

PREDLOG

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 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 39 Statuta Opštine Berane („Službeni list CG –opštinski propisi”, broj 42/18), uz prethodnu saglasnost Vlade, broj _____ od _____, Skupština opštine Berane, na sjednici održanoj _____, 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, kao i dokazi za ostvarivanje prava na umanjenje 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.

Rodna senzitivnost

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 i po m² otvorenog prostora na parceli namijenjenog 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).

Visina naknade se utvrđuje u zavisnosti od:

- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta;
- prosječnih troškova komunalnog opremanja;
- zone, vrste objekta i učešća investitora u komunalnom opremanju građevinskog zemljišta.

Član 5

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:

- I zona 1
- II zona 0,9
- III zona 0,8
- IV zona 0,7
- V zona 0,6
- VI zona 0,00

Član 6

Troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona iznose (eura po m²):

ZONA	I	II	III	IV	V	VI
Iznos (€/m ²)	24,00	27,16	23,17	38,85	38,78	0,00

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 25,32 eura po m².

Član 7

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

I ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Stari Grad", DUP "Centar", DUP "Park", DUP "Gimnazija i autobuska stanica", DUP "Lijeva obala Lima" i DUP "Agropolimlje"

II ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Stadion i škola Vuk Karadžić", DUP "Šaćina Bara", DUP "Medicinska Centar", DUP "Novo Naselje", DUP "Izgradnja", DUP "Školski centar Vukadin Vukadinović", DUP "Rasadnik" i DUP "Obalsko Naselje".

III ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Donje Luge", DUP "Gornji Talum", DUP "Komunalno", DUP "Desna obala Lima"

IV ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

LSL "Aerodrom", DUP "Bistrica", DUP "Ostrovi", DUP "Hareme", DUP "Lugovi i Donji Talum", DUP "Groblje", DUP "Krkače", DUP "Škrļjevica", DUP "Spomen kompleks Jasikovac", LSL "Postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda", DUP "Sušica" i UP "Manastir Đurđevi Stupovi".

V ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Golubinjci", DUP "Šćepanica", DUP "Beranselo", DUP "Rudeš I", DUP "Rudeš II", DUP "Rudeš III", DUP "Votnjik", DUP "Jasikovac Polje", DUP "Brnjica" i LSL "Biznis zona"

VI ZONA

Obuhvata sva ostala seoska naselja i područja van zahvata generalne-urbanističke razrade u skladu sa Prostorno urbanističkim planom Berana, odnosno koja nisu obuhvaćena zonama od I-V.

Član 8

Iznos naknade po m² neto površine objekta, odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti obračunava se kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama, i iznosi:

ZONA	I	II	III	IV	V	VI
Iznos (€/m ²)	35,20	31,68	28,16	24,64	21,12	0,00

Član 9

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

- da se opremanje izvrši u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, na osnovu revidovanog glavnog projekta pribavljenog od strane investitora, odnosno odobrenjem za građenje lokalnih objekata od opšteg interesa i Programom uređenja prostora opštine Berane za tu godinu;

- 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 organ lokalne uprave nadležan za poslove realizacije razvojnih programa opštine Berane 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 najnižih cijena iz tendera koje je sprovela opština Berane u prethodnoj godini za istu isličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga;

- da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture imenuje predsjednik opštine Berane u skladu sa Zakonom.

Međusobna prava i obaveze između opštine Berane i investitora iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom.

Konačan obračun između nadležnog organa lokalne uprave i investitora izvršiće se po ispostavljenj i ovjerenj 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 utvrđene naknade za komunalno opremanje.

U slučaju da je investitor izmirio obaveze po osnovu naknade, vrijednost izvedenih radova iz prethodnog stave će se priznati kao avans za buduću gradnju, odnosno platiti investitoru.

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 10

Naknadu, na zahtjev, utvrđuje rješenjem 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.

Nakon upisa objekta u katastar nepokretnosti, nadležni organ može utvrditi konačan iznos naknade, u skladu sa zakonom.

Član 11

Organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja prostora i izgradnje objekata 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

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

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

Investitor može naknadu platiti u jednakim mjesečnim ratama i to:

- Za objekat do 500m² ukupne neto površine na period do **36 mjeseci**
- Za objekat preko 500m² na period do **24 mjeseca**

Ukoliko se investitor odluči za plaćanje naknade u skladu sa stavom 3 ovog člana, prva rata se utvrđuje u visini od 20% od utvrđenog iznosa naknade, a preostali iznos naknade se utvrđuje u jednakim mjesečnim ratama.

Ako se investitor u postupku donošenja rješenja ne opredijeli za način plaćanja naknade, plaćanje naknade se utvrđuje u jednakim mjesečnim ratama.

U slučaju plaćanja naknade na rate, investitor ima pravo da u bilo kom trenutku zahtijeva da preostali iznos duga po osnovu naknade plati jednokratno, u kom slučaju ostvaruje pravo na umanjeње preostalog iznosa od 15%.

Član 13

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, ili bankarsku revolving garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", u vrijednosti 12 mjesečnih rata utvrđene naknade, fiducijarni ugovor o prenosu prava svojine na drugoj nepokretnosti, odnosno upis založnog prava, hipoteke. Za dio duga koji nije obezbijeđen revolving bankarskom garancijom investitor je dužan da obezbijedi hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% 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 obezbjeđivanja 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 je 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.

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

Član 14

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

Član 15

Ako se vrši rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima i namjeni, odnosno rušenje objekta radi izgradnje novog, u istim gabaritima i namjeni, a ne zahtijeva se dodatno komunalno opremanje lokacije, naknada se ne plaća.

Ukoliko se vrši rekonstrukcija u smislu dogradnje i nadgradnje objekata, odnosno rušenje radi izgradnje novog objekta u većim gabaritima i istoj namjeni, za razliku u površini investitor plaća naknadu u skladu sa ovom odlukom.

Ako se prilikom rekonstrukcije objekta u postojećim gabaritima, odnosno u slučaju rušenja objekta radi izgradnje novog u istim gabaritima, vrši promjena namjene objekta investitor plaća naknadu u visini razlike postojeće i novoprojektovane namjene.

Odredbe ovog člana primjenjuju se pod uslovom da investitor za objekat koji ruši posjeduje list nepokretnosti u kome nije upisan teret "nema građevinsku dozvolu".

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

Član 16

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

- objekte kojim investitor rješava stambeno pitanje za neto površinu do 200m² - za 50%;
- objekte u biznis zoni - za 50%;
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti - za 50%;
- objekte namijenjene za novo zapošljavanje za više od 10 lica - za 20%;
- objekte na kojima su ugrađeni solarni paneli u skladu sa revidovanim glavnim projektom solarnog sistema koji se koriste za grijanje sanitarne vode, grijanje i hladjenje prostora za 100 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 - za 50%;
- potkrovlja - za 10%;
- 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%;
- samostalni objekat nadzemne garaže - za 80%;
- nadzemne garaže u objektu - za 80%, pri čemu se umanjene odnosi na garažna mjesta i interne komunikacije;
- vjerske objekte - za 80%.

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 Berane, nemaju u svojoj drugoj 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 svojoj 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 stava 1, alineja 1 ovog člana, dužan je priložiti:

- dokaz da on i članovi njegovog porodičnog domaćinstva imaju prebivalište na teritoriji opštine Berane,
- 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.

U slučaju iz stava 1 alineja 5 ovog člana povraćaj sredstava izvršiće se aneksom ugovora o naknadi za komunalno opremanje koji se zaključuje na zahtjev investitora nakon konačnog izvještaja stručnog nadzora, na osnovu izjašnjenja posebne komisije Opštine Berane.

Za objekte iz stava 1 alineja 6 ovog člana obračun se vrši na osnovu lista nepokretnosti, koji organ nadležan za izdavanje rješenja o pretvaranju dostavlja nadležnom organu.

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 se u utvrđenom roku ne dostave dokazi iz člana 239 st. 4 i 7 Zakona, kao i akti iz st. 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 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. 11 i 12 ovog člana, vrši po službenoj dužnosti vrši organ lokalne uprave nadležan za planiranje i uređenje prostora.

Naknada može predstavljati učešće Opštine u javno-privatnom partnerstvu.

IV NADZOR

Član 17

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke, naplatu i kontrolu naplate naknade vrši organ lokalne uprave nadležan za planiranje prostora i izgradnje objekata.

Član 18

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

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 19

Investitorima koji su izvršili plaćanje naknade za uređivanje odnosno za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za određenu lokaciju, a nijesu sagradili objekat niti dobili građevinsku dozvolu, priznaje se uplaćena naknada za površine objekata koje su utvrđene u skladu sa aktom organa lokalne uprave nadležnog za izdavanje građevinske dozvole, u vrijeme kad je izvršeno plaćanje ove naknade.

Ukoliko investitor ne može graditi objekat na lokaciji za koju je izvršio plaćanje naknade, pravo iz stava 1 ovog člana prenijeće se na drugu lokaciju, gdje može da gradi, u skladu sa Planom.

Priznavanje plaćene naknade u slučajevima iz stava 2 ovog člana u postupku prijave građenja vršiće se prema zoni i lokaciji za koju je izvršeno plaćanje naknade proporcionalno površini, namjeni objekta i cijeni naknade u odnosu na zonu i lokaciju za koju se vrši prijava građenja u novom postupku.

Za razliku između površine objekta koji se gradi i površine za koju se priznaje plaćena naknada iz stava 1 i 2 ovog člana, investitori su dužni da plate naknadu u skladu sa odlukom koja važi u vrijeme kada se vrši priznavanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Član 20

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 stave 1 ovog člana smatra se podnošenje zahtjeva nadležnom organu lokalne uprave za obračun naknade za komunalno opremanje.

Član 21

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 26/18).

Član 22

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

Broj:
Berane, 2021.godine.

SKUPŠTINA OPŠTINE BERANE

PREDSJEDNIK
Novica Obradović