

Na osnovu člana 239 stav 4. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 64 /17,...) 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 donijela je _____ godine donijela je

ODLUKU

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).

Naknada za uređenje plaća se za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i za pripremu građevinskog zemljišta.

Član 2.

Priprema i komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: komunalno opremanje građevinskog zemljišta) vrši se u skladu sa Planom komunalnog opremanja.

Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća se naknada.

Za oslobađanje od plaćanja naknade revident daje izjavu o ispunjenosti uslova za oslobađanje od plaćanja naknade, koju prilaže u sastavu dokumentacije za prijavu građenja.

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 namjenjenog 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 iskazuje se koeficijentom koji iznosi:

zona I0,50
zona II..... 0,35
zona III.....0,00

Prosječni troškovi komunalnog opremanja iznose 60 €/m².

Član 5.

Granice zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata, u skladu sa grafičkim prilogom koji je sastavni dio ove odluke, 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, DUP- a Radigojno,

III zona: Obuhvata područja za koja nije predviđena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Član 6.

Visina naknade prilikom građenja objekata, po zonama, određuje se po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli, projektovanog za obavljanje djelatnosti i iznosi:

ZONA	I	II	III
Iznos (€/m²)	30	21	00

Član 7.

Naknadu za uređenje građevinskog zemljišta utvrđuje nadležni organ lokalne uprave rješenjem.

Na rješenje iz stava 2 ovog člana može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma.

Investitor dostavlja zahtjev za utvrđivanje naknade i izjavu revidenta sa potrebnim podacima za obračun naknade za komunalno opremanje, u skladu sa ovom odlukom.

Član 8.

Način plaćanja naknade, obaveze investitora i lokalne samouprave i ostala pitanja naknade uređuju se ugovorom, po pravosnažnosti rješenja iz člana 7 ove odluke.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju investitor i Opština, prije podnošenja prijave za građenje.

Ugovor iz stava 1 ovog člana po potrebi, sadrži i obavezu izmirenja dospjelih potraživanja po ranije zaključenim ugovorima o naknadi.

Opština, nakon zaključenja ugovora o naknadi, uplate prve rate i dostavljanja sredstava obezbjeđenja, investitoru izdaje potvrdu, kao dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje.

Član 9.

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti i zainteresovani korisnik prostora, čija lokacija se komunalno oprema.

Međusobni odnosi zainteresovanog korisnika prostora i jedinice lokalne samouprave, u slučaju iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom.

Nedostajuću komunalnu infrastrukturu zainteresovani korisnik prostora je dužan izgraditi o svom trošku.

Član 10.

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 7 (sedam) 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 36 jednakih mjesečnih rata.

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 zaključivanja ugovora o uređivanju odnosa u pogledu naknade za komunalno opremanje.

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 do godinu dana.

U slučaju da investitor zadocni 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 aktivirati sva ugovorena sredstva obezbjeđenja.

Prilikom zaključenja ugovora o hipoteci 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 12.

Kod rekonstrukcije kojom se povećava postojeća površina objekta, za razliku površine plaća se pripadajuća naknada za komunalno opremanje kao prilikom građenja objekta.

Član 13.

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

Ukoliko investitor ruši postojeći i gradi novi objekat, a nema potrebe za drugačije komunalno opremanje, naknada za stambene i poslovne objekte obračunava se u visini razlike u površini objekta koji se gradi i objekta koji se ruši za koji investitor posjeduje list nepokretnosti u kome nije upisan teret »nema građevinsku dozvolu«, a kojom se ne dobija novoizgrađena površina i ne zahtjeva dodatno komunalno opremanje lokacije, naknada se ne plaća.

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 Programom postavljanja privremenih objekata, plaća se **50%** od obračunate naknade za komunalno opremanje za pripadajuću zonu.

Član 15.

Ako investitor rješava stambeno pitanje ima pravo na umanjenje **50%** od obračunate vrijednosti naknade.

Pod rješavanjem stambenog pitanja podrazumijeva se izgradnja stambenog prostora, koji se odnosi na jednu zasebnu stambenu jedinicu neto površine do 200 m², dok se za ostatak stambenog prostora naknada ne umanjuje.

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

- dokaz da ima stalno prebivalište na području Opštine Kolašin,
- dokaz da investitor i članovi domaćinstva ne posjeduju kuću ili stan na području opštine Kolašin,
- da investitor ili članovi domaćinstva nijesu koristili povlastice po osnovu rješavanja stambenog pitanja, u posljednjih deset godina od dana podnošenja zahtjeva za obračun naknade,

Član 16.

Iznos naknade utvrđen u skladu sa ovom odlukom umanjuje se:

- za objekte čiji je investitor Opština ili privredno društvo čiji je osnivač Opština, za 100%;
- za objekte namijenjene za proizvodnju, servise, preradu i skladištenje, za 100%;

- za otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti, za 50%;
- za pretvaranje zajedničkih dijelova stambene zgrade u stambeni prostor, za50%;
- za apart hotele, kondo hotele i garni hotele, za 80%;
- za vjerske objekte, za 100%;
- za solarne kolektore odnosno panele u objektima koji sisteme sa sunčevom energijom koriste za grijanje sanitarne vode, grijanje prostora i hlađenje prostora.....20%;
- podzemne i nadzemne garaže u sastavu objekta – za..... 80%;
- za podzemne etaže visokogradnje – za50%.

Naknada može predstavljati učešće Opštine u javno-privatnom partnerstvu.

Član 17.

Način plaćanja naknade, obaveze investitora i lokalne samouprave i ostala pitanja naknade uređuju se ugovorom zaključenim između investitora i organa lokalne uprave za finansije, kojim se uređuju međusobni odnosi u pogledu uslova, rokova, kao i način obezbjeđenja plaćanja.

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).

Član 20.

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

Broj: 01-
Kolašin, 18.02. 2019. godine

Skupština Opštine Kolašin
Predsjednik
Milan Đukić, s.r.

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 64/17), Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list RCG“, br. 42/03, 28/04, 75/05, 13/06 i „Službeni list CG“, br. 88/09, 03/10, 38/12, 10/14 03/16) 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.)

Članom 239 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata 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), dok je članom 66 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/11, 35/13 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. Nadalje, članom 239 je propisano da se naknada za komunalne opremanje utvrđuje rješenjem nadležnog organa lokalne uprave, na koje se može izjaviti žalba Ministarstvu.

U **članu 45** tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da skupština donosi propise i druge opšte akte i utvrđuje visinu opštinskih poreza, taksa i naknada.

Članom 31.Statuta je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i utvrđuje visinu opštinskih poreza, taksa i naknada.

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.

RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Skupština Crne Gore je usvojila Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata na sjednici održanoj 30. septembra 2017. godine koji je stupio na snagu 14. oktobra 2017. godine. Ovim zakonom je, između ostalog, propisano da će se do uvođenja naknade za uređenje i gradske rente, ubirati naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta kao prihod jedinice lokalne samouprave. Saglasno članu 239 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, jedinica lokalne samouprave dužna je da postojeću odluku o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta, uz prethodnu saglasnost Vlade, uskladi sa odredbama st. 1 do 3 ovog člana u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Članom 1 utvrđeno je da se ovom odlukom propisuju uslovi, visina, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Članom 2 propisano je da se priprema za komunalno opremanje i komunalno opremanje građevinskog zemljišta vrši u skladu sa Planom komunalnog opremanja, te da se za ove poslove lokalne samouprave plaća naknada. Za oslobađanje od plaćanja naknade revident daje izjavu o ispunjenosti uslova za oslobađanje od plaćanja naknade, koju prilaže u sastavu dokumentacije za prijavu građenja.

Članom 3 utvrđeno je da investitor plaća naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, koja se obračunava po m^2 neto površine objekta i po m^2 otvorenog prostora na parceli namjenjenog za obavljanje djelatnosti, na osnovu revidovanog glavnog projekta i izvještaja o reviziji.

Članom 4 je utvrđeno da visina naknade zavisi od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i prosječnih troškova komunalnog opremanja, dok je **članom 5** utvrđen broj zona, čije su granice definisane u skladu sa granicama zahvata planskih dokumenata.

Članom 6 propisan je iznos naknade po m^2 neto površine objekta, odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti.

Članom 7 propisano je da će nadležni organ za utvrđivanje naknade biti organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja prostora i izgradnje objekata, te da se naknada utvrđuje rješenjem ovog organa da se može izjaviti žalba Ministarstvu i da investitor dostavlja zahtjev za utvrđivanje naknade i izjavu revidenta sa potrebnim podacima za obračun naknade za komunalno opremanje, u skladu sa ovom odlukom.

Članom 8 propisan je način plaćanja naknade, obaveze investitora i lokalne samouprave i ostala pitanja naknade uređuju se ugovorom, po pravosnažnosti rješenja iz člana 7 ove odluke i sadržaj ugovora.

Članom 9 propisano je da komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti i zainteresovani korisnik prostora i da se međusobni odnosi zainteresovanog korisnika prostora i jedinice lokalne samouprave, uređuju ugovorom.

Članom 10 -17 propisuju se umanjenja visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta 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.

Članom 18 propisano je da nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ određen Odlukom o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave.

Članom 19 propisano je da stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, br.12/14)