

PREDLOG

Na osnovu člana 239 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br. 64/17) i člana 30 Statuta Opštine Kotor ("Sl. list Opštine Kotor", br. 03/04, "Sl. list Crne Gore - Opštinski propisi" br. 17/08, 31/09, 40/10 i 04/11), uz predhodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. _____ od _____, Skupština Opštine Kotor je na sjednici održanoj dana _____, donijela

ODLUKU

o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

I Opšte 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

Uređivanje građevinskog zemljišta koje obuhvata pripremu 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.

II Uslovi

Član 4

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

Naknada se obračunava na osnovu revidovanog glavnog projekta, po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli projektovanoj za obavljanje djelatnosti.

Obračun površina objekta vrši se prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list CG" br.47/13) i standardu MEST EN15221- 6.

Obračun površina za koje se plaća naknada vrši Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora (u daljem tekstu: Direkcija)

Član 5

Visina naknade utvrđuje se u zavisnosti od:

- 1) stepena opremljenosti građevinskog zemljišta;
- 2) prosječnih troškova komunalnog opremanja;
- 3) učešća investitora u komunalnom opremanju.

Član 6

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta utvrđuje se na osnovu pripadajuće vrijednosti izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Prema stepenu opremljenosti utvrđuju se slijedeće zone sa pripadajućim koeficijentima.

1. I zona sa koeficijentom 1,20, koja se odnosi na prostor obuhvaćen UP-om Starog grada Kotora, Državnom studijom lokacije za sektor 15, Državnom studijom lokacije za sektor 16 i UP-om grada Perasta;
2. II zona sa koeficijentom 1,00, koja se odnosi na prostor obuhvaćen DUP-om Dobrote, DUP-om Škaljara i DUP-om Muo;

3. III zona sa koeficijentom 0,80, koja se odnosi na prostor obuhvaćen DUP-om Orahovca, DUP-om Dražin Vrt, DUP-om Risan, DUP-om Strp, DUP-om Morinj, DUP-om Kostanjica, DUP-om Stoliv, DUP-om Prčanj i UP-om Privredna zona,
4. IV zona sa koeficijentom 0,65, koja se odnosi na prostor obuhvaćen DUP-om Radanovići, DUP-om Lastva Grbaljska, Lokalnom studijom lokacije Grbalj I, Lokalnom studijom lokacije Grbalj II i DUP-om Kavač,
5. V zona sa koeficijentom 0,50, koja se odnosi na prostor obuhvaćen DUP-om Bigova, Državnom studijom lokacije - Sektor 38: Bigova, Lokalnom studijom lokacije Trašte, Lokalnom studijom lokacije Vrmac i DUP Platomuni - Trsteno.
6. VI zona sa koeficijentom 0,40, koja se odnosi na ostalo područje opštine Kotor.

Član 7

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor čija lokacija se komunalno oprema i kome je utvrđena naknada shodno rješenju iz člana 9 ove Odluke, 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 ili Direkcije, nadležne za komunalno opremanje građevinskog zemljišta,
- 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 Direkcija odobri 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 sprovela Direkcija u prethodnoj godini za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga, a ukoliko ne raspolaže navedenim cijenama obezbijediće tri ponude, s tim da je investitor dužan radove, odnosno usluge izvršiti po najpovoljnijoj ponudi,
- da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture obezbijedi Direkcija.

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

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

Vrijednost radova, odnosno usluga na komunalnom opremanju građevinskog zemljišta, izvedenih odnosno izvršenih od strane investitora, ne smije biti veća od iznosa utvrđene naknade.

III. Način, rokovi i postupak plaćanja naknade

Član 8

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

Zona	I	II	III	IV	V	VI
Iznos (€)	200,00	167,00	134,00	109,00	83,00	67,00

Prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta određuju se na osnovu planskih pokazatelja troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznose 167,00 €/m².

Član 9

Visinu obračunate naknade, način plaćanja, obaveze, rokove izvršenja obaveza i druga pitanja u vezi naknade utvrđuje Direkcija rješenjem.

Na rješenje iz stava 1 ovog člana može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma, preko Direkcije, u roku od 15 dana od dana dostavljenja istog.

Član 10

Direkcija, po pravosnažnosti rješenja iz člana 9 ove Odluke, uplate cjelokupnog iznosa, odnosno prve rate i dostavljanja sredstava obezbjeđenja plaćanja, izdaje investitoru potvrdu kao dokaz o uređenosti odnosa u pogledu plaćanja naknade.

Član 11

Naknada se utvrđuje i plaća:

- u novčanom iznosu,
- izvođenjem radova na komunalnom opremanju građevinskog zemljišta od strane investitora, a u skladu sa Programom uređenja prostora, planskim dokumentom, Zakonom kojim se reguliše oblast izgradnje objekata i ovom Odlukom, a sve na način i pod uslovima definisanim članom 7 ove Odluke.

Član 12

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

Jednokratno plaćanje podrazumjeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 7 (sedam) dana od dana pravosnažnosti rješenja iz člana 9 ove Odluke.

Investitor može naknadu platiti na odloženo ako je:

- ukupni iznos naknade do 50.000,00 €, najduže na 6 mjesečnih rata,
- ukupni iznos naknade od 50.001,00 € do 100.000,00 €, najduže na 12 mjesečnih rata,
- ukupni iznos naknade od 100.001,00 € do 200.000,00 €, najduže na 24 mjesečne rate,
- ukupni iznos naknade preko 200.000,00 €, najduže na 36 mjesečnih rata.

Investitor koji naknadu plaća u novčanom iznosu u ratama, kao i investitor koji naknadu plaća izvođenjem radova na komunalnom opremanju u obavezi je, u roku od 7 (sedam) dana od dana pravosnažnosti rješenja iz člana 9 ove Odluke, platiti prvu ratu u iznosu 30% od ukupne obaveze, a ostatak kod plaćanja naknade u ratama, investitor je dužan platiti u jednakim mjesečnim ratama uvećanim za iznos kamate koju obračunava poslovna banka na dugoročne plasmane, a kod koje je otvoren uplatni račun budžeta Opštine.

Odloženo plaćanje kod izgradnje stambenog objekta, definisanog članom 17 ove Odluke, u kojem investitor rješava stambeno pitanje vrši se po sljedećoj dinamici:

- u roku od 7 (sedam) dana od dana pravosnažnosti rješenja iz člana 9 ove Odluke investitor plaća prvu ratu u iznosu 20% od pripadajućeg iznosa naknade,
- ostatak od 80% plaća se u naredne četiri godine, u jednakim godišnjim ratama od po 20% od ukupne obaveze, uvećan za kamatu iz stava 4 ovog člana.

Direkcija će investitoru koji naknadu plaća u ratama, nakon pravosnažnosti rješenja iz člana 9 ove Odluke, dostaviti poseban obračun rata i kamata, sa rokovima dospelja.

U slučaju da investitor zakasni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata u skladu sa Zakonom.

Kod plaćanja naknade u novčanom iznosu u ratama, kao i kod plaćanja naknade izvođenjem radova na komunalnom opremanju, investitor je dužan da u roku od 7 (sedam) dana od dana pravosnažnosti rješenja iz člana 9 ove Odluke, dostavi sredstva obezbjeđenja plaćanja, i to:

- neopozivu bankarsku garanciju "bez protesta" naplativu na prvi poziv na utvrđeni iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima ili
- upis založnog prava na nepokretnost - hipoteka, čija vrijednost mora biti 30% veća od vrijednosti iznosa naknade koja se plaća na rate,

Prilikom sačinjavanja notarskog zapisa o upisu založnog prava na nepokretnost - hipoteke investitor je dužan da od ovlašćenog lica obezbijedi procjenu vrijednosti nepokretnosti na kojoj će biti uspostavljena hipoteka uz prethodnu saglasnost Direkcije.

Predmet založnog prava - hipoteka može biti nepokretnost upisana u listu nepokretnosti bez tereta i ograničenja i to: stambeni prostor, poslovni prostor i urbanistička parcela.

Ako se vrijednost nepokretnosti poveća za vrijeme trajanja hipoteke, hipoteka se odnosi i na poboljšanje nepokretnosti (ekstenzivnost hipoteke).

Ukoliko investitor koji naknadu plaća u mjesečnim ratama zakasni sa plaćanjem najviše tri rate, smatraće se dospjelim celokupni iznos duga, pa će Direkcija aktivirati sredstva obezbjeđenja plaćanja.

Ukoliko investitor koji naknadu plaća u godišnjim ratama zakasni sa plaćanjem najviše jedne rate, smatraće se dospjelim celokupni iznos duga, pa će Direkcija aktivirati sredstva obezbjeđenja plaćanja.

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

Član 13

Rokovi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, koje realizuje lokalna samouprava, ugovaraju se na sljedeći način:

- 3 (tri) godine od plaćanja cjelokupnog iznosa naknade pod uslovom da su riješeni imovinsko pravni odnosi,
- u skladu sa Programom uređenja prostora, ukoliko su troškovi opremanja lokacije po planskom dokumentu, procijenjeni od strane Direkcije, veći od ukupne naknade obračunate po članu 8 ove Odluke.

Član 14

Kod rekonstrukcije objekata plaća se 30% od pripadajuće naknade, osim za stambeni prostor u objektu koji je pojedinačno zaštićen ili se nalazi u kulturno- istorijskoj cijelini i koji je upisan u Registar kulturnih dobara, za koji se plaća 20% od pripadajuće naknade.

Prilikom izgradnje, rekonstrukcije, zaštite i čuvanja sakralnog kulturnog dobra investitor je oslobođen plaćanja naknade.

Kod rekonstrukcije kojom se povećava postojeća površina objekta dogradnjom i nadogradnjom (promjena gabarita i spratnosti) za dograđenu i nadograđenu površinu plaća se pripadajuća naknada za komunalno opremanje kao i prilikom građenja objekta.

Ako se vrši rekonstrukcija objekata u postojećim gabaritima i ne mijenja se postojeća struktura površina, a ne postoji potreba za dodatnim komunalnim opremanjem lokacije, naknada se ne plaća.

Član 15

Kod izgradnje otvorenih poslovnih prostora i otvorenih prostora, koji služe poslovnom objektu, plaća se 20% od pripadajuće naknade.

Kod izgradnje objekata namijenjenih za proizvodnju ili preradu, a koji nijesu obuhvaćeni članom 7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13 i 33/14), plaća se 30% od pripadajuće naknade.

Namjena objekta za proizvodnju ili preradu iz stava 2 ovog člana dokazuje se izjavom revidenta tehničke dokumentacije.

Kod izgradnje objekta za skladištenje, ukoliko je isti u funkciji poslovnog objekta, plaća se 30% od pripadajuće naknade.

Za garaže i tehničke prostorije u sklopu stambenog ili poslovnog objekta plaća se 50% od pripadajuće naknade.

Za potkrovlja, kod kojih je polazna osnova kosina plafona manja od 1,5 m i kod suterena, površina za koju se plaća naknada umanjuje se 30 %.

Za balkone, lođe, verande, tremove, podrume u sklopu stambenog ili poslovnog objekta, površina za koju se plaća naknada umanjuje se 50 %.

Za terase površina za koju se plaća naknada umanjuje se 70%.

Za objekte na kojima se ugrađuju solarni paneli iznos obračunate naknade se, shodno revidovanom glavnom projektu, umanjuje za 100 eura po m² ugrađenog solarnog panela, a najviše do 50 % pripadajuće naknade.

Član 16

Kod prenamjene pomoćnog prostora, kao i kod prenamjene zajedničkih djelova višeeetažne stambene zgrade za koji nije plaćena naknada, investitor plaća pripadajući iznos naknade, a ukoliko je ranije platio umanjeni iznos plaća razliku do iznosa pripadajuće naknade.

Kod prenamjene stambenog u poslovni prostor, investitor koji je platio umanjeni iznos naknade pri gradnji objekta, plaća razliku do punog iznosa naknade.

Investitor ne plaća naknadu prilikom prenamjene iz poslovnog u stambeni prostor ukoliko je za isti prostor prethodno izmirio naknadu.

Član 17

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

Pod rješavanjem stambenog pitanja smatra se izgradnja stambenog prostora, koji se odnosi na jednu zasebnu stambenu jedinicu, neto površine do 200 m².

Za ostatak stambenog prostora preko površine kojom investitor rješava stambeno pitanje, u smislu stava 2 ovog člana, naknada se ne umanjuje.

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

- dokaz da ima stalno prebivalište na području Opštine,
- dokaz da investitor, kao i njegov bračni drug ne posjeduju kuću ili stan na području Opštine izdat od strane nadležnog organa uprave,
- dokaz da je investitor punoljetan.

Član 18

Međusobni odnosi lokalne uprave i investitora koji je od strane Opštine Kotor prepoznat kao strateški razvojni partner, mogu biti definisani na način da SO Kotor donese posebnu odluku u pogledu načina plaćanja njegove naknade, te u pogledu uslova, načina i rokova komunalnog opremanja lokacije na kojoj investitor gradi, a sve uz predhodnu saglasnost Vlade.

Član 19

Nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vrši nadležni organ lokalne uprave.

IV. Prelazne i završne odredbe

Član 20

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove Odluke, u kojima nije došlo do zaključenja ugovora o naknadi, okončaće se po odredbama ove Odluke, ukoliko je to povoljnije za investitora.

Započetim postupkom smatra se podnošenje zahtjeva od strane investitora nadležnom organu lokalne uprave za izdavanje građevinske dozvole ili za obračun naknade.

Član 21

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

Član 22

Stupanjem na snagu ove Odluke, prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 12/14 i 29/14).

Član 23

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

Broj: _____

Kotor, _____

Skupština opštine Kotor

Predsjednica,

Dragica Perović