

PREDLOG

Na osnovu člana 239 stav 19 Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), člana 38 stav 1 tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 28/20), člana 36 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine Mojkovac („Sl. list CG-opštinski propisi“, br. 29/18) i uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore, br. _____ godine, Skupština opštine Mojkovac, na sjednici održanoj dana _____, 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 za umanjeње naknade.

Komunalno opremanje u skladu sa Programom

Član 2

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.

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.

Visina naknade utvrđuje se u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta, zona, vrste objekta i učešća investitora u komunalnom opremanju.

Naknada se obračunava po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli namjenjenog za obavljanje djelatnosti na osnovu revidovanog glavnog projekta i izvještaja o reviziji.

Obračun površina objekta vrši se prema propisu kojim je uređen način obračuna površine i zapremine objekata tokom izrade tehničke dokumentacije za građenje objekata.

Zone

Član 5

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

PRVA "A" ZONA obuhvata prostor koji zahvata dio DUP-a Centar sa Gornjim Mojkovcem: Trg Ljubomira Bakoča, ulicu Serdara Janka Vukotića sa Trgovačkom ulicom, ulicu Njegoševu do raskrsnice kod Doma zdravlja i ulicu Mališe Damjanovića od centra grada do raskrsnice sa ulicom Vojislava Šćepanovića.

- **PRVA ZONA** obuhvata prostor koji zahvata: DUP „Centar sa Gornjim Mojkovcem“ sa izuzećem prve „A“ zone i „DUP Novi Mojkovac“.
- **DRUGA ZONA** obuhvata prostor koji zahvata: DUP „Ambarine I“ i dio DUP-a „Sportska zona“ sa desne strane rijeke Tare.
- **TREĆA ZONA** obuhvata prostor koji zahvata: DUP „Ambarine II“, DUP „Podbišće I“, DUP „Podbišće II“, DUP „Zakršnica“, DUP „Babića Polje I“, DUP „Babića Polje II“ i dio DUP-a „Sportska zona“ sa lijeve strane rijeke Tare i prostore van zona DUP-ova za koje je predviđena izrada Lokalnih studija lokacije i urbanističkih projekata.
- **ČETVRTA ZONA** obuhvata prostor koji zahvata: Građevinsko zemljište van granica gradskog građevinskog zemljišta („Sl. list RCG - Opštinski propisi, br. 10/04) definisano posebnim odlukama, SKI Centar prema PPPN za Bjelasicu.
- **PETA ZONA** obuhvata DUP „Zona uz Taru“ i sva ostala seoska naselja i zemljište na području Prostornog plana Opštine Mojkovac, odnosno Prostorno urbanističkog plana Mojkovca.

Stepen opremljenosti

Član 6

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:

zona Ia.....	1,00
zona I.....	0,75
zona II.....	0,50
zona III.....	0,40
zona IV.....	1,00
zona V.....	0,00

Troškovi komunalnog opremanja

Član 7

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

ZONA	IA	I	II	III	IV	V
Iznos (€/m ²)	45,00	50,00	55,00	60,00	60,00	0,00

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 45eura po m².

Iznos naknade

Član 8

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

Zona	IA	I	II	III	IV	V
Iznos (€/m ²)	45,00	33,75	22,50	18,00	45,00	0,00

Visina naknade iz stava 1 ovog člana odnosi se na postojeću infrastrukturu.

Učešće investitora u komunalnom opremanju

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 objekta odnosno uređaja komunalne infrastrukture pribavljenog od strane investitora ili nadležnog organa lokalne uprave, u skladu sa zakonom;
- 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 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 posljednja tri tendera koje je sprovela Opština 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 i investitora uređuju se ugovorom.

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Način utvrđivanja

Član 10

Naknadu utvrđuje, rješenjem, organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja prostora (u daljem tekstu: nadležni organ) u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), (u daljem tekstu : Zakon) i ovom odlukom.

U postupku utvrđivanja naknade dostavlja se izjava revidenta sa podacima potrebnim za obračun naknade.

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

Plaćanje

Član 11

Naknada se utvrđuje i plaća u novčanom iznosu, a izuzetno može i kroz izvođenje radova na komunalnom opremanju građevinskog zemljišta i ustupanje izgrađenog prostora.

Naknada se plaća u ukupnom iznosu jednokratno ili u mjesečnim ratama na poseban račun budžeta.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od sedam dana od dana izvršnosti rješenja, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjeње za 20% od obračunate vrijednosti naknade.

Investitor može naknadu platiti u mjesečnim ratama, i to:

- za objekat kojim rješava stambeno pitanje na period do 5 godina,
- za objekte do 500 m² ukupne neto površine na period do 4 godine,
- a 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 30% 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 jednokratnom iznosu.

U slučaju plaćanja naknade u mjesečnim ratama 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 u procentu utvrđenom u stavu 3 ovog člana.

Član 12

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, bankarsku revolving garanciju "bez prigovora", naplativu "na prvi poziv" u vrijednosti od 12 mjesečnih rata utvrđene naknade. Za dio duga koji nije obezbijeden bankarskom revolving 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 obezbjeđenja 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 sredstva obezbjeđenja.

Plaćanje razlike

Član 13

Ukoliko se vrši rekonstrukcija objekta u smislu dogradnje odnosno nadgradnje objekta, 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.

Umanjenje naknade i dokazi

Član 14

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

- objekte kojima se rješava stambeno pitanje za 50%;
- za porodične stambene objekte kojima se prvi put rješava stambeno pitanje za neto površinu do 100m² za 75%,
- objekte u biznis zoni za 100%;
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti za 50%;

- objekte namijenjene za novo zapošljavanje za više od 10 lica za 50%;
- solarni kolektor za 50%;
- pretvaranje posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade u poslovnu prostoriju odnosno poslovne prostorije u posebni ili zajednički dio stambene zgrade za 70%;
- stambeni prostor u potkrovlju za 70%;
- poslovni prostor u potkrovlju za 30%;
- rekonstrukciju ili rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta u postojećim gabaritima ako je potrebno dodatno komunalno opremanje za 80%;
- rekonstrukciju objekata u kulturno-istorijskim cjelinama odnosno objekata upisanih u registar kulturnih dobara za 80%;
- garaže za 80 %;
- vjerske objekte za 80%; i
- jednokratno plaćanje naknade za 20%.

Za umanj enje naknade iz stava 1 ovog člana dostavlja se izjava revidenta o ispunjenosti uslova o plaćanju naknade u umanjenom iznosu.

Za umanj enje naknade iz stava 1 alineja 2 ovog člana dostavlja se: dokaz da investitor odnosno članovi njegovog porodičnog domaćinstva nemaju u svojini stambeni objekat ili jedinicu na teritoriji Crne Gore ili nemaju u susvojinu više od jedne trećine ukupne površine objekta u Crnoj Gori čija površina nije veća od 99 m² u posljednje tri godine od dana podnošenja zahtjeva za obračun; izjava o kućnoj zajednici i broju članova porodičnog domaćinstva.

Za objekte iz stava 1 alineja 5 ovog člana privremeno umanj enje naknade iz stava 1 ovog člana vrši se na osnovu provjere biznis plana investitora koju vrši revident u postupku revizije tehničke dokumentacije, a konačno umanj enje vrši se na osnovu prijave osiguranja novozaposlenih lica.

Ako podnosilac zahtjeva ne dostavi dokaze u smislu člana 239 st. 4 i 7 Zakona i akte iz st. 2 i 5 ovog člana ili ako iz akata proizilazi da objekat ne ispunjava uslove na osnovu kojih je ostvareno umanj enje naknade, naknada se obračunava u punom iznosu.

Ako se za objekte iz člana 239 st. 2 i 15 Zakona, ne dostave dokazi u smislu st. 4, 12, 13 i 14 istog člana odnosno ako se u postupku provjere ispunjenosti uslova za ostvarivanje prava iz stava 2 člana 239 Zakona utvrdi da podnosilac zahtjeva ne ispunjava Zakonom utvrđene uslove, nadležni organ će po službenoj dužnosti pokrenuti postupak donošenja rješenja o utvrđivanju naknade.

Provjeru ispunjenosti uslova iz st.5 i 6 ovog člana vrši po službenoj dužnosti nadležni organ.

Naknada može predstavljati učešće Opštine Mojkovac u javno –privatnom partnerstvu.

Za objekte iz stava 1 alineja 7 ovog člana obračun se vrši na osnovu lista nepokretnosti.

Za objekte iz stava 1 alineja 10 ovog člana umanj enje se odnosi samo na neto površinu postojećeg objekta, a ne i na novoizgrađenu površinu, ukoliko je ima.

Naplata i kontrola naplate

Član 15

Naplatu i kontrolu naknade vrši organ lokalne uprave određen propisom kojim se uređuje organizacija i načinu rada organa lokalne uprave.

IV NADZOR

Vršenje nadzora

Član 16

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ i organ iz člana 15 ove odluke.
Za utvrđivanje ispunjenosti uslova za umanjeње naknade Predsjednik opštine može formirati posebnu komisiju.

PRELAZNA I ZAVRŠNE ODREDBE

Započeti postupci

Član 17

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove odluke u kojima nije donijeta pravosnažna odluka, okončaćе se po odredbama ove odluke, ukoliko je to povoljnije za investitora.

Rješavanje spora

Član 18

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

Prestanak važenja

Član 19

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 23/18).

Stupanje na snagu

Član 20

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

Broj:

Mojkovac, _____ . godine.

SKUPŠTINA OPŠTINE MOJKOVAC

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE

Dragomir Mrdak