

Na osnovu člana.239.stav 4. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 64 /17) člana 38 stav 8 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list CG" br.2 /18) i člana 31.Statuta Opštine Kolašin („Sl. list RCG-o. p.“ br. 25/04, 31/04, 34/06 i „Sl. list CG –o. p.“ br. 41/10) uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br _____ od _____ Skupština opštine Kolašin, na sjednici održanoj dana _____2018 godine donijela je

O D L U K U

o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

Član 1

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi, visina naknade, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta. (u daljem tekstu: naknada).

Član 2

Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća se naknada.

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu:komunalno opremanje) vrši se u skladu sa Programom uređenja prostora.

Član 3

Naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća investitor.

Naknada se obračunava po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli namjenjenoj za obavljanje djelatnosti na osnovu revidovanog glavnog projekta i izvještaja o reviziji.

Član 4

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i prosječnih troškova komunalnog opremanja.

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta koji iznosi:

zona I.....0,50

zona II.....0,35

zona III.....0,00

Prosječni troškovi komunalnog opremanja iznose 60 eura po m².

Član 5

Granice zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata i to:

I zona: Obuhvata područje DUP- a "Centar", DUP- a "Smailagića Polje" i DUP- a "Breza"

II zona: Obuhvata područje DUP- a "Industrijska zona", DUP-a "Sportska zona" i DUP-a "Radigojno"

III zona: Obuhvata teritoriju opštine van granica detaljnih urbanističkih planova

Član 6

Visina naknade prilikom građenja objekata po zonama iznosi:

zona	I	II	III
Iznos (€/m ²)	30	20	00

Član 7

Naknadu utvrđuje nadležni organ lokalne uprave rješenjem.

Na rješenje iz stava 1 ovog člana može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma.

Zahtjev za utvrđivanje naknade podnosi investitor.

Uz zahtjev investitor podnosi izjavu revidenta sa potrebnim podacima za obračun naknade.

Član 8

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine.

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

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od od 15 (petnaest) dana od dana pravosnažnosti rješenja, u kom slučaju investitor ima pravo na umanj enje 15% od obračunate vrijednosti naknade.

Investitor može naknadu platiti u 36 jednakih mjesečnih rata, za objekte osnovnog stanovanja ,dok za sve ostale objekte naknadu plaća jednokratno.

Rok za plaćanje naknade u jednakim mjesečnim ratama može biti i kraći na zahtjev investitora.

U slučaju iz stava 4 ovog člana, investitor je dužan da uplati prvu ratu u najmanjem iznosu od 20% od ukupne vrijednosti naknade, u roku od od 7 (sedam) dana od dana pravosnažnosti rješenja o utvrđivanju naknade.

Član 9

Kod plaćanja naknade u ratama ukoliko investitor zadocni sa plaćanjem zaračunaće mu se kamatna stopa propisana zakonom o poreskoj administraciji.

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 utvrđeni iznos naknade .
- fizička lica, mjenicu i hipoteku na predmetnoj nepokretnosti.

Sredstva obezbjeđenja iz ovog člana ne isključuju npravo opštine na pokretanje postupka izvršenja i sudskog postupka u cilju naplate svojih potraživanja.

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

Prilikom uspostavljanja hipoteke investitor je dužan da od ovlašćenog procjenitelja obezbijedi procjenu vrijednosti nepokretnosti na kojoj će biti 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 lokacije.

Član 10

Komunalno opremanje može izvršiti i zainteresovani korisnik prostora, čija lokacija se komunalno oprema pod uslovima :

- Da nadležni organ prethodno rješenjem, odobri predmetno opremanje;
- Da se opremanje izvrši na bazi revidovanog glavnog projekta urađenog u skladu sa UTU ;
- Da se opremanje odnosi na izgradnju uređaja i objekata komunalne infrastructure do urbanističke parcele;
- Da stručni nadzor vrši nadležni organ lokalne uprave.

Član 11

Međusobni odnosi Opštine i investitora, iz stava 10 ove odluke, uređuju se ugovorom.

Konačan obračun, izvršiće se po ispostavljenoj i ovjerenj i okončanoj situaciji nakon primopredaje objekata i uređaja komunalne infrastrukture koji su predmet ugovora

Član 12

Ukoliko se vrši rekonstrukcija-dogradnja i nadogradnja, kojom se povećava površina postojećeg objekta, za razliku površine plaća se pripadajuća naknada u skladu sa ovom odlukom.

Član 13

Ukoliko se vrši rekonstrukcija u postojećim gabaritima objekta, za koji investitor posjeduje list nepokretnosti u kome nije upisan teret »nema građevinsku dozvolu«, a kojom se ne dobija novoizgrađena površina i ne zahtijeva dodatno komunalno opremanje lokacije, naknada se ne plaća.

Ukoliko se vrši rekonstrukcija u postojećim gabaritima objekta, za koji investitor posjeduje list nepokretnosti u kome nije upisan teret »nema građevinsku dozvolu«, a kojom se dobija novoizgrađena površina i zahtijeva dodatno komunalno opremanje lokacije, naknada se plaća.

Ukoliko investitor vrši rušenje postojećeg objekta za koji investitor posjeduje list nepokretnosti u kome nije upisan teret »nema građevinsku dozvolu«, radi izgradnje novog u postojećim gabaritima, kojom se ne dobija razlika u površini i ne zahtijeva dodatno komunalno opremanje lokacije, naknada se ne plaća.

Ukoliko investitor vrši rušenje postojećeg objekta radi izgradnje novog u većim gabaritima, naknada se obračunava u visini razlike u površini objekta koji se gradi i objekta koji se ruši, a za koji investitor posjeduje list nepokretnosti u kome nije upisan teret »nema građevinsku dozvolu«.

U slučaju da je površina objekta koji se ruši veća od površine objekta koji se gradi, investitor nema pravo na povraćaj razlike vrijednosti naknade.

Član 14

Za privremene objekte montažnog karaktera koji se postavljaju i grade u skladu sa Elaboratom i Programom postavljanja privremenih objekata (kiosci, privremeni objekti sportskog karaktera, poslovnog karaktera, saobraćajnog karaktera), plaća se 50% od obračunate naknade za komunalno opremanje za pripadajuću zonu.

Član 15

Ako investitor rješava stambeno pitanje ima pravo na umanjenje 40% od obračunate vrijednosti naknade.

Pod rješavanjem stambenog pitanja podrazumijeva se izgradnja stambenog prostora, koji se odnosi na jednu zasebnu stambenu jedinicu neto površine do 100 m².

Za ostvarivanje prava iz stava 1. ovog člana, investitor je dužan priložiti:

- dokaz da ima stalno prebivalište na području Opštine Kolašin, u trajanju od najmanje 5 godina
- dokaz da investitor i članovi domaćinstva ne posjeduju, odnosno da nijesu posjedovali u poslednjih 5 godina kuću ili stan na području opštine.

Član 16

Iznos naknade utvrđen u skladu sa ovom odlukom umanjuje se:

- za otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti -za 50%;
- za objekte u kojima su projektovani solarne panele, za 100eura po m² projektovanog solarnog panela, a najviše do 50% obračunate naknade;
- podzemne i nadzemne garaže, samostalne i u sastavu objekta -za 80%;

U slučaju iz stava 1 alineja 1 ovog člana i člana 17 stav 1 alineja 5, investitor je obavezi da u roku od 6 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.

Ako investitor u navedenom roku ne dostavi odgovarajući akt sa preciziranjem djelatnosti, ili ako iz akta proizilazi da investitor, vlasnik objekta, budući vlasnik ili zakupac objekta ne obavlja djelatnost na osnovu koje je ostvareno umanjeње naknade, obavezan je da u narednom roku od 30 dana plati ukupni obračunati iznos naknade.

Opština ima mogućnost da u svakom trenutku, preko posebne komisije i nadležnih organa, izvrši provjeru djelatnosti koja se u predmetnom objektu obavlja, radi preuzimanja mjera u cilju zaštite svojih interesa.

Naknada može predstavljati učešće Opštine u javno-privatnom partnerstvu.

Član 17

Plaćanja naknade utvrđene ovom odlukom oslobađaju se investitori za objekte:

- objekte za koje je investitor Opština ili privredno društvo čiji je osnivač Opština
- objekte u biznis zoni
- lokalni objekti od opšteg interesa
- primarni ugostiteljski objekti oslobađaju se naknade na osnovu provjere ispunjenosti uslova zahtijevane kategorizacije koju vrši revident u postupku revizije tehničke dokumentacije
- objekti namijenjeni za proizvodnju, skladištenje i preradu, pri čemu Opština nema obavezu komunalnog opremanja
- pristupne rampe, liftovi i slični objekti za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom
- vjerski objekti, pri čemu Opština nema obavezu komunalnog opremanja

Član 18

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ određen Odlukom o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave.

Član 19

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta („Sl. list CG-opštinski propisi”, br. 12/14 i 4/13).

Član 20

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

Broj: 01-
Kolašin, 29.1. 2018.godine

Skupština Opštine Kolašin
Predsjednik
Aleksandar Dožić, s.r.

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte sadržan je u:

- Članu 239 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.64/17) kojim je određeno da –je jedinica lokalne samouprave dužna da postojeću odluku o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta uskladi uz prethodnu saglasnost Vlade;
- Članu 38 stav 8 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list CG" br.2 /18) kojim je određeno da Skupština - uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode;
- Članu 31. Statuta Opštine Kolašin ("Sl. list RCG-o.p." br.25/04, 31/04, 34/06 i "Sl. list CG-o.p." 41/10) kojim je određeno da Skupština -uvodi lokalne prihode i utvrđuje visinu opštinskih poreza, taksi i naknada;

PRETHODNA SAGLASNOST

Saglasno članu 239 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Vlada Crne Gore je aktom br. _____ od _____ dala saglasnost na Predlog Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

OBJAŠNJENJE ODREDBI ODLUKE

Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, članom 239 propisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, investitor plaća naknadu za komunalno opremanje, odnosno oslobađa se plaćanja iste u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) a da se naknada za komunalno opremanje utvrđuje rješenjem nadležnog organa lokalne uprave, na koje se može izjaviti žalba Ministarstvu.

Predloženom Odlukom propisani su uslovi, visina, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Propisano je da se komunalno opremanje građevinskog zemljišta vrši u skladu sa Programom uređenja prostora donesenog na osnovu člana 16 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, jer je članom 244 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, određeno da prestaje da važi Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), osim odredbi čl. 7, 16, 63, 64, 65, 67, 67a i 162c koje će se primjenjivati do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, a članom 214 da je jedinica lokalne samouprave dužna da Plan komunalnog opremanja građevinskog zemljišta donese u roku od tri mjeseca od dana donošenja plana generalne regulacije Crne Gore.

Visinu naknade utvrđuje organ lokalne uprave u zavisnosti od zone, odnosno granica planskih dokumenata, na kojoj se objekat gradi i namjene korišćenja objekta, na osnovu revidovanog glavnog projekta i izvještaja o reviziji.

Visina naknade se utvrđuje rješenjem na koje se može izjaviti žalba Ministarstvu. Naplatu na osnovu pravosnažnog rješenja vrši organ lokalne uprave nadležan za lokalne prihode.

Predloženo je da komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti i investitor, da se međusobni odnosi investitora i opštine, uređuju ugovorom.

Predložena su umanjenja naknade za određene vrste objekata, kao i uslove pod kojima se ova umanjenja ostvaruju, uređuju međusobni odnosi u pogledu uslova, rokova, kao i način obezbjeđenja plaćanja i da za oslobađanje od plaćanja naknade revident daje izjavu o ispunjenosti uslova za oslobađanje od plaćanja naknade.

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl. list CG – o.p“, br.12/14) i „Sl. list CG – op“, br. 4/13 jer nije izvršena ispravka u prelaznim odredbama pa je stavljena van snage „4/11“.