

PREDLOG

Na osnovu člana 239 stav 4 Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18 i 63/18), člana 38 stav 1 tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18) i člana 43 Statuta Opštine Bar (»Službeni list Crne Gore-opštinski propisi«, br. 37/18), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. _____ od _____ godine, Skupština Opštine Bar, na sjednici održanoj dana _____ godine, donijela je

ODLUKU

o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuju se uslovi, visina, 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, odnosno Planom komunalnog opremanja.

Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća se naknada.

II USLOVI I VISINA NAKNADE

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 namijenjenog 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.

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 stepena opremljenosti građevinskog zemljišta. Pripadnost katastarske opštine zoni se utvrđuje na prema granicama zona i katastarskim parcelama iskazanim u elektronskoj formi na digitalnoj mapi, u skladu sa grafičkim prilogom koji je sastavni dio ove odluke.

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 I.....	1,80
zona II.....	1,60
zona III.....	1,40
zona IV.....	1,00
zona V.....	0,80
zona VI.....	0,60
zona VII.....	0,40

Član 7

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 70 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	I	II	III	IV	V	VI	VII
Iznos (€/m ²)	126	112	98	70	56	42	28

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 9

Naknadu za uređenje građevinskog zemljišta utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove izgradnje komunalne infrastrukture (u daljem tekstu: nadležni organ), u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva od strane investitora, a ostala prava i obaveze se uređuju ugovorom.

Član 10

Investitor je dužan da zahtjev za utvrđivanje naknade podnese nadležnom organu najkasnije 30 dana prije podnošenja prijave građenja.

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.

Nakon upisa objekta u katastar nepokretnosti, nadležni organ može u postupku revizije rješenja iz člana 9 ove odluke utvrdi konačni iznos naknade, u skladu sa zakonom.

Obrazac zahtjeva iz stava 1 ovog člana utvrđuje nadležni organ i objavljuje na sajtu Opštine.

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

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

Investitor može naknadu platiti u jednakim mjesečnim ratama, i to:

- za objekat osnovnog stanovanja do 200 m² neto površine na period do 5 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 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 umanjenje preostalog iznosa od 10%.

Investitor ne plaća naknadu u slučajevima propisanim zakonom, kao ni za izgradnju i rekonstrukciju porodičnih stambenih zgrada, objekata seoskog stanovanja i turizma, proizvodnih i poljoprivrednih objekata na seoskim područjima u zoni VII određenoj ovom odlukom.

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, 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 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 ovlašćenog 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.

Član 13

Ako se vrši rekonstrukcija objekta odnosno rušenje objekta radi izgradnje novog u postojećim gabaritima, kojom se ne dobija novoizgrađena površina, a ne zahtijeva se dodatno komunalno opremanje lokacije, naknada se ne plaća. Za objekte koji se rekonstruišu na način da je rekonstruisani objekat manji od postojećih gabarita, investitor nema prava za povraćaj sredstava od naknade.

Odredba stava 1 ovog člana ne primjenjuje se na objekte koji nijesu izgrađeni u skladu sa zakonom.

Ukoliko je naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u prethodnom periodu plaćena po tada važećim propisima, obračun naknade za izgradnju ili rekonstrukciju tog objekta se umanjuje za iznos plaćene naknade.

Ukoliko se vrši rekonstrukcija 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.

U slučajevima iz stava 1 ovog člana, Opština nema obavezu opremanja lokacije investitora.

Član 14

Iznos naknade utvrđen u skladu sa ovom odlukom umanjuje se:

- za objekte osnovnog stanovanja neto površine do 100 m², u zoni II-VI za 95 %;
- za objekte osnovnog stanovanja neto površine od 100 do 200 m², u zoni II-VI za za60%;
- za objekte namijenjene za proizvodnju, servise, preradu i skladištenje, za 70%;
- za otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti, za..... 70%;
- za samostalni objekat garaže i garaže u nadzemnim etažama objekta, za 65%;
- za garaže u podzemnim etažama objekta za95%;
- za primarne ugostiteljske objekte iz člana 72 Zakona o turizmu ("Sl.list Crne Gore", br. 2/18) koji se ne smatraju objektima od opšteg interesa, za.....50%;
- za smještajne jedinice u hotelima iz člana 96 Zakona o turizmu ("Sl.list Crne Gore", br. 2/18), koje nisu namjenjene prodaji, za50%;
- za iznos od 500 eura po 1 m² solarnog kolektora odnosno panela u objektima koji sisteme sa sunčevom energijom koriste za grijanje sanitarne vode, grijanje prostora i hlađenje prostora, do iznosa max 25% ukupnog iznosa naknade.

Za umanjenje 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 3 i 4 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 državnog organa odgovarajući akt (odobrenje, saglasnost, prijavu i dr.) sa preciziranjem djelatnosti koja se u predmetnom objektu obavlja.

U slučaju iz stava 1 alineja 7 ovog člana, investitor je dužan da u roku od 30 dana od dana utvrđivanja kategorizacije objekta, dostavi od nadležnog državnog organa odgovarajući akt o kategorizaciji objekta.

Za objekte iz stava 1 alineja 1, 2, 5 i 6 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 investitor u roku ne dostavi akt iz st. 3, 4 i 5 ovog člana, ili ako iz akta proizilazi da investitor, vlasnik objekta, budući vlasnik ili zakupac objekta ne obavlja djelatnost na osnovu koje je ostvareno umanjeње naknade, da nijesu ugrađeni solarni kolektor odnosno panel, odnosno da objekat nema zahtjevanu kategorizaciju ili status na osnovu koga je izvršeno umanjeње naknade, dužan je da u roku od 30 dana od isteka roka iz st. 3, 4 i 5 ovog člana plati ukupan obračunati iznos naknade, bez umanjeња.

Provjeru da li se obavlja djelatnost iz akta iz stava 3 ovog člana, odnosno da li su ugrađeni solarni kolektor odnosno paneli, vrši po službenoj dužnosti posebna komisija Opštine i drugi nadležni organi.

Izuzetno, u slučaju izgradnje objekta od posebnog interesa za opštinu Bar, Skupština može posebnom odlukom utvrditi iznos naknade.

Naknada može predstavljati učešće Opštine u javno-privatnom partnerstvu.

Član 15

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

Član 16

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 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 poslednja 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.

IV NADZOR

Član 17

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ za poslove planiranja i uređenja prostora i organ određen Odlukom o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave.

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

V PRELAZNE 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.

Započetim postupkom iz stava 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.

Član 19

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

Član 20

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).

Član 21

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

Broj:030-_____,
_____2018. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

Predsjednik
