



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj 01 – 1546/4

Podgorica, 1. avgust 2013. godine

Poštovani,

Dostavljam Vam Stručno uputstvo za implementaciju pojedinih rješenja Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/11 i 35/13).

Molim, da u okviru svojih obaveza i ovlašćenja, obezbijedite da se propisi na koje se odnosi Uputstvo donesu u propisanim rokovima.



MINISTAR

Branimir Gvozdenović

Skupština Crne Gore usvojila je 9 jula 2013.godine, Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o uređenju i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 35/13) , kojim će se, procjenjuje se, stvoriti dodatni uslovi za kvalitetnu valorizaciju i zaštitu prostora, podsticanje preduzetništva, investicije, a samim tim i podizanje standarda građana.

Ovom zakonom su, pored ostalog, inovirana postojeća zakonska rješenja, u odnosu na determinisanje komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, koje predstavlja bitnu kariku u određivanju cijene koštanja izgradnje objekata.

Nova zakonska rješenja treba implementirati u odluke lokalnih samouprava, kojima se, saglasno Zakonu, propisuju uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

Lokalne samouprave dužne su da svoje **odluke o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta i vodosnabdijevanju** usklade sa ovim zakonom, u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu Zakona (član 53), što, imajući u vidu sveukupni značaj komunalnog opremanja za investiciona ulaganja - **obavezuje** lokalne samouprave na apsolutno poštovanje rokova, a Ministarstvo održivog razvoja i turizma na pružanje stručne pomoći u izvršavanju zakonskih rješenja .

Stoga, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, shodno članu 122 Zakona o lokalnoj samoupravi, daje

STRUČNO UPUTSTVO

1. Imajući u vidu da Vlada Crne Gore, saglasno članu 23 stav 4 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, daje **prethodnu** saglasnost na propis lokalne samouprave, kojim se uređuje komunalno opremanje građevinskog zemljišta – potrebno je, na nivou lokalnih samouprava, donijeti nove odluke kojim se uređuje ovo pitanje, u skladu sa rješenjima iz Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.51/08,34/11 i 35/13);

2. Sadržina komunalnog opremanja građevinskog zemljišta je članom 22 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (član 65 osnovnog teksta) značajno inovirana - budući da ono,sada, obuhvata (tačka 1) izgradnju komunalnih objekata i instalacija do priključka na urbanističku parcelu uključujući i priključak za vodovod, fekalnu i atmosfersku kanalizaciju i javnu rasvjetu. Takođe, u sklopu tačke 3 kojom se tretiraju zelene površine, dodate su biciklističke staze, kao sastavni dio komunalnog opremanja građevinskog zemljišta. Ova zakonska rješenja bitno utiču na određivanje visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ;

3. Zakonom je utvrđeno da za komunalno opremanje građevinskog zemljišta investitor plaća naknadu. Izuzetno, ova naknada se ne plaća za objekte od opšteg

interesa (definisane Zakonom), rekonstrukciju objekata i postrojenja koji svojim sadržajem predstavljaju rizik za životnu sredinu i zdravlje ljudi (uz mišljenje organa za zaštitu životne sredine), kao i za objekte iz člana 117 stav 1 tač. 1 i 3.

Lokalne samouprave mogu predvidjeti i druge slučajeve, osim zakonskih, u kojima investitor ne plaća naknadu za komunalno opremanje .

Lokalne samouprave nijesu obavezne da obezbijede uređivanje građevinskog zemljišta za objekte od opšteg interesa, za koje investitor ne plaća naknadu za komunalno opremanje, ukoliko ovi objekti nijesu predviđeni programom uređenja prostora (član 21 izmjena).

Prema članu 117 stav 1 Zakona, organ lokalne uprave izdaje odobrenje za postavljanje odnosno građenje pomoćnih objekata koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta (podzemne i nadzemne garaže, bazeni, ostave, septičke jame, bunari i sl (tačka 1), montažnih objekata privremenog karaktera koji se postavljaju u naseljenim mjestima (tačka 2), kao i pristupnih rampi, liftova i sličnih objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (tačka 3). Pored ovih, objektima za koje odobrenje za postavljanje odnosno građenje izdaje organ lokalne uprave mogu se smatrati i lokalni objekti od opšteg interesa iz člana 7 stav 3 Zakona.

Da bi se u odlukama lokalnih samouprava mogli definisati objekti za koje investitor ne plaća naknadu, potrebno je, dakle, paralelno sa donošenjem novih odluka o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta, izvršiti izmjene i dopune (eventualno donijeti nove) odluka kojima se propisuju bliži uslovi za postavljanje, građenje i uklanjanje objekata privremenog karaktera. Potrebno je, takođe, inovirati i odluke o vodosnadbijevanju , što je predviđeno članom 53 izmjena Zakona.

4. Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta se utvrđuje prema stepenu opremljenosti građevinskog zemljišta, učešću investitora u komunalnom opremanju i dr.

Sredstva od naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta uplaćuju se na poseban račun budžeta lokalne smouprave i mogu se koristiti samo za pripremu i komunalno opremanje građevinskog zemljišta na prostoru na kom se objekat gradi. Izuzetno, sredstva naknade mogu se koristiti za pripremu i komunalno opremanje građevinskog zemljišta drugih prostora, ako je prostor na kojem se objekat gradi u potpunosti komunalno opremljen.

5. Urediti slučajeve plaćanja naknade za komunalno opremanje, a naročito za:

- prenamjenu prostora;
- rekonstrukciju objekata u postojećim gabaritima kojim se ne povećava površina;
- rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta;

6. Sagledati mogućnost umanjenja naknade, za taksativno određene slučajeve odnosno objekte;

7. Predvidjeti uslove komunalnog opremanja od strane investitora, s tim što ono mora biti u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata;

8. Definisati rokove, način plaćanja (jednokratno, u ratama) za izvršenje obaveze komunalnog opremanja , kamatu, zateznu kamatu, sredstva obezbjeđenja;

9. Način plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, obaveze i rokovi izvršenja obaveza uređuju se ugovorom između investitora i lokalne samouprave, koji se zaključuje prije izdavanja građevinske dozvole;

10. Razmotriti mogućnost umanjenja naknade za komunalno opremanje, u zavisnosti od vrste i namjene objekta;

11. Odluka o kmunalnom opremanju građevinskog zemljišta treba da sadrži prelaznu odredbu o prethodnom davanju saglasnosti od strane Vlade Crne Gore. Saglasnost Vlade daje se prije donošenja odluke od strane skupštine opštine.