

PREDLOG

Na osnovu člana 239 i 244 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, broj 64/17), člana 31 stav 1 tačka 8 Statuta Opštine Šavnik („Sl. list RCG- opštinski propisi“, br. 36/04 i „Sl. list CG- opštinski propisi“, br. 24/08, 36/10, 18/15 i 26/16), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore broj _____ od _____ 2018. godine, Skupština Opštine Šavnik, na sjednici održanoj dana _____ 2018. godine, donijela je

ODLUKU

o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuju se uslovi, 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 podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

Član 3

Priprema 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.

Za oslobađanje od plaćanja naknade revident daje izjavu o ispunjenosti uslova za oslobađanje od plaćanja naknade, koju prilaže u sastavu dokumentacije za prijavu građenja.

II USLOVI

Član 4

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

Naknada se obračunavana na osnovu revidovanog glavnog projekta i izještaja o reviziji, po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti.

Obračun površina objekta vrši se prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekata.

Član 5

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

- 1) stepena opremljenosti građevinskog zemljišta;
- 2) prosječnih troškova komunalnog opremanja i 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.....1,5

zona II.....1

zona III.....0

Član 7

Granice zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata, i to:

PRVA ZONA

Obuhvata prostor koji pripada: urbanističkim zonama 1, 2, 3, 4, 5 i 6 Detaljnog urbanističkog plana Šavnik – jug i urbanističkim zonama 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 i 9 Detaljnog urbanističkog plana Šavnik – sjever.

DRUGA ZONA

Obuhvata prostore Generalnog urbanističkog rješenja Šavnika koji nijesu obuhvaćeni Prvom zonom, prostor Generalnog urbanističkog rješenja Boana i prostor u širini od 100 metara sa obje strane magistralnog puta Risan – Žabljak, van zone zahvata Generalnog urbanističkog rešenja Šavnika.

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor u okviru Prostorno urbanističkog plana Opštine Šavnik koji nije obuhvaćen I i II zonom.

Član 8

Naknada po m² neto površine objekta odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti iznosi:

ZONA	I	II	III
Iznos (€/m ²)	3,00	2,00	0

Član 9

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor čija lokacija se komunalno oprema i kojem je rješenjem utvrđena naknada, 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;
- da je nadležni organ izvršio eksproprijaciju nepokretnosti potrebnih za realizaciju radova na komunalnom opremanju, ili zaključio sporazum odnosno pribavio saglasnost vlasnika nepokretnosti;

- da organ lokalne uprave nadležan za poslove komunalnog opremanja građevinskog zemljišta 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 prosječnih cijena iz posljednja tri (3) tendera koje je sproveo nadležni organ i po istim zaključio ugovor, za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga;
- da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture vrši stručna komisija koju će imenovati predsjednik opštine Šavnik.

Međusobna prava i obaveze između organa lokalne uprave nadležnog za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i investitora iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom.

Konačan obračun između organa lokalne uprave nadležnog za komunalno opremanje građevinskog zemljišta 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 utvrđene naknade za komunalno opremanje.

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

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 10

Organ lokalne uprave nadležan za poslove komunalnog opremanja utvrđuje rješenjem visinu, način i rokove plaćanja naknade, obaveze investitora i lokalne samouprave i ostala pitanja.

Na rješenje iz stave 1 ovog člana može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma.

Član 11

Investitor je dužan da zahtjev za utvrđivanje naknade za komunalno opremanje podnese nadležnom organu najkasnije 30 dana prije podnošenja prijave građenja.

Uz zahtjev iz stava 4 ovog člana, investitor dostavlja i izjavu revidenta sa potrebnim podacima za obračun, odnosno umanjenje naknade za komunalno opremanje, u skladu sa ovom odlukom.

Nakon upisa objekta u katastar nepokretnosti, nadležni organ može u postupku revizije rješenja iz stava 1 ovog člana da utvrdi konačan iznos naknade za komunalno opremanje u skladu sa zakonom.

Član 12

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine Šavnik

Naknada se plaća u ukupnom iznosu jednokratno ili u mjesečnim ratama.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 7 (sedam) dana od dana donošenja rješenja iz člana 10 ove odluke, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjenje za 15% od obračunate vrijednosti naknade.

Investitor može naknadu platiti u jednakim mjesečnim ratama i to:

- za porodične stambene zgrade do 200m² ukupne neto površine na period od 10 godina,

- za objekte do 500 m² ukupne neto površine na period od 5 godina,
- za ostale objekte na period od 3 godine.

Rok za plaćanje naknade u jednakim mjesečnim ratama može biti i kraći na zahtjev investitora.

U slučaju iz stava 4 ovog člana, investitor je dužan da uplati prvu ratu u najmanjem iznosu od 20% od ukupne vrijednosti naknade, u roku od od 7 (sedam) dana od dana donošenja rješenja u pogledu naknade za komunalno opremanje.

Ako se investitor u postupku donošenja rješenja ne opredijeli za način plaćanja naknade, ima se smatrati da je saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

Član 13

Kod plaćanja naknade u ratama utvrđuje se redovna kamata, zatezna kamata i odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja.

Iznos mjesečne rate se uvećava za iznos redovne kamate koju plaća domicilna banka na oročena sredstva do godinu dana.

U slučaju da investitor zadocni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata u skladu sa zakonom.

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", 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. 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;
- fizička lica, hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od utvrđene vrijednosti.

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

Prilikom zalaganja nepokretnosti, investitor je dužan da od ovlašćenog procjenitelja 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.

Član 14

Rokovi za komunalno opremanje koje realizuje lokalna samouprava, utvrđuju se na sljedeći način:

- do tri (3) godine od donošenja rješenja, pod uslovom da su riješeni imovinsko pravni odnosi i da investitor izmiruje naknadu u skladu sa utvrđenom dinamikom;
- u skladu sa Planom komunalnog opremanja, ukoliko su troškovi opremanja lokacije po planskom dokumentu, procijenjeni od strane organa nadležnog za komunalno opremanje, veći od ukupne naknade obračunate po članu 8 Odluke.

Član 15

Ako se vrši rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima, kojom se ne dobija novoizgrađena površina, a ne zahtijeva se dodatno komunalno opremanje lokacije, naknada se ne plaća.

Ukoliko se vrši građenje odnosno rekonstrukcija objekta do 500 m² ukupne neto površine, a nema potrebe za dodatnim komunalnim opremanjem lokacije u skladu sa planskim dokumentom, investitor plaća 50% naknade utvrđene Odlukom.

Ukoliko se vrši pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambenog objekta u poslovne prostorije naknada se ne plaća.

U slučajevima iz st. 1, 2 i 3 ovog člana Opština nema obavezu opremanja lokacije investitora.

Član 16

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

- objekte za koje je investitor Opština ili privredno društvo čiji je osnivač Opština - za 100%;
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti - za 50%;
- objekti namijenjeni za proizvodnju, preradu i skladištenje za 70%;
- objekte projektovane za skladištenje - za 100%, pri čemu Opština nema obavezu komunalnog opremanja;
- objekte na zemljištu u svojini Opštine u biznis zoni - za 100%, pri čemu Opština nema obavezu komunalnog opremanja;
- objekte na kojima su ugrađeni solarni paneli u skladu sa revidovanim glavnim projektom solarnog sistema - za 100 eura po m² ugrađenog solarnog panela, a najviše do 50% obračunate naknade;
- apart, kondo i garni hoteli za 70%;
- vjerske objekte – za 100%;
- samostalni objekat garaže i garažu u objektu - za 80%;
- poljoprivredno – proizvodne objekte (farme, objekti za proizvodnju hrane i rasada i dr.) za 100%.

U slučaju iz stava 1 alineja 3 i 4 Investitor je u obavezi da u roku od 6 mjeseci 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.

Ako investitor u navedenom roku ne dostavi odgovarajući akt sa preciziranjem djelatnosti, ili ako iz akta proizilazi da investitor, vlasnik objekta, budući vlasnik ili zakupac objekta ne obavlja djelatnost na osnovu koje je ostvareno umanjenje naknade, obavezan je da u narednom roku od 30 dana plati ukupni obračunati iznos naknade.

Opština Šavnik ima mogućnost da u svakom trenutku, preko posebne komisije Opštine i nadležnih organa, izvrši provjeru djelatnosti koja se u predmetnom objektu obavlja, radi preuzimanja mjera u cilju zaštite svojih interesa.

U slučaju iz stava 1 alineja 6 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 Šavnik.

U slučaju iz stava 1 alineja 7 ovog člana umanj enje naknade vrši se na osnovu provj ere ispunjenosti uslova zahtijevane kategorizacije koju vrši revident u postupku revizije tehničke dokumentacije.

Naknada može predstavljati učešće Opštine Šavnik u privatno javnom partnerstvu.

Član 17

U slučaju kada investitor ruši postojeći i gradi novi objekat naknada se obračunava kao 50% naknade utvrđene Odlukom, pod uslovom da investitor za objekat koji se ruši posjeduje list nepokretnosti u kome nije upisan teret "nema građevinsku dozvolu", dok se razlika u površini objekta koji se gradi i koji se ruši obračunava po uslovima iz člana 9 ove odluke.

U slučaju da je površina objekta koji se ruši veća od površine objekta koji se gradi, investitor nema pravo na povraćaj razlike vrijednosti naknade.

Član 18

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ lokalne uprave.

IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 19

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove odluke, u kojima nije zaključen ugovor, okončać e se po odredbama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", 44/15), ukoliko je to povoljnije za investitora.

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

Član 20

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

Član 21

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list CG – Opštinski propisi", 44/15).

Član 22

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

Br. 030-01-

Šavnik, _____ 2018. godine

Skupština Opštine Šavnik
Predsjednica,
Nadežda Kotlica s.r.