spoja sa ulicom Ivana Milutinovića (Kameni most), ulicom Ivana Milutinovića i dalje ulicom Uroša Ružičića do spoja sa ulicom dr. Sava Dimitrijevića, ulicom dr. Sava Dimitrijevića do spoja sa ulicom Prvog Decembra, ulicom Prvog Decembra do spoja sa ulicom Tanasija Pejatovića (raskrsnica), ulicom Tanasija Pejatovića do spoja sa ulicom Velimira Jakića (početna tačka).

DRUGA ZONA

Obuhvata prostor čija granica počinje na raskrsnici zaobilaznice Pljevlja – Đurđevića Tara i ulica Velimira Jakića i RVI (Auto škola), zatim zaobilaznicom Pljevlja - Đurđevića Tara do spoja sa ulicom Rudarskom, ulicom Rudarskom do raskrsnice sa saobraćajnicom - k.p.br. 2912 KO Pljevlja, saobraćajnicom - k.p.br. 2912 KO Pljevlja sa spoja sa ulicom Narodne Revolucije, ulicom Narodne Revolucije do spoja sa ulicom Nikole Pašića, ulicom Nikole Pašića do spoja sa ulicom Brezničkom, ulicom Brezničkom do spoja sa ulicama Oslobođenja i Premćanskom, dalje ulicom Premćanskom do spoja sa ulicom Durmitorskom, ulicom Durmitorskom do spoja sa ulicom Volodinom, ulicom Volodinom do spoja sa ulicom Marka Miljanova, ulicom Marka Miljanova do spoja sa ulicom Lovćenskom, ulicom Lovćenskom do spoja sa ulicom Vardarskom, ulicom Vardarskom do spoja sa ulicama Njegoševom i Dušana Obradovića, ulicom Dušana Obradovića do spoja sa ulicom Nemanjinom i putem koji prolazi kroz park, putem kroz park ispred stadiona do spoja sa ulicom Vuka Karadžić, ulicom Vuka Kradažića do spoja sa ulicom Blaža Jovanovića, ulicom Blaža Jovanovića do spoja sa ulicom 20. Novembra, ulicom 20. Novembra do raskrsnice zaobilaznice Pljevlja – Đurđevića Tara i ulica Velimira Jakića i RVI (početna tačka).

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor čija granica počinje u tački 6611088.5333, 4803242.9973, dalje do tačke 6610858.6468, 4803224.6730, dalje do tačke 6610754.9501, 4803287.5821, dalje do spoja sa putem do manastira (6610732.4822, 4803288.4160), na jugozapad putem za manastir do spoja sa ulicom Nemanjinom (granica DUP-a “Moćevac”), na sjever granicom DUP-a “Moćevac” do tačke 6610323.00, 4802941.5400, dalje granicom katastarskih parcela broj 6109, 6108, 6107,

6106, 6105 i 480 KO Pljevlja do tačke 6610182.4100, 4802877.5000, dalje granicom DUP-a "Moćevac" do spoja sa granicom DUP-a "Mali logor" u ulici Lovćenskoj, dalje granicom DUP-a "Mali logor" do spoja sa granicom DUP-a "Dolovi IV", dalje granicom DUP-a "Dolovi IV" do tačke 6609597.9800, 4802 565.4700, dalje planiranom saobraćajnicom u DUP-u "Dolovi IV" do spoja sa granicom DUP-a "Veliki logor", granicom DUP-a "Veliki logor" do spoja sa ulicom Orjenskom, ulicom Orjenskom do granice između kat.p.br. 5863 i 5864 KO Pljevlja, granicom između kat.p.br. 5863 i 5864 KO Pljevlja do presjeka sa ulicom Hamdije Šahimpašića, daje granicom kat.p.br. 5867/3, 5867/2, 5867/1 i 5868 KO Pljevlja do presjeka sa ulicom Ševarskom, ulicom Ševarskom do presjeka sa ulicom Oslobođenja, na zapad ulicom Oslobođenja do raskrsnice sa novoplaniranom saobraćajnicom Ševari – Jugopetrol, pomenutom saobraćajnicom do spoja sa rijekom Breznicom, na jugozapad rijekom Breznicom do spoja sa rijekom Čehotinom, na jugoistok rijekom Čehotinom do spoja sa ul. Narodne Revolucije, ulicom Narodne Revolucije do raskrsnice sa zaobilaznicom Pljevlja – Đurđevića Tara, dalje zaobilaznicom Pljevlja – Đurđevića Tara do spoja sa LSL „Đulina Guka“, dalje granicom LSL "Đulina Guka" do spoja sa granicom DUP-a "Potrlica", dalje granicom DUP-a "Potrlica" do tačke 6610977.83 4801772.99, dalje do tačke 6611021.13, 4801810.26, dalje planiranom saobraćajnicom po DUP-u "Potrlica" do presjeka sa ulicom RVI, na sjeverozapad ulicom RVI do granice kat.p.br. 6004 KO Pljevlja, dalje granicom kat.p.br. 6004 KO Pljevlja do presjeka sa ulicom Joka Kneževića, na jugoistok ulicom Joka Kneževića do granice kat.p.br. 6002 KO Pljevlja, dalje na sjeveroistok granicom kat.p.br. 6002 KO PLjevlja i dalje do spoja sa granicom urbanističko planskog rješenja PUP-a opštine Pljevlja (6611353.0541 4801866.1820) i dalje granicom urbanističko planskog rješenja PUP-a opštine Pljevlja do početne tačke."

ČETVRTA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

„Dio planiranog (po PUP-u) DUP-a "Moćevac" (izvan III zone), dio DUP-a "Potrlica" (izvan III zone), dio DUP-a "Bare I" (izvan III zone), DUP "Radosavac", planirani (po PUP-u) DUP „Goričevac“, dio DUP-a „Dolovi IV“ (izvan III zone), DUP „Dolovi I“, DUP „Dolovi III“, planirani (po PUP-u) DUP „Dolovi II“ i dio DUP-a „Balibegovo Brdo i Kupusište“ (izvan III zone) na zapad do ulice Radničke.“

PETA ZONA

Obuhvata prostor od IV zone do granice Urbanističko planskog rješenja grada Pljevalja.

ŠESTA ZONA

Obuhvata prostor van granice Urbanističko planskog rješenja grada Pljevalja.

Član 7

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	V	VI
Iznos(€/m ²))	40.00	34.66	28.00	21.34	12.00	0

Član 8

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

Za prostore koji nisu obuhvaćeni navedenim kategorijama računanja neto površina, obračun će se vršiti prema usvojenim standardima.

Član 9

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

- da se opremanje izvrši u skladu sa Zakonom, na osnovu revidovanog glavnog projekta objekta odnosno komunalne infrastrukture pribavljenog od strane investitora ili nadležnog organa lokalne uprave;
- da je nadležni organ izvršio eksproprijaciju nepokretnosti potrebnih za realizaciju radova na komunalnom opremanju, odnosno donio rešenje o eksproprijaciji nepokretnosti ili zaključio sporazum odnosno pribavio saglasnost vlasnika nepokretnosti;
- da organ lokalne uprave nadležan za poslove realizacije razvojnih programa Opštine Pljevlja odobri cijene izrade i revizije tehničke dokumentacije, dâ saglasnost na predmjer i predračun radova komunalnog opremanja, s tim da jedinične cijene ne mogu biti veće od prosječnih cijena iz poslednja tri tendera koje je sprovela Opština Pljevlja i po istim zaključila ugovor 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 Pljevlja i investitora uređuju se ugovorom.

Konačan obračun između nadležnog organa lokalne uprave i investitora izvršiće se po ispostavljenoj i ovjerenoj okončanoj situaciji, nakon primopredaje objekata i uređaja komunalne infrastrukture koji su predmet ugovora.

Plaćanje izvedenih radova koji su predmet ugovora iz stava 2 ovog člana vrši se najviše do iznosa ugovorene naknade za komunalno opremanje.

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 10

Naknadu, na zahtjev, utvrđuje rešenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja prostora i izgradnje objekata (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 idejni, odnosno 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, kojim će se utvrditi stvarno izvedena površina objekta.

Član 11

Odnosi u pogledu obračuna i plaćanja naknade, kao i prava i obaveze između investitora i Opštine Pljevlja, uređuju se ugovorom.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju investitor i Opština Pljevlja, prije podnošenja prijave za građenje.

Ugovor iz stava 1 ovog člana po potrebi, sadrži i obavezu izmirenja dospjelih potraživanja po ranije zaključenim ugovorima o naknadi.

Član 12

Naknada se utvrđuje i plaća u novčanom iznosu, a izuzetno može i kroz izvođenje radova na komunalnom opremanju građevinskog zemljišta.

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

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od sedam dana od dana izvršnosti rješenja.

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

- za objekat kojim investitor rješava stambeno pitanje na period do 10 godina;
- za objekat do 500 m² ukupne neto površine na period do 5 godina;
- za ostale objekte na period do 3 godine.

Ukoliko se investitor odluči za plaćanje naknade u skladu sa stavom 4 ovog člana, prva rata se utvrđuje u visini od 15% od utvrđenog iznosa naknade, a preostali iznos naknade se utvrđuje u jednakim mjesečnim ratama.

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, po odredbama ove i ranijih odluka, investitor ima pravo da u bilo kom trenutku zahtjeva da preostali iznos duga po osnovu naknade plati jednokratno, što se utvrđuje dopunskim rješenjem, u kom slučaju ostvaruje pravo na umanjeње preostalog iznosa u procentu utvrđenom u članu 16 alineja 10 ove Odluke, pod uslovom da nije ostvario pravo na umanjeње naknade po nekom dugom osnovu iz člana 16 ove Odluke i u visini preostale obračunate kamate.

Član 13

Kod utvrđivanja naknade u ratama utvrđuje se redovna kamata u skladu sa Zakonom o poreskoj administraciji, 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 ugovoreni iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima, bankarsku revolving garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv" u vrijednosti od 12 mjesečnih rata ugovorene naknade, fiducijarni ugovor o prenosu prava svojina na drugoj nepokretnosti, odnosno upis založnog prava - hipoteke. 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. 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. Izuzetno predmet upisa založnog prava - hipoteke može biti i zemljište na kojem se gradi i na budućem objektu koji treba da se gradi (ekstenzivnost);

Kod obezbjeđenja plaćanja hipotekom, investitor je dužan da uz dokaz o upisu hipoteke u katastar nepokretnosti, dostavi i procjenu vrijednosti nepokretnosti od strane ovlaštenog procjenitelja, 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 Pljevlja ima interesa i katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekata od opšteg interesa koji služe komunalnom opremanju.

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

Sredstva obezbjeđenja iz ovog člana, ne isključuju pravo nadležnog organa lokalne uprave na pokretanje sudskog, izvršnog i drugih postupaka u cilju naplate potraživanja.

Član 14

Rokovi za komunalno opremanje koje realizuje lokalna samouprava, utvrđuju se u skladu sa Programom uređenja prostora odnosno Planom komunalnog opremanja.

Član 15

Ako se vrši rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima odnosno rušenje objekta radi izgradnje novog u postojećim gabaritima, kojom se ne dobija novoizgrađena površina, naknada se ne plaća ako nije potrebno dodatno komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Objekat iz stava 1 ovog člana mora biti evidentiran u katastru nepokretnosti, katastarski razrađen po posebnim djelovima objekta i bez upisanih tereta „nema dozvolu” ili „nema prijavu građenja”.

Ukoliko se vrši rekonstrukcija 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 iz stava 1 ovog člana koji se ruši veća od površine objekta koji se gradi, investitor nema pravo na povraćaj razlike vrijednosti naknade.

U slučajevima iz stava 1 ovog člana Opština nema obavezu opremanja lokacije investitora.

Član 16

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

- za objekte kojim investitor rješava stambeno pitanje za neto površinu do 200m² - za 50%;
- objekte u biznis zoni - za 100%;
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti, za 50%;
- objekte namijenjene za novo zapošljavanje za više od 10 lica - za 100%;
- objekte na kojima su ugrađeni solarni paneli u skladu sa revidovanim glavnim projektom solarnog sistema koji se koriste za grijanje sanitarne vode, grijanje i hlađenje prostora - za 100 eura po m² ugrađenog solarnog panela, a najviše do 50% obračunate naknade;
- rekonstrukciju ili rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta u postojećim gabaritima ako je potrebno dodatno komunalno opremanje - za 50%, s tim da objekat mora biti evidentiran u katastru nepokretnosti, katastarski razrađen po posebnim djelovima i bez upisanih tereta "nema dozvolu" ili "nema prijavu građenja";
- rekonstrukciju objekata u kulturno - istorijskim cjelinama odnosno objekata upisanih u registar kulturnih dobara - za 80%;
- za garaže (samostalni objekat i u sastavu drugog objekta), osim podzemnih garaža – za 50%;
- vjerske objekte - za 80%;
- za jednokratno plaćanje naknade – za 30%.

Za umanjene iznosa naknade iz stava 1 ovog člana, dostavlja se izjava revidenta o ispunjenosti uslova o plaćanju naknade o umanjenom iznosu.

Za umanjene naknade iz stava 1 alineja 1 ovog člana dostavlja se dokaz da investitor i članovi njegovog porodičnog domaćinstva, koji imaju prebivalište na teritoriji opštine Pljevlja, nemaju u svojini drugi stambeni objekat ili jedinicu na teritoriji Crne Gore ili nemaju u susvojini više od jedne trećine ukupne površine stambenog objekta ili jedinice u Crnoj Gori s tim da u svojini u obimu prava od jedne trećine ne može imati više od 20,00m², i izjava o kućnoj zajednici i broju članova porodičnog domaćinstva.

Članovima porodičnog domaćinstva iz stava 3 ovog člana smatraju se lica koja sa investitorom žive u porodičnom domaćinstvu i to:

- supružnik ili lice koje sa investitorom stambenog objekta živi u vanbračnoj zajednici;
- djeca rođena u braku ili van braka, usvojena ili pastorčad, i
- druga lica koja je investitor ili njegov supružnik ili lice koje sa investitorom živi u vanbračnoj zajednici, su dužni po zakonu da izdržavaju, a koja sa njim žive u istom porodičnom domaćinstvu.

Da bi investitor ostvario prava iz stave 1, alineja 1 ovog člana, dužan je priložiti:

- dokaz da on i članovi njegovog porodičnog domaćinstva imaju prebivalište na teritoriji opštine Pljevlja,
- uvjerenje nadležnog organa da investitor ni članovi njegovog porodičnog domaćinstva ne posjeduju drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore podoban za stanovanje,
- uvjerenje o porodičnom domaćinstvu.

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

U slučaju iz stava 1 alineja 8 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 se u utvrđenom roku ne dostave dokazi iz člana 239 stav 4 i 7 Zakona, kao i akti iz stava 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 umanjene.

Ako se za objekte iz člana 239 stav 2 i 15 Zakona ne dostave dokazi iz stava 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 stava 8 i 9 ovog člana, vrši po službenoj dužnosti nadležni organ.

Ako investitor ostvaruje pravo na umanjene naknade po više osnova iz stava 1 ovog člana primjenjuje se osnov za umanjene koji je najpovoljniji za investitora.

Naknada može predstavljati učešće Opštine Pljevlja u javno - privatnom partnerstvu.

Član 17

Naplatu i kontrolu naknade vrši organ lokalne uprave određen Odlukom o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave.

Član 18

U slučaju spora u vezi sa realizacijom komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, ugovorne strane mogu pokrenuti spor pred nadležnim sudom u Pljevljima.

Član 19

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ i organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 20

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

Član 21

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 17/12).

Član 22

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

Broj:

_____,
_____. godine

Skupština Opštine
PREDSJEDNIK
