

PREDLOG

Na osnovu člana 239 stav 19 i člana 240a stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), člana 27 tačka 5, člana 28 tačka 2 i člana 38 stav 1 tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20) i člana 32 Statuta Opštine Petnjica ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 29/18), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br.____od _____ 2021. godine, Skupština Opštine Petnjica, na sjednici održanoj dana _____2021. 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 umanjenje 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.

II RODNA SENZITIVNOST

Član 3

Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

III 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 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 zgrade tokom izrade tehničke dokumentacije za građenje¹.

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

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

Član 5

Granice zona utvrđene su na osnovu položaja lokacije- udaljenosti i nadmorske visina.

- Zona Ia- od motela do škole (putni pojas), koji je oivičen DUP-om;
- Zona I -ostali prostor naselja Petnjice koji nije pod DUP-om, Lagatore do Hranača, Gusare, Paljuh, Lješnica - 200m lijevo i desno od lokalnog puta, Tucanje do kraja naselja Mahala do 150m lijevo i desno duž lokalnog puta, Radmanci uzvodno rijekom Radmančicom 200m lijevo i desno do škole na Brodu;
- Zona II -od granica I zone do 900 m nadmorke visine, koja pripadaju KO Petnjica, KO Azane, KO Radmanci, KO Trpezi, KO Vrbica, KO Tucanje;
- Zona III -(900-1000m nadmorske visine), koja pripadaju KO Petnjica, KO Vrbica, KO Trpezi, KO Tucanje;
- Zona IV -naselja koja pripadaju KO S.Bor, KO Dobrodole, KO Javorova, kao I područja svih katastarskih opština koja se nalaze na nadmorskoj visini iznad 1000 m.

Zona Ia obuhvata građevinsko zemljište u okviru granica Detaljnog urbanističkog plana Petnjica, dok zone I, II, III i IV obuhvata zemljište van granica Detaljnog urbanističkog plana Petnjica.

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.....	0,90
zona II.....	0,80
zona III.....	0,40
zona IV.....	0,30

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
Iznos	30	25	20	15	10

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 20 eura po m².

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
Iznos	20	18	16	8	6

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 uređaja 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 rešenje 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 poslednja tri tendera koje je sprovela Opština Petnjica 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.

Plaćanje izvedenih radova koji su predmet ugovora iz stava 2 ovog člana vrši se najviše do iznosa ugovorene 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.

IV NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 10

Naknadu utvrđuje rešenjem 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 Petnjica, uređuju se ugovorom.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju investitor i Opština, 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 i ustupanje izgrađenog prostora.

Naknada se uplaćuje u ukupnom iznosu jednokratno ili u mjesečnim ratama, na posebni uplatni račun budžeta Opštine Petnjica.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od sedam dana od dana izvršnosti rješenja.

Investitor može naknadu platiti u 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 pet godina;
- za ostale objekte na period do pet godina.

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.

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, 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 u procentu utvrđenom u članu 15 alineja 12 ove odluke, pod uslovom da nije ostvario pravo na umanjeње naknade po nekom dugom osnovu iz člana 15 ove odluke i u visini preostale obračunate kamate.

Član 13

Kod plaćanja 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 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 obezbijeden bankarskom revolving garancijom, investitor je dužan da obezbijedi hipoteku 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);

- 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 sredstva obezbjeđenja.

Sredstva obezbjeđenja iz ovog člana, ne isključuju pravo Opštine na pokretanje sudskog, izvršnog i drugih postupaka u cilju naplate potraživanja.

Član 14

Ukoliko se vrši rekonstrukcija objekta u smislu dogradnje i nadgradnje objekata, odnosno rušenje radi nove 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.

Član 15

Iznos naknade utvrđen u skladu sa ovom odlukom umanjuje se:

- za objekte kojim investitor rješava stambeno pitanje za neto površinu do 200m².....za 50 %;
- za objekte u biznis zoni,za 30 %;
- za otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti....za 30 %;
- objekte namijenjene za novo zapošljavanje za više od 10 lica.....za 100 %;
- za pretvaranje posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade u poslovnu prostoriju.....za 50 %;
- za pretvaranje poslovne prostorije u posebni ili zajednički dio stambene zgrade.....za 50%;
- potkrovlja.....za 70%;
- za rekonstrukciju ili rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta u postojećim gabaritima ako je potrebno dodatno komunalno opremanje.....za 50%;
- za rekonstrukciju objekata u kulturno-istorijskim cjelinama odnosno objekata upisanih u registar kulturnih dobara..... za 80 %;

- za garaže (samostalni objekat i u sastavu drugog objekata), osim podzemnih garaža.....za 20 %;
- za vjerske objekte.....za 50 %;
- za jednokratno plaćanje naknade.....za 10 %.

Za umanjenje iznosa naknade iz stava 1 ovog člana, dostavlja se izjava revidenta o ispunjenosti uslova o plaćanju naknade o umanjenom iznosu.

Za umanjenje naknade iz stava 1 alineja 1 ovog člana dostavlja se dokaz da investitor i članovi njegovog domaćinstva nemaju u svojini stambeni objekat ili jedinicu na teritoriji Crne Gore ili nema u susvojini više od jedne trećine ukupne površine stambenog objekta ili jedinice u Crnoj Gori, čija površina nije veća od 99,00m², i izjava o kućnoj zajednici i broju članova porodičnog domaćinstva.

Za objekte iz stava 1 al. 5 i 6 ovog člana obračun se vrši na osnovu lista nepokretnosti, koji organ nadležan za izdavanje rješenja o pretvaranju dostavlja nadležnom organu.

U slučaju iz stava 1 alineja 10 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 st. 4 i 7 Zakona, kao i akti iz st. 2 i 3 ovog člana, ili ako iz akta proizilazi da objekat ne ispunjava uslove na osnovu kojih je ostvareno umanjenje naknade, naknada se utvrđuje bez odnosnih umanjenja.

Ako se za objekte iz člana 239 st. 2 i 15 Zakona ne dostave dokazi iz st. 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 st. 6 i 7 ovog člana, vrši po službenoj dužnosti nadležni organ.

Član 16

Naplatu i kontrolu naknade vrši služba lokalnih javnih prihoda Opštine Petnjica.

U pogledu načina utvrđivanja naknade, obračunavanja, rokova, prinudne naplate, kamate, povraćaja i ostalih pitanja koja nijesu uređena ovom odlukom, primjenjuju se odredbe zakona kojim je uređen poreski postupak.

V NADZOR

Član 17

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši Sekretarijat za lokalnu upravu Opštine Petnjica.

VI PRELAZNA I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 18

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 19

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 41/15, 16/16 i 28/16).

Član 20

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

Broj: _____,
Petnjica, _____ 2021. godine

Skupština Opštine Petnjica

PREDSJEDNIK
