

ПРОГРАМ ЈАВНЕ РАСПРАВЕ
о
Нацрту Одлуке о накнади за комунално опремање
грађевинског земљишта

Нацрт Одлуке о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта, ставља се на јавну расправу закључком бр.02-3372/3 од 29.01.2015.године, који је донијела Предсједница Општине Колашин.

Јавна расправа почиње 02.02.2015.год. и траје до 17.02.2015.године`.

Јавна расправа ће се одржати у просторијама Секретаријата за уређење простора, комунално-стамбене послове и заштиту животне средине Општине Колашин, сваког радног дана у времену од 11-13 часова.

Централна јавна расправа ће се одржати 09.02.2015.год. са почетком у 11 часова.

Позивају се сви заинтересовани субјекти да изврше увид у Нацрт одлуке и да своје примједбе и сугестије доставе у писаној форми Секретаријату за уређење простора, комунално-стамбене послове и заштиту животне средине или на e-mail kolasin.urbanizam@gmail.com.

Секретаријат за уређење простора, комунално-стамбене послове и
заштиту животне средине Општине Колашин

НАЦРТ

На основу члана 66. ст. 4., Закона о уређењу простора и изградњи објеката ("Сл. лист ЦГ", бр. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 и 33/14) и члана 31. Статута Општине Колашин-пречишћени текст ("Сл. лист ЦГ-Општински прописи", бр. 31/11), уз претходну сагласност Владе Црне Горе бр.____ од _____, Скупштина општине Колашин, на сједници одржаној дана године донијела је

ОДЛУКУ

о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта

ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом Одлуком утврђују се услови, начин обрачуна, висина, рокови и поступак плаћања накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта (у даљем тексту: накнада).

Члан 2.

Уређивање грађевинског земљишта врши се у складу са Једногодишњим програмом уређења простора Општине Колашин.

Програм уређења се доноси за подручје Општине обухваћено локалним планским документима

Уређивање грађевинског земљишта које је обухваћено државним планским документима уређује се Споразумом између Владе ЦГ и Општине Колашин.

УСЛОВИ

Члан 3.

Накнаду за комунално опремање плаћа инвеститор у случају : грађења или реконструкције стамбеног или пословног објекта; претварања помоћних објеката у стамбени и пословни простор; претварања заједничких дјелова етажних стамбених зграда у стамбени и пословни простор и постављања привремених објеката монтажног карактера у складу са Елаборатом и Програмом постављања привремених објеката.

Накнада се обрачунава на основу ревидованог идејног, односно главног пројекта, по м² нето површине.

Стварна површина објекта се утврђује на основу Извјештаја о техничком прегледу и техничке документације.

Изузетно од става 1 овог члана, инвеститор не плаћа накнаду за:

- подземне етажне високоградње.
- реконструкцију објекта у постојећим габаритима, којом се не добија новоизграђена површина и не мијењају услови под којим је објекат изграђен (повећање броја јединица стамбеног, пословног и другог простора, промјена намјене, промјена инсталације и друго)
- локалне објекте од општег интереса; водоводна, телекомуникациона и канализациона инфраструктура, топоводи; општински путеви (локални и некатегорисани) и пратећи објекти; улице у насељима и тргови; паркинг простори, пијаце; градска гробља; подземни

и надземни пролази; јавне гараже; објекти дистрибутивне мреже напонског нивоа до 35 kV јавна расвјета; јавне и зелене површине и градски паркови, ски-лифтови, жичаре које се граде на територији једне локалне самоуправе, објекти руралног развоја (пољопривредни, сеоског становања и туризма, сточарства, виноградарства, воћарства) и др.

- реконструкцију објеката и постројења који својим садржајем представљају ризик за животну средину и здравље људи, уз претходно прибављено мишљење органа надлежног за послове заштите животне средине;

- помоћних објеката који служе коришћењу стамбеног и другог објекта (подземне и надземне гараже, базени, оставе, септичке јаме, бунари, ограде и сл.);

- приступних рампи, лифтова и сличних објеката за приступ и кретање лица смањене покретљивости и лица са инвалидитетом.

Члан 4.

За комунално опремање грађевинског земљишта инвеститор плаћа накнаду чија се висина утврђује према зонама, као и степену опремљености грађевинског земљишта и учешћу инвеститора у комуналном опремању.

Члан 5.

Висина накнаде утврђује се према сљедећим зонама:

Прва зона: ДУП- а “Центар”

Друга зона: ДУП- а “Смаилагића Поље”, ДУП- а “Бреза”, ДУП Индустријска зона и ЛСЛ Биочиновићи

Трећа зона: ЛСЛ Паљевине, ЛСЛ Ријека и ЛСЛ Јасен

Четврта зона: ЛСЛ Башање Брдо –Југ, ЛСЛ Барутана 2, ЛСЛ Барутана и ЛСЛ Стрелички крш

Пета зона: ЛСЛ Трунића до, ЛСЛ Смрчје, ЛСЛ Жирци, ЛСЛ Црквине 2 и ЛСЛ Липово 1

Шеста зона :Обухвата сва остала рурална насеља и земљиште на подручју ПУП-а Колашин

Члан 6.

Висина накнаде по зонама, одређује се по м² нето површине објекта и износи:

ЗОНА	I	II	III	IV	V	VI
Износ (€/м ²)	30	25	20	10	5	0

Члан 7.

Код реконструкције, којом се мијењају услови под којим је објекат изграђен (повећање броја јединица стамбеног, пословног и другог простора, промјена намјене, промјена инсталације и друго) плаћа се 40% од припадајуће накнаде за комунално опремање.

Код реконструкције којом се повећава постојећа површина објекта, за разлику површине плаћа се припадајућа накнада за комунално опремање као приликом грађења објекта.

Члан 8.

Уколико инвеститор руши постојећи и гради нови објекат, а нема потребе за другачије комунално опремање, накнада за стамбене и пословне објекте обрачунава се у висини разлике у површини објекта који се гради и објекта који се руши.

У случају да је површина објекта који се руши већа од површине објекта који се гради, инвеститор нема право на повраћај разлике вриједности накнаде.

Члан 9.

За привремене објекте монтажног карактера који се постављају и граде у складу са Елаборатом и Програмом постављања привремених објеката, плаћа се 20% од обрачунате накнаде за комунално опремање за припадајућу зону.

Члан 10.

Накнада за поткровља и сутерен плаћа се 50% од припадајуће накнаде за комунално опремање.

Члан 11.

Код претварања помоћних објеката у стамбени или пословни простор и код претварања заједничких дјелова етажних стамбених зграда у стамбени или пословни простор, плаћа се 30% од припадајуће накнаде за комунално опремање.

Члан 12.

Ако инвеститор рјешава стамбено питање има право на умањење 80% од обрачунате вриједности накнаде.

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

За остваривање права из става 1. овог члана, инвеститор је дужан приложити:

- доказ да има стално пребивалиште на подручју Општине
- доказ да инвеститор и чланови домаћинства не посједују кућу или стан на подручју Генералне разраде ПУП-а Колашин,

Члан 13.

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

- објекте намијењене за производњу или прераду и складишта (отворена и затворена) која су у њиховој функцији , хотеле са 4 и више звјездица, вјерске објекте за 100%
 - за све остале хотеле за 75%
 - код изградње отворених простора (надстрешнице и сл.) који служе пословном објекту за 80%.
- Недостајућу комуналну инфраструктуру инвеститор је дужан изградити о свом трошку.

У складу са посебним режимом пословања у бизнис зони, посебним Програмом и Одлукама дефинисаће се пакет подстицајних мјера за потенцијалне инвеститоре. (Одлука о проглашењу локалитета “Баковићи” –бизнис зоном отвореном за улагања-, Сл. лист ЦГ- о.п”, бр. 12/12)

Члан 14.

Комунално опремање грађевинског земљишта може извршити и инвеститор, у складу са планским документом.

Међусобни односи инвеститора и локалне самоуправе, у смислу става 1 овог члана, уређују се уговором.

НАЧИН, РОКОВИ И ПОСТУПАК ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ

Члан 15.

На основу извршеног обрачуна орган локалне управе надлежан за послове уређења простора доноси рјешење којим се утврђује висина накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта.

Члан 16.

Обавезе инвеститора и локалне самоуправе и остала питања накнаде, уређују се уговором закљученим између инвеститора и надлежног органа локалне управе којим се уређују међусобни односи у погледу услова, рокова, као и начин обезбјеђења плаћања.

Члан 17.

Накнада се плаћа једнократно или у мјесечним ратама на жиро рачун општине Колашин, прије издавања грађевинске дозволе.

Једнократно плаћање подразумијева плаћање накнаде у цијелокупном износу у року од 8 дана од дана пријема рјешења о накнади за комунално опремање, у ком случају инвеститор има право на умањење за 10% од обрачунате вриједности накнаде.

Инвеститор може накнаду платити у мјесечним ратама, и то за породичне стамбене зграде до 500 м² укупне нето површине на период до 5 година, а за остале објекте на период до 3 године.

ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 18.

Надзор над спровођењем одредбама ове Одлуке врши надлежни орган локалне управе.

Члан 19.

Поступци започети до дана ступања на снагу ове Одлуке у којима није дошло до закључења уговора, окончаће се по одредбама ове Одлуке уколико је то повољније за странку.

Члан 20.

Даном ступања на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о комуналном опремању грађевинског земљишта („Сл. лист ЦГ-Општински прописи”, бр. 12/14).

Члан 21.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у “Службеном листу ЦГ-Општински прописи”.

Образложење

Правни основ

Правни основ за доношење Одлуке о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта садржан је у члану 66 став 4, а у вези са чланом 63, 64 и 65 Закона о уређењу простора и изградњи објеката („Службени лист ЦГ”, број 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 39/13).

Чланом 66 Закона о уређењу простора и изградњи објеката, прописано је да услове, начин, рокове и поступак плаћања накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта прописује јединица локалне самоуправе, уз претходну сагласност Владе. Чланом 63, 64 и 65 прописана је садржина уређивања грађевинског земљишта, припрема за комунално опремање и комунално опремање грађевинског земљишта.

Разлози за доношење одлуке

Сагласно овлашћењу из наведеног Закона, јединица локалне самоуправе, посебним прописом, уређује услове, начин и рокове плаћања накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта.

Постојећа Одлука је садржавала пет зона, а сада шест, из разлога што је требало ускладити постојећу комуналну опремљеност грађевинског земљишта у захватима важећих планских докумената детаљне разраде са зонама.

Постојећа Одлука је у члану 6. став 1. прописивала висину накнаде по зонама зависно од намјене објекта, што није у складу са одређењем Савјета за унапређење пословног амбијента, регулаторних и структурних реформи да се изврши изједначавање висине накнаде за пословне објекте и стамбене објекте, односно увођење јединствене висине накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта независно од врсте и намјене простора за који се обрачунава, па је предложеном одлуком висина накнаде дата јединствено по зонама.

Такође, истим чланом постојеће Одлуке је прописано да се висина накнаде одређује по м² нето површине објекта, а чланом 16. став 2. исте Одлуке је предвиђен обрачун висине накнаде по м² бруто површине, а треба само у нето површини, што је овом Одлуком исправљено.

Измјенама и допунама Закона о уређењу простора и изградњи објеката, којим су измијењене одредба члана 117, и уведене категорија приступних рампи, лифтова и сличних објеката за приступ и кретање лица смањене покретљивости и лица са инвалидитетом и изградња локалних објеката од општег интереса, које нису биле обухваћене постојећом одлуком, те је уређено овом одлуком.

Ради бољег и јаснијег сагледавања висине накнаде и начина обрачуна, урађена је нова одлука, што је сврсиходније него радити измјене и допуне постојеће Одлуке.

Објашњење одредби одлуке

Овом одлуком прописано је да инвеститор плаћа накнаду за комунално опремање грађевинског земљишта, као и начин обрачуна и висина накнаде која се утврђује у зависности од степена опремељености грађевинског земљишта и просјечних трошкова комуналног опремања грађевинског земљишта.

Чланом 2 Одлуке прописано је да се припрема за комунално опремање и комунално опремање грађевинског земљишта врши у складу са Програмом уређења простора.

Чланом 3 Одлуке прописано је да се накнада обрачунава на основу ревидованог идејног, односно главног пројекта, по м² нето површине објекта и по м² отвореног простора на парцели пројектованог за обављање дјелатности

Чланом 4 прописано је да за комунално опремање грађевинског земљишта инвеститор плаћа накнаду чија се висина утврђује према зонама, као и степену опремљености грађевинског земљишта и учешћу инвеститора у комуналном опремању

Чланом 5 и 6 је предвиђено шест зона, чије су границе дефинисане у складу са границама захвата планских докумената и висина накнаде по зонама,

Чланом 7,8,9,10,11,12,13 и 14 прописан је начин обрачуна и висина накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта у случају реконструкције, уколико инвеститор руши постојећи и гради нови објекат, за привремене објекте монтажног карактера, накнада за поткровља и сутерен, код претварања помоћних објеката у стамбени и пословни простор и код претварања заједничких дјелова етажних стамбених зграда у стамбени и пословни простор, ако инвеститор рјешава стамбено питање, случајеви када се умањује накнада, те да комунално опремање грађевинског земљишта може извршити и инвеститор.

Чланом 15,16 и 17 је прописан начин, рокови и поступак плаћања накнаде.

Чланови 18,19,20 и 21 су прелазне и завршне одредбе.

Предлажемо да Скупштина општине донесе Одлуку о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта.

Секретаријат за уређење простора, комунално-стамбене послове и заштиту животне средине

На основу чл. 22. Одлуке о начину и поступку учешћа локалног становништва у вршењу јавних послова (“Сл. лист ЦГ - Општински прописи”, број 12/12), члана 6. Закона о уређењу простора и изградњи објеката („Сл.лист ЦГ“, број 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 и 39/13), чл. 109. Закона о локалној самоуправи („Сл.лист РЦГ-“ бр.42/03,28/04,75/05,13/06 и „Сл.лист ЦГ“ бр.88/09 и 38/12) и чл.108. Статута Општине Колашин-Пречишћени текст- („Сл.лист ЦГ-о.п“ бр. 31/11), Предсједница Општине Колашин **доноси** -

ЗАКЉУЧАК

1. Утврђује се Нацрт Одлуке о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта.
2. Нацрт Одлуке о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта ставља се на јавну расправу, према Програму који је прилог закључка.
3. Јавну расправу ће спровести Секретаријат за уређење простора, комунално-стамбене послове и заштиту животне средине, према Програму јавне расправе.
4. Секретаријат за уређење простора, комунално-стамбене послове и заштиту животне средине размотриће примједбе, приједлоге и сугестије учесника јавне расправе, након чега ће сачинити извјештај о спроведеној јавној расправи.
5. Овај закључак ступа на снагу даном доношења, а објавиће се на огласној табли и на сајту носиоца припремних послова www.kolasin.me.

Број:02-3372/3
Колашин,29.01.2015.год.

ПРЕДСЈЕДНИЦА
Жељка Вуксановић