

Na osnovu člana 239 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17), člana 45 stav 1 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl.list RCG", br.42/03, 28/04, 75/05, 13/06 i "Službeni list CG", br.88/09, 3/10, 38/12, 10/14 i 3/16) i člana 34 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine Bijelo Polje ("Službeni list RCG - opštinski propisi", br.24/04 i »Službeni list CG – opštinski propisi«, broj 33/06, 18/10, 32/13) uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. _____ od _____, godine, Skupština Opštine Bijelo Polje, na sjednici održanoj dana _____2018. godine, donijela je

O D L U K U

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

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.

II USLOVI I VISINA

Član 3

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 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 objekta.

Član 4

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta
- prosječnih troškova komunalnog opremanja
- učešća investitora u komunalnom opremanju

Član 5

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

PRVA ZONA

Zahvata prostor od Nikoljačkog mosta lijevom obalom Lima nizvodno do ušća Lješnice, dalje uzvodno Lješnicom do ulice S.Penezića, ulicom S.Penezića do raskrsnice sa ulicom III Sandžačke, dalje ulicom III Sandžačke do raskrsnice sa ulicom Radomira Medojevića odakle ide ulicom R.Medojevića do raskrsnice sa ulicom Radničkom odakle ide Radničkom ulicom do ulice Tršove odatle Tršovom ulicom do Nikoljačkog mosta.

DRUGA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP Centralne zone isključujući prostor obuhvaćen I zonom, DUP Nikoljac i DUP naselja Ciglana.

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP Industrijske zone i područja terminala, DUP Kisjele vode, DUP Rakonje, DUP Resnik, DUP Loznice, DUP Gornje Loznice i prostor od granice DUP-a centralne zone (željezničko stajalište Lješnica) ulicom Lješničkom do raskrsnice sa ulicom Kneza Miroslava dalje ulicom Kneza Miroslava do granice sa DUP-om Centralne zone.

ČETVRTA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP Nedakusi, DUP Ljesnica, DUP Medanovići, DUP Kruševo i naselje Rakonje od granice DUP-a Rakonje do granice DUP-a Kruševo.

PETA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

PUP – om definisano područje generalnog urbanističkog rješenja i koridore magistralnih i regionalnih puteva van prostora planiranog generalnog rješenja Bijelog Polja u širini od 60m od osovine puta sa obje strane za poslovne objekte, kao i prostore predviđene PUP-om za izradu Lokalnih studija lokacija i Urbanističkih projekata, isključujući prostor definisan I, II, III i IV zonom.

ŠESTA ZONA

Obuhvata teritoriju opštine Bijelo Polje, isključujući prostor definisan I, II, III, IV i V zonom.

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:

I zona1,66
 II zona1,33
 III zona1,00
 IV zona 0,83
 V zona 0,50
 VI zona0,00

Član 7

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)	12,98	16,89	23,44	28,85	49,84	0,00	

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 26,51 eura po m².

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)	44,00	35,20	26,40	22,00	13,20	0,00	

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 9

Visinu, način, rokove plaćanja i sredstva obezbjeđenja plaćanja naknade utvrđuje rješenjem nadležni organ lokalne uprave u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva od strane investitora.

Član 10

Investitor je dužan da zahtjev za utvrđivanje naknade podnese nadležnom organu. Uz zahtjev iz stava 1 ovog člana, investitor dostavlja i izjavu revidenta sa potrebnim podacima za obračun naknade za komunalno opremanje u skladu sa ovom odlukom.

Član 11

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.

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 kojim investitor rješava stambeno pitanje na period do 10 godina
- Za objekat do 500m² ukupne neto površine na period do 5 godina
- Za objekat preko 500m² 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 20% od utvrđenog iznosa naknade, a preostali iznos naknade se utvrđuje u jednakim mjesečnim ratama.

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

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 obezbjedi 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, ili bankarsku revolving garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", u vrijednosti 12 mjesečnih rata ugovorene naknade.

Za dio duga koji nije obezbijeđen revolving bankarskom garancijom investitor je dužan da obezbjedi hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga;

- za fizička lica – investitor je dužan da obezbjedi hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od ugovorene vrijednosti.

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 dospelim cjelokupni iznos duga pa će Opština aktivirati sva ugovorena sredstva obezbjeđenja.

Član 13

Za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima i namjeni, odnosno u slučaju rušenja 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 nadogradnje 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.

Ukoliko se vrši rekonstrukcija u smislu dogradnje i nadogradnje objekata, odnosno rušenje radi izgradnje novog objekta u većim gabaritima i drugoj namjeni, za postojeću površinu investitor plaća naknadu u visini razlike postojeće i novoprojektovane namjene, a 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, kao i da je iznos naknade za postojeću namjenu veći od iznosa naknade za projektovanu namjenu investitor nema pravo na povraćaj razlike vrijednosti naknade.

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

Član 14

Ukoliko se vrši pretvaranje posebnih i zajedničkih dijelova stambene zgrade (izuzev tavanskih prostora) u stambeni ili poslovni prostor, naknada se ne plaća.

Član 15

Iznos naknade utvrđen u skladu sa ovom odlukom umanjuje se:

-za objekte namijenjene za proizvodnju, preradu i skladištenje za	70%
-za otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti,za.....	50%
-za pretvaranje tavanskih prostora stambene zgrade u stambeni ili poslovni prostor za.....	50%
-za samostalni objekat nadzemne garaže i nadzemnu garažu u objektu, za.....	80%
-za apart hotele, kondo hotele i garni hotele.....	50%
-za vjerske objekta, za.....	60%
-za objekte kojima investitor rješava stambeno – pitanje za neto površinu do 200m ² , za.....	30%

Pod rješavanjem stambenog pitanja smatra se da investitor i članovi njegovog porodičnog domaćinstva imaju prebivalište na području opštine Bijelo Polje i da nemaju drugi stambeni objekat u svojini na teritoriji Crne Gore.

Za objekte koji nisu obuhvaćeni ni jednom od navedenih namjena obračun naknade će se vršiti analogijom sa jednom od definisanih vrsta objekata.

Za umanjene iznosa naknade iz stava 1 ovog člana, investitor je dužan da dostavi izjavu revidenta o ispunjenosti uslova o plaćanju naknade o umanjenom iznosu, u skladu sa zakonom.

U slučaju iz stava 1 alineja 1 ovog člana, investitor je dužan da u roku od šest mjeseci od konačnog izvještaja stručnog nadzora, odnosno od dana izdavanja upotrebne dozvole dostavi od nadležnog organa odgovarajući akt (odobrenje, saglasnost, prijavu i dr.) sa preciziranjem djelatnosti koja se u predmetnom objektu obavlja.

U slučaju iz stava 1 alineja 5 ovog člana, investitor je dužan da u roku od 30 dana od dana utvrđivanja kategorizacije objekta, dostavi od nadležnog organa odgovarajući akt o kategorizaciji objekta.

Ako investitor u roku ne dostavi akt iz stava 5 i 6 ovog člana ili ako iz akta proizlazi da investitor, vlasnik objekta, budući vlasnik ili zakupac objekta ne obavlja djelatnost na osnovu koje je ostvareno umanjene naknade, odnosno da objekat nema zahtijevanu kategorizaciju, dužan je da u roku od 30 dana od isteka roka iz stava 5 i 6 ovog člana plati ukupan obračunati iznos naknade.

Provjeru da li se obavlja djelatnost iz akta iz stava 5 ovog člana vrši po službenoj dužnosti posebna komisija Opštine i drugi nadležni organi.

Naknada može predstavljati učešće Opštine u javno-privatnom partnerstvu.

Član 16

Na rješenje o utvrđivanju naknade za komunalno opremanje može se izjaviti žalba organu državne uprave nadležnom za poslove planiranja i izgradnje.

Član 17

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

- da se opremanje izvrši u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, na osnovu revidovanog glavnog projekta odnosno uređaja komunalne infrastrukture, pribavljenog od strane investitora ili Direkcije za izgradnju i investicije, 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 Direkcija za izgradnju i investicije 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 poslednja tri tendera koje je sprovedla Direkcija u prethodnoj godini 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 između Direkcije za izgradnju i investicije i investitora iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom.

Član 18

Naplatu i kontrolu naknade vrši nadležni organ lokalne uprave.

IV NADZOR

Član 19

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja prostora i izgradnje objekata.

Za utvrđivanje ispunjenosti uslova za umanjeње naknade Predsjednik opštine može formirati posebnu komisiju.

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.

Započetim postupkom iz stave 1 ovog člana smatra se podnošenje zahtjeva od strane investitora nadležnom organu lokalne uprave za obračun naknade za komunalno opremanje ili podnošenje zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole.

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", br.48/15)

Član 22

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

Broj: 02-

_____. Bijelo Polje,
_____. 2018. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE

Predsjednik Skupštine

Džemal Ljušković