

PREDLOG

ODLUKA

o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

Plav, novembar 2020. godine

Na osnovu člana 239 stav 19 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18,63/18,11/19 i 82/20) člana 38 stav 1 tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 002/18, 34/19 i 38/20) i člana 33 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta opštine Plav („Službeni list CG – opštinski propisi“, br.044/18), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore broj _____ od _____ godine, Skupština Opštine Plav, na sjednici održanoj dana _____ 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;
- prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta;
- zona;

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

- 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 koji zahvata:

1. DUP Plav centar i DUP Plav Glavice i to ulicom Racina, Čaršijska i Magaze do zgrade Zem zadruge Plav uključujući i Zem zadrugu Plav, u širini od 50 m, sa obje strane.
2. DUP Plavsko jezero .

DRUGA ZONA

Obuhvata prostor koji nije obuhvaćen I zonom u zahvatu:

1. DUP Plav - Centar,
2. Plana uređenja nasela Murino,
3. DUP Plav Glavice.

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

1. GUR-a Plav koji nije obuhvaćen I i II zonom,
2. GUR-a Murino koji nije obuhvaćen I i II zonom,
3. Koridore magistralnih i regionalnih puteva van prostora planirane zone generalne razrade u širini od 60m,
4. Prostore predviđene PUP-om za izradu lokalnih studija lokacija i Urbanističkih projekata

ČETVRTA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata seoska naselja i zemljište na području Prostorno urbanističkog plana Opštine (prostor koji nije obuhvaćen predhodnim zonama).

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
Iznos(€/m ²))	18.20	14.00	11.20	5.60

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 rješenje 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 ispostavljenosti 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 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.

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 Plava, uređuju se ugovorom.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju investitor i Opština Plav, 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 Plav.

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 11 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 ovlašćenog 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 Plav 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 Plav 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%;
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti, za 50%;
- objekte namijenjene za novo zapošljavanje za više od 10 lica - za 70%;
- 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;
- 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%;
- pretvaranje posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade u poslovnu prostoriju odnosno poslovne prostorije u posebni ili zajednički dio stambene zgrade, - 70%;
- potkrovlja - 70%;
- vjerske objekte - za 80%;
- za jednokratno plaćanje naknade - za 15%.

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 Plav, 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 Plav,
- 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 umanjeње naknade iz stava 1 ovog člana vrši se na osnovu provjere biznis plana investitora koju vrši revident u postupku revizije tehničke dokumentacije, a konačno umanjeње 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 umanjeње naknade, naknada se utvrđuje bez odnosnih umanjeња.

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 umanjeње naknade po više osnova iz stava 1 ovog člana primjenjuje se osnov za umanjeње koji je najpovoljniji za investitora.

Naknada može predstavljati učešće Opštine Plav 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 Plavu.

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, okončaće 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. 19/19).

Član 22

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

Broj: -
Plav, _____ . godine

SKUPŠTINA OPŠTINE - PLAV
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,
ŠEFKET JEVRIĆ