

Na osnovu člana 45 stav 1 tačka 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list RCG”, br. 42/03, 28/04, 75/05 13/06 i „Službeni list CG”, br. 88/09, 38/12 I 10/14), člana 66 stav 4 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14 ) i člana 31 stav 1 tačka 8 Statuta Opštine Šavnik ("Službeni list RCG - Opštinski propisi", broj 36/04 i "Službeni list CG - Opštinski propisi ", broj 24/08 i 36/10), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. \_\_\_\_ od \_\_\_\_\_, Skupština Opštine Šavnik, na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2015. godine, donijela je

## **ODLUKU**

### **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**

##### **Član 3**

Naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: naknada) plaća investitor.

Naknada se obračunava na osnovu revidovanog idejnog, odnosno glavnog projekta, po m<sup>2</sup> neto površine objekta i po m<sup>2</sup> otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti.

Obračun površina objekta vrši se prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list CG" br.47/13) i standardu MEST EN15221-6.

Organ lokalne uprave nadležan za izdavanje građevinske dozvole vrši obračun naknade na osnovu revidovanog idejnog, odnosno glavnog projekta, nakon podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole od strane investitora.

##### **Član 4**

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i
- prosječnih troškova komunalnog opremanja.

##### **Član 5**

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajuće 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.....1,5  
zona II.....1  
zona III.....0

#### Član 6

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

#### *PRVA ZONA*

Obuhvata prostor koji pripada: urbanističkim zonama 1, 2, 3, 4, 5 i 6 Detaljnog urbanističkog plana Šavnik – jug i urbanističkim zonama 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 i 9 Detaljnog urbanističkog plana Šavnik – sjever.

#### *DRUGA ZONA*

Obuhvata prostore Generalnog urbanističkog rješenja Šavnika koji nijesu obuhvaćeni Prvom zonom, prostor Generalnog urbanističkog rješenja Boana i prostor u širini od 100 metara sa obje strane magistralnog puta Risan – Žabljak, van zone zahvata Generalnog urbanističkog rešenja Šavnika.

#### *TREĆA ZONA*

Obuhvata prostor u okviru Prostorno urbanističkog plana Opštine Šavnik koji nije obuhvaćen I i II zonom.

#### Član 7

Prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja na nivou svih zona iznose 2 € po m<sup>2</sup>.

Iznos naknade po m<sup>2</sup> neto površine objekta, odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanoj za obavljanje djelatnosti se obračunava kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama, i iznosi:

ZONA	I	II	III
Iznos (€/m <sup>2</sup> )	3,00	2,00	0

#### Član 8

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor čija lokacija se komunalno oprema i sa kojim je zaključen ugovor o naknadi, pod sljedećim uslovima:

- da se opremanje izvrši u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, na osnovu revidovanog glavnog projekta pribavljenog od strane investitora, u skladu sa građevinskom dozvolom, odnosno odobrenjem za građenje lokalnih objekata od opšteg interesa;

- 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 komunalno opremanje građevinskog zemljišta 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 najnižih cijena iz tendera koje je sproveo odnosni organ u prethodnoj godini za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga;
- da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture vrši odnosni organ lokalne uprave nadležan za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Međusobna prava i obaveze između organa lokalne uprave nadležnog za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i investitora iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom.

Konačan obračun između organ lokalne uprave nadležnog za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i investitora izvršiće se po ispostavljenoj i ovjerenoj okončanoj situaciji, nakon izdavanja upotrebne dozvole i primopredaje objekata i uređaja komunalne infrastrukture koji su predmet ugovora.

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.

### **III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE**

#### **Član 9**

Način plaćanja naknade, obaveze investitora i lokalne samouprave i ostala pitanja naknade uređuju se ugovorom.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju investitor i Sekretarijat lokalne uprave opštine Šavnik, prije izdavanja građevinske dozvole, a nakon dobijanja obavještenja od nadležnog organa da su ispunjeni ostali uslovi za izdavanje građevinske dozvole.”

Organ lokalne uprave nadležan za obračun naknade dužan je da u roku od 25 dana od dana dostavljanja revidovanog idejnog odnosno glavnog projekta na obračun, nadležnom organu za izdavanje građevinske dozvole dostavi potvrdu, kao dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje, nakon zaključenja ugovora o naknadi, uplate prve rate i dostavljanja sredstava obezbjeđenja, odnosno obavještenje da se nisu stekli uslovi za izdavanje potvrde.

„Ugovor o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta, za objekte iz člana 7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, mora sadržati obavezu investitora u pogledu dokazivanja da je, u roku od šest mjeseci od dana izdavanja upotrebne dozvole, ispunio uslove propisane Zakonom i Odlukom u odnosu na oslobađanje od plaćanja naknade.“

Ugovorom iz stava 2 ovog člana, uređuju se međusobni odnosi prevashodno u pogledu uslova, načina, rokova i sredstava obezbjeđenja plaćanja.



## Član 10

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine Šavnik.

Naknada se plaća u ukupnom iznosu jednokratno ili u mjesečnim ratama.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 3 dana od dana zaključivanja ugovora o uređenju odnosa u pogledu naknade, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjenje za 15% od obračunate vrijednosti naknade.

Investitor može naknadu platiti u mjesečnim ratama, i to za objekte do 500 m<sup>2</sup> ukupne neto površine na period do 5 godina, a za ostale objekte na period do 3 godine.

U slučaju iz stava 3 ovog člana, investitor je dužan da uplati prvu ratu u najmanjem iznosu od 20% od ukupne vrijednosti naknade, u roku od tri dana od dana zaključivanja ugovora o uređivanju odnosa u pogledu naknade za komunalno opremanje

U slučaju kada je investitor zaključio ugovor o naknadi sa plaćanjem u mjesečnim ratama, po odredbama ranijih odluka, daje se mogućnost da nakon izmirenja dospjelih obaveza, preostali iznos naknade plati jednokratno, u roku od 10 dana od zaključenja aneksa ugovora, u kom slučaju ostvaruje pravo na umanjenje preostalog iznosa od 15%.

## Član 11

Kod plaćanja naknade u ratama ugovara se redovna kamata, zatezna kamata i odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja.

Iznos mjesečne rate se uvećava za iznos redovne kamate koju plaća domicilna banka na oročena sredstva.

U slučaju da investitor zakasni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata u skladu sa zakonom.

Kod plaćanja naknade u ratama investitor je dužan da obezbijedi sredstva obezbjeđenja plaćanja, i to:

- 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 obezbijeden revolving bankarskom garancijom investitor je dužan da obezbijedi hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga;
- fizička lica, hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od ugovorene vrijednosti.

Ukoliko investitor zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga pa će Opština Šavnik aktivirati sva ugovorena sredstva obezbjeđenja.

## Član 12

Rokovi za komunalno opremanje koje realizuje lokalna samouprava, ugovaraju se na sljedeći način:

- do tri (3) godine od zaključenja ugovora, pod uslovom da su riješeni imovinsko pravni odnosi;
- u skladu sa Programom uređenja prostora, ukoliko su troškovi opremanja lokacije po planskom dokumentu, procijenjeni od strane Opštine, veći od ukupne naknade obračunate po članu 9 Odluke.

### Član 13

Ugovor o naknadi zaključen između investitora i Sekretarijata može se raskinuti na zahtjev investitora pod uslovom da investitor dostavi dokaz od nadležnog inspekcijuskog organa da građenje objekta nije započeto u roku važenja građevinske dozvole.

### Član 14

Ako se vrši rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima, kojom se ne dobija novoizgrađena površina, naknada se ne plaća.

Ukoliko se vrši građenje odnosno rekonstrukcija objekta do 500 m<sup>2</sup> ukupne neto površine, a nema potrebe za dodatnim komunalnim opremanjem lokacije, investitor plaća 50% naknade utvrđene Odlukom.

Ukoliko se vrši pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambenog objekta u poslovne prostorije naknada se ne plaća.

Takođe, naknada se ne plaća za izgradnju vjerskih objekata.

U slučajevima iz stava 1, 2 i 3 ovog člana Opština nema obavezu opremanja lokacije investitora.

### Član 15

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

- objekte za koje je investitor opština Šavnik, za 100%;
- poljoprivredno-proizvodne objekte (farme, objekti za proizvodnju hrane i rasada i dr.) za 100%;
- primarne ugostiteljske objekte iz člana 90 Zakona o turizmu za 100%;
- „objekte namijenjene za proizvodnju, preradu i skladištenje za 70%“
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti, za 50%;
- za pretvaranje stambenih objekata, sagrađenih prije stupanja na snagu ove Odluke u poslovni prostor za 50 %.

### Član 16

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora i zaštite životne sredine.

## **IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### Član 17

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 18

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 20/11 i 21/12).

## Član 19

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

Broj:03-\_\_\_\_\_Šavnik,  
\_\_\_\_\_, 2015. godine

### **SKUPŠTINA OPŠTINE ŠAVNIK PREDSJEDNICA SKUPŠTINE, Nadežda Kotlica, s.r.**

#### **OBRAZLOŽENJE**

Pravni osnov: Za donošenje ove Odluke sadržan je u člana 45 stav 1 tačka 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list RCG“, br. 42/03, 28/04, 75/05 i 13/06 i „Službeni list CG“, br. 88/09 i 38/12 ), kojim je propisano da Skupština utvrđuje visinu opštinskih poreza, taksa i naknada.

Članom 31 stav 1 tačka 8 Statuta Opštine Šavnik propisano je da Skupština uvodi lokalne javne prihode i utvrđuje visinu opštinskih poreza, taksa i naknada.

Članom 66 stav 4 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( „Službeni list Crne Gore“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), propisano je da uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta propisuje jedinica lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade

#### **Razlozi za donošenje odluke**

Saglasno ovlaštenju iz navedenog Zakona jedinica lokalne samouprave, posebnim propisom, uređuje uslove, način i rokove plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

#### **Objašnjenje odredbi odluke**

Ovom odlukom propisano je da investitor plaća naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i način obračuna i visina naknade koja se utvrđuje u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta.

Članom 2 Odluke propisano je da se priprema za komunalno opremanje i komunalno opremanje građevinskog zemljišta vrši u skladu sa Programom uređenja prostora.

U skladu sa opredjeljenjem Savjeta za unapređenje poslovnog ambijenta, regulatornih i strukturnih reformi, da se izvrši izjednačavanje visine naknade za poslovne objekte i



stambene objekte, odnosno uvođenje jedinstvene visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta nezavisno od vrste i namjene prostora za koji se obračunava, predloženom odlukom je visina naknade data jedinstveno po zonama, sa visinom koja je približno na nivou inaknade za stambene objekte po odredbama prethodne odluke.

Druga preporuka Savjeta za unapređenje poslovnog ambijenta, regulatornih i strukturnih reformi odnosi se na smanjenje visine naknade za određene iznose koji su trenutno obuhvaćeni naknadom. Naime, izmjenama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata od 23.07.2013. godine, izvršena je promjena sadržaja komunalnog opremanja građevinskog zemljišta na način da su magistralni, primarni i sekundarni objekti i vodovi elektroenergetike, telekomunikacija i radiodifuzije isključeni iz sadržaja komunalnog opremanja, a u sadržaj su dodati radovi na izgradnji biciklističkih staza i priključaka na komunalnu infrastrukturu, pa je shodno tome potrebno prilagoditi iznose naknade za komunalno opremanje novoutvrđenom sadržaju komunalnog opremanja.

Članom 3 Odluke propisano je da se naknada obračunava na osnovu revidovanog idejnog, odnosno glavnog projekta, po m<sup>2</sup> neto površine objekta i po m<sup>2</sup> otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti, pri čemu se obračun površina objekta vrši prema standardu MEST EN15221-6. Izmjena u odnosu na dosadašnju Odluku je što se ranije obračun naknade vršio po m<sup>2</sup> bruto površine objekta.

Članom 4 i 5 propisano je da se naknada utvrđuje u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i prosječnih troškova komunalnog opremanja. Stepenu opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajuće 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.

Odlukom su predviđene tri zone, čije su granice definisane u skladu sa granicama članom 6 odluke.

Članom 7 prikazani su troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona, a koji prosječno iznose 2 € po m<sup>2</sup>.

Članom 8 saglasno odredbama Zakona, Odlukom je precizno razrađen način realizacije mogućnosti da investitor sam komunalno oprema građevinsko zemljište i u vezi sa tim je uređen postupak. Investitor se u ovom slučaju, primjenom pomenutog zakonskog rješenja, pojavljuje kao izvođač radova na komunalnom opremanju svoje lokacije, sa kojim nadležni organ zaključuje ugovor kojim se bliže regulišu međusobna prava i obaveze. Obzirom da se u konkretnom radi o poznatom investitoru, procedura ugovaranja i realizacije predmetnih radova na komunalnom opremanju lokacije vrši se bez primjene odredbi propisa kojim su regulisane javne nabavke. Na ovakvo rješenje upućuje i Stručno uputstvo Ministarstva održivog razvoja i turizma br.01-1546/4 od 01.08.2013. godine, gdje je u tački 7 navedeno da treba "predvidjeti uslove za komunalno opremanje od strane investitora, s tim što ono mora biti u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata".

Članom 9 propisani su način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Članovima 10 i 11 ove Odluke propisano je da se ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta sklapa između investitora i Sekretarijata lokalne samouprave, kao i način plaćanja naknade, obaveze i rokovi izvršenja tih obaveza kao i sredstava obezbjeđenje plaćanja.

Članovima 12 i 13 dat je način ugovaranja rokova i način na koji se može raskinuti ugovor.

U slučaju pretvaranja posebnih i zajedničkih djelova stambenog objekta u poslovne prostorije, rekonstrukcije u postojećem gabaritu odnosno građenja ili rekonstrukcije objekta, investitor je oslobođen plaćanja naknade, dok prilikom rekonstrukcije u smislu dogradnje i nadgradnje objekta investitor plaća 50 % naknade, pri čemu opština nema obavezu opremanja lokacije.

Članom 15 Odluke propisano je umanjenje naknade za pojedine objekte i to za: objekte za koje je investitor opština Šavnik, za 100%, poljoprivredno-proizvodne objekte (farme, objekti za proizvodnju hrane i rasada i dr.) za 100%, primarne ugostiteljske objekte iz člana 90 Zakona o turizmu za 100%, objekte namijenjene za proizvodnju preradu i skladištenje za 70 %, otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti, za 50%, i za pretvaranje stambenih objekata, sagrađenih prije stupanja na snagu ove Odluke u poslovni prostor za 50 %.

Nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vrši Sekretarijat lokalne samouprave.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 20/11 i 21/12).

Sa svega iznesenog predlažemo da Skupština opštine Šavnik usvoji ovaj predlog Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

**SEKRETARIJAT LOKALNE UPRAVE**