

ПРЕДЛОГ

На основу члана 239 став 4, Закона о планирању простора и изградњи објеката (“Службени лист ЦГ”, број 64/17), члана 38 став 1 тач. 8 и члана 44 Закона о локалној самоуправи (“Службени лист ЦГ”, број 2/18) и члана 32 Статута Општине Андријевица (“Службени лист РЦГ- општински прописи”, број 21/04 и 42/06 и “Службени лист ЦГ” – општински прописи, број 2/11 и 21/13), уз претходну сагласност Владе Црне Горе број _____ од _____ Скупштина општине Андријевица, на сједници одржаној _____ 2018. године, донијела је

ОДЛУКУ О накнади за комунално опремање грађевинског земљишта

1. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1

Овом одлуком прописују се услови, начин, рокови и поступак плаћања накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта.

Члан 2

Изрази који се у овој одлуци користе за физичка лица у мушком роду подразумијевају исте изразе у женском роду.

Члан 3

Припрема и комунално опремање грађевинског земљишта (у даљем тексту: опремање грађевинског земљишта) врши се у складу са Програмом уређења простора односно Планом комуналног опремања.

За комунално опремање грађевинског земљишта плаћа се накнада.

Члан 4

Накнаду за комунално опремање грађевинског земљишта (у даљем тексту: накнада) плаћа инвеститор.

Накнада се врши на основу ревидованог главног пројекта и извјештаја о ревизији по м² нето површине објекта и по м² отвореног простора на парцели пројектованог за обављање дјелатности.

Обрачун површина објекта врши се према пропису којим је уређен начин обрачуна површине и запремине објекта током израде техничке документације за грађење објекта.

Члан 5

Накнада се утврђује у зависности од:

- 1) Степена опремљености грађевинског земљишта;

- 2) Просјечних трошкова комуналног опремања
- 3) и учешће инвеститора у комуналном опремању

Члан 6

Степен опремљености грађевинског земљишта исказује се коефицијентом опремљености по зонама, на основу припадајуће вриједности изграђених објеката и уређаја комуналне инфраструктуре и на основу критеријума вриједности локације, и износи:

Зона 1	1,40
Зона 2	1,20
Зона 3	0,80
Зона 4	0,00

ЗОНА 1

Обухвата простор од раскрснице према бившој 33 ``Андрејевица`` до Бензинске пумпе, источно од раскрснице до солитера``, онда у правцу сјевера испод ``солитера``, зграде општине и стамбених зграда и западно до Бензинске пумпе, од раскрснице западно до пута за Божиће обухватајући зелену пијачу и пословне објекте, а онда у правцу сјевера паралелно са Ул. ``Б. Делетићас`` до изнад па источно до бензинске пумпе.

ЗОНА 2

Обухвата простор који се налази од моста на ријеци Злоречица на регионалном путу Андрејевица – Мурино, а затим иде низводно ријеком Злоречицом испод ``старе Андрејевице`` до школе и поред трафостанице излази на регионални пут Андрејевица – Беране, затим иде изнад среских зграда`` и у правцу југа све до раскрснице Андрејевица – Коњухе – Мурина и овим путем се спушта до почетне тачке на мосту на Злоречици.

ЗОНА 3

Обухвата простор од Ветеринарске станице на југу све до ``Соко Штарка`` на сјеверу, а затим до ``Термовента`` на сјеверозападу тј. Простор који је обухваћен ГУП-ом општине Андрејевица.

ЗОНА 4

Захвата преостали простор општине Андрејевица, који није дефинисан зонама 1, 2 3 и 4 на подручју Просторно урбанистичког плана Андрејевица.

Члан 7

Трошкови комуналног опремања грађевинског земљишта процијењени на основу планских показатеља у захвату појединих зона износе (€ по м2):

ЗОНА	1	2	3	4
(Износ €/м2)	14,00	12,00	8,00	0,00

- Просјечни трошкови комуналног опремања на нивоу свих зона износе 10,00€/м2

1. НАЧИН, РОКОВИ И ПОСТУПАК ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ

Члан 8

Висину, рокове, плаћања накнаде, обавезе, рокови изврешња обавеза и друга питања у вези накнаде утврђује надлежни орган локалне управе рјешењем.

На рјешење из става 1 овог члана може се изјавити жалба Министарству одрживог развоја и туризма.

Надлежни орган локалне управе дужан је донијети рјешење у року од 30 дана од дана подношења захтјева од стране инвеститора.

Инвеститор је дужан да захтјев за утврђивање накнаде поднесе надлежном органу најкасније 30 дана прије подношења пријаве грађења.

Уз захтјев из става 1 овог члана, инвеститор доставља и изјаву ревидента са потребним подацима за обрачун накнаде за комунално опремање, у складу са овом одлуком.

Након уписа објекта у катастар непокретности, надлежни орган може у поступку ревизије рјешења из члана 8 ове одлуке утврди коначни износ накнаде, у складу са законом .

Образац захтјева из става 2 овог члана утврђује надлежни орган и објављује на сајту општине Андријевица.

Примјеном критеријума из ове одлуке износ накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта приказан је у табели:

	Привремени објекти чл.17 став 1 алинеја 1,2 и 11	Надземне гараже чл.17 став 1 алинеја 5	Објекти намијењени за производњу и складиштење чл.17 став 1 алинеја 6	Garni апартмани и Condo хотели чл.17 став 1 алинеја 9 и 12	Отворени простори за обављање дјелатности чл.17 став 1 алинеја 7 и 8	Стамбени простор којим инвеститор рјешава стамбено питање чл.18 став 1,2 и 3	
Цијена €/м ²	умањење 50%	умањење 60%	умањење 70%	умањење 75%	умањење 80%	умањење 50% за површину до 100м ²	преко 100м ² нема умањења
1 зона 14,00	7,00	5,60	5,20	3,50	2,80	7,00	14,00
2 зона 12,00	6,00	4,80	3,60	3,00	2,40	6,00	12,00
3 зона 8,00	4,00	3,20	2,40	2,00	1,60	4,00	8,00
4 зона 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Члан 9

Накнада се уплаћује на уплатни рачун буџета општине Андријевица.

Накнада се плаћа у укупном износу једнократно или у мјесечним ратама.

Једнократно плаћање подразумијева плаћање накнаде у цјелокупном износу у року од 15 дана од дана извршности рјешења, у ком случају инвеститор има право на умањење за 15 % од обрачунске вриједности накнаде.

Власник објекта може накнаду платити у мјесечним ратама , и то за породичне стамбене зграде на период до 3 године, а за остале објекте на период до 2 године..

У случају из става 5 овог члана, инвеститор је дужан да уплати прву рату у најмањем износу од 30% од укупне вриједности накнаде, даном потписивања рјешења

Члан 10

Код плаћања накнаде у ратама утврђује се редовна камата, затезна камата и одговарајућа средства обезбјеђења плаћања.

За период кашњења у плаћању, обвезнику плаћања се обрачунава затезна камата у складу са прописима којима се уређује област затезне камате.

Код плаћања накнаде у ратама инвеститор је дужан да обезбиједи средства обезбјеђења плаћања и то:

- Правна лица, неопозиву банкарску гаранцију ``без приговора`` наплативу ``на први позив``, на утврђени износ накнаде, у складу са важећим законским прописима, или банкарску револвинг гаранцију ``без приговора`` наплативу на ``први позив`` у вриједности 12 мјесечних рата утврђене накнаде и хипотеку на објекту за који се обрачунава накнада;
- За дио дуга који није обезбијеђен банкарском револвинг гаранцијом , инвеститор је дужан да обезбиједи хипотеку на непокретности чија вриједност мора бити за 30% већа од вриједности преосталог дуга. Упис фидуцијарног уговора о преносу права својине и хипотеке ради обезбјеђења исплате дуга може се вршити сано на непокретности по избору повјериоца чија вриједност мора бити за 50% већа од вриједности преосталог дуга. Изузетно предмет уписа заложног права- хипотеке може бити земљиште на којем се гради и на будућем објекту који треба да се гради (екстензивност).
- Физичка лица- инвеститор је дужан да обезбиједи хипотеку на непокретности чија вриједност мора бити за 30% већа од преосталог дуга.
- Код обезбјеђења плаћања хипотеком, инвеститор је да уз доказ о упису хипотеке у катастар непокретности , достави и процјеву вриједности од стране овлашћеног проценитеља, на којој је успостављена хипотека.
- Предмет хипотеке може бити непокретност уписана у листу непокретности без терета и ограничења и то: стамбени простор, пословни простор, урбанистичка парцела, а изузетно уколико општина има интереса и катастарска парцела на којој је планирана изградња објекта од општег интереса који служе комуналном опремању .
Уколико инвеститор закасни са плаћањем дуже од три мјесеца, сматраће се доспјелим цјелокупни износ дуга па ће Општина активирати средство обезбјеђења.

Члан 11

Ако се врши реконструкција објекта у постојећим габаритима за који је издата грађевинска дозвола дозвола којом се не добија новоизграђена површина и не захтијева додатно комунално опремање локације, накнада се не плаћа.

Уколико се врши претварање посебних и заједничких дјелова зграде устамбени простор,

накнада се не плаћа.

Уколико се врши реконструкција објекта у смислу доградње и надградње, а за који је издата грађевинска дозвола, накнада се утврђује само за нето грађевинску површину планиране доградње, односно надградње.

Ако се на истој локацији уклања постојећи објекат за који је издата грађевинска дозвола и гради нови, накнада се утврђује само за разлику у површини планираног објекта који се уклања.

За помоћне објекте у зони 4 који служе пољопривредним газдинствима (штале, сушнице и др.,) накнада се не плаћа.

Члан 12

Висина накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта утврђена у складу са овом одлуком умањује се:

- За привремене објекте 50%,
- за претварање посебних и заједничких дјелова зграде у пословни простор за 50 %,
- за претварање привременог у трајни објекат плаћа се накнада у висини разлике накнаде између траног и привременог, зависно од намјене (пословни или стамбени),
- за објекте који нијесу обухваћене ниједном од наведених намјена обрачун накнаде ће се вршити аналогијом са једном од дефинисаних врста објеката.
- за надземне гараже 60%.
- за објекте намијењене за производњу, прераду или складиштење умањује се за 70%,
- за отворене просторе на парцели која је пројектована за обављање дјелатности за 80 %,
- за помоћне објекте трајног карактера (гараже, оставе, котларнице, дрварнице, ограде, и др.)80%
- Gаrni апартаменти и Condo хотели 75%,
- приликом обрачуна накнаде врши се умањење за :
- сутерене - 40%
- подруме - 50%
- терасе, спољна степеништа, резервоари и сл. 75%

Изузетно, у случају изградње објекта од интереса за општину, Скупштина може посебном одлуком ослободити инвеститора од накнаде.

У случају јавно-приватног партнерства накнада представља учешће општине .

Члан 13

За стамбени простор којим инвеститор рјешава стамбено питање, инвеститору се умањује накнада за 50%.

Под рјешавањем стамбеног питања сматра се изградња стамбеног простора, који се односи на једну засебну стамбену јединицу, површине до 100 м2.

За остатак стамбеног простора преко површине којом инвеститор рјешава стамбено питање у смислу става 3 овог члана накнада се не умањује

Да би инвеститор остварио права из става 3 овог члана , дужан је приложити:

- Доказ да има стално пребивалиште на територији општине Андријевица,
- увјерење надлежног органа да инвеститор ни чланови његове кућне заједнице не

посједују другу стамбену јединицу на подручју општине Андријевица,
- увјерење о кућној заједници.

Члан 14

Надзор над споровођењем ове одлуке врши орган локалне управе надлежан за послове у ређења простора и орган локалне управе надлежан за послове утврђивања, наплате и контроле локалних јавних прихода.

4 ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 15

Поступци започети до дана ступања на снагу ове одлуке у којима није донесено рјешење, окончаће се по одредбама ове одлуке уколико је то повољније за инвеститора. Започетим поступком сматра се подношење захтјева од стране инвеститора надлежном органу локалне управе за утврђивање накнаде за комунално опремање или подношење захтјева за издавање грађевинске дозволе.

Члан 16

Даном ступања на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта („Сл.лист ЦГ – општински прописи„број 2/16)

Члан 17

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у ``Службеном листу ЦГ – општински прописи``.

Број: _____
Андријевица, _____ 2018. Године,

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ АНДРИЈЕВИЦА

Предсједник,

Добрашин Лалевић