

Na osnovu člana 239 stav 19 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 27 stav 1 alineja 5 i člana 38 stav 1 alineja 2 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20) i člana 73 stav 1 alineja 9 i 34 Statuta Prijestonice („Službeni list CG - opštinski propisi“, broj 49/18 i 09/19), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_ 2020. godine, Skupština Prijestonice, na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2020. 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 i druga pitanja od značaja za utvrđivanje visine naknade.

#### **Član 2**

Priprema za komunalno opremanje 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 RODNA SENZITIVNOST**

#### **Član 3**

Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

### **III USLOVI I VISINA**

#### **Član 4**

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

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

Obračun površina objekta vrši se prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Sl. list CG“, br. 60/18).

Obračun naknade vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora i zaštitu životne sredine.

#### **Član 5**

Visina naknade utvrđuje se u zavisnosti od: stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, zone, vrste objekta i učešća investitora u komunalnom opremanju.

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 srazmjerna njenom položaju i udaljenosti od gradskog centra, pristupačnosti, obimu i raznolikosti ponude i posebnim pogodnostima za određenu namjenu, i to:

Zona	Ia	Ib	Ic	II	IIIa	IIIb	IV	V	VI	VII
<b>Koeficijent opremljenosti</b>	1	1	1	0,9	0,8	0,8	0,7	0,6	0,5	0

#### **Član 6**

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

### **ZONA Ia**

Obuhvata prostor koji zahvata: zaštićeni prostor Istorijskog jezgra - zona gradskog jezgra i parkovska zona, odnosno: od ul. Nikca od Rovina, ul. Vojvode Boža Petrovića, Grahovske ul., pored Zelene zgrade, Fudbalskog stadiona i Sportskog centra, Mojškovačkom ul. od Sportskog centra do kraja ul. Ivana Crnojevića, granicom bolničkog kompleksa "Danilo I", ul. Vuka Mićunovića, u nastavku ul. Štampara Makarija, dio Vučedolske ul., pored Ljetnje pozornice, granicom K.O. Cetinje I, istočnom granicom kompleksa Univerzitetski centar (Stari OBOD), iza bivših upravnih zgrada OBOD-a, do početka ul. Nikca od Rovina.

### **ZONA Ib**

Obuhvata prostor koji zahvata: zonu sporta u okviru Istorijskog jezgra, odnosno: od kat. parcele br. 2339 - Zelena zgrada, granicom Fudbalskog stadiona i Starog groblja, Obilića ul., Mojškovačkom ul. do Sportskog centra, pored Fudbalskog stadiona i Zelene zgrade do početka Grahovske ul., završno sa katastarskom parcelom br. 2339.

### **ZONA Ic**

Obuhvata prostor koji zahvata: zonu Stari OBOD (Univerzitetski centar) u okviru Istorijskog jezgra, odnosno: od ul. Nikca od Rovina, iza bivših upravnih zgrada OBOD-a, granicom kompleksa Univerzitetski centar (Stari OBOD) do ul. Bogdanov kraj, granicom stambenog bloka do početka ul. Nikca od Rovina. Zonom I obuhvaćene su obje strane ulica (do građevinske linije objekata), koje se graniče sa drugim zonama.

### **ZONA II**

Obuhvata prostor koji zahvata: zonu DUP-a „Aerodrom“, dio prostora DUP-a „Bogdanov kraj“ i dio Industrijske zone (novi OBOD i Košuta), odnosno: od Ul. Nikca od Rovina, granicom stambenog bloka do ul. Peka Pavlovića, ul. Peka Pavlovića, dijelom Lovćenske ul., zapadnom granicom Novog groblja, zapadnim granicama kompleksa: Komunalnog preduzeća, Kartonaže i Košute, Bulevarom crnogorskih heroja, zapadnom granicom kompleksa Novi OBOD, Mojškovačkom ul., ul. Obilića, granicom Starog groblja i Fudbalskog stadiona, uz kat. parcelu Zelene zgrade, ul. Vojvode Boža Petrovića do ul. Nikca od Rovina. Zonom II obuhvaćene su obje strane ulica (do građevinske linije objekata), koje se graniče sa III i IV zonom.

### **ZONA IIIa**

Obuhvata prostor koji zahvata: dio prostora naselja Gruda i Donje polje, dio naselja Crna greda i naselje Donji kraj, odnosno: od granice kompleksa Novi OBOD, granicom K.O. Cetinje I - obodom Donjeg kraja i prostora iznad Sportskog centra i Autobuske stanice do stambenog naselja iza benzinske pumpe, granicom kat. parcela br. 3837/1, 3833, 3783 i 3780/1, granicom K.O. Cetinje I - iznad magistralne saobraćajnice Cetinje - Budva, granicom kat. parcele br. 3981/1, ul. koja prolazi kroz naselje Pod granicom, pored ponora, ul. Vladike Vasilija, Vučedolska ul., ul. Štampara Makarija, ul. Vuka Mićunovića, granicom bolničkog kompleksa "Danilo I", ul. Ivana Crnojevića, Mojškovačkom ul., granicom kompleksa Novi OBOD.

### **ZONA IIIb**

Obuhvata prostor koji zahvata: dio prostora naselja Bogdanov kraj, od kompleksa Univerzitetski centar (Stari OBOD), ul. Peka Pavlovića, dijelom Lovćenske ul., granicom kat. parcela K.O. Cetinje I, do kompleksa Univerzitetski centar (Stari OBOD). Zonom III obuhvaćene su obje strane ulica (do građevinske linije objekata), koje se graniče sa IV zonom.

#### ZONA IV

Obuhvata prostor koji zahvata prostor u okviru K.O. Cetinje I koji nije definisan zonama I, II i III.

#### ZONA V

Obuhvata prostor koji zahvata: prostor servisne zone H-Zagrablje, prostor sa lijeve i desne strane magistalnog puta Cetinje-Budva do skretanja za naselje Ugnji, zatim prostor uz planirani magistralni put Cetinje-Nikšić, kao i manji dio uz magistralni put Cetinje-Podgorica.

#### ZONA VI

Obuhvata prostor koji je definisan Generalnom urbanističkom razradom Njeguša i Generalnom urbanističkom razradom Rijeke Crnojevića.

#### ZONA VII

Obuhvata prostor koji zahvata preostali prostor Prijestonice Cetinje koji nije definisan zonama od I do VI.

#### Član 7

Iznos naknade po m<sup>2</sup> neto površine objekta, odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti iznosi po zonama:

Zona	Ia	Ib	Ic	II	IIIa	IIIb	IV	V	VI	VII
Iznos (€/m <sup>2</sup> )	40	40	40	36	32	32	28	24	20	0

#### Član 8

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor čija lokacija se komunalno oprema pod sljedećim 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 i investicija Prijestonice, odobri cijene izrade i revizije tehničke dokumentacije i dâ saglasnost na predmjer i predračun radova komunalnog opremanja, s tim da jedinične cijene ne mogu biti veće od prosječnih cijena iz posljednja 3 (tri) tendera koje je sprovela Prijestonica 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 Gradonačelnik, u skladu sa Zakonom.

Međusobna prava i obaveze iz stava 1 ovog člana između Prijestonice i investitora uređuju se ugovorom.

Konačan obračun izvršiće se po ispostavljenj i ovjerenj okončanoj situaciji, nakon 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.

### IV NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

#### Član 9

Visinu naknade, način i rokove plaćanja utvrđuje rješenjem nadležni organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora i zaštitu životne sredine (u daljem tekstu: nadležni organ), u roku od 15 dana od dana pokretanja postupka.

Investitor je dužan da zahtjev za utvrđivanje naknade podnese nadležnom organu najkasnije 30 dana prije podnošenja prijave građenja sa revidovanim glavnim projektom i ostalim potrebnim podacima neophodnim za obračun naknade.

Na rješenje iz stava 1 ovog člana može se izjaviti žalba organu uprave nadležnom za poslove planiranja prostora i izgradnje objekata.

### Član 10

Organ lokalne uprave nadležan za lokalne prihode se stara o izvršenju rješenja iz člana 9 stav 1 ove odluke i izdaje potvrdu investitoru kao dokaz o regulisanju odnosa u pogledu plaćanja naknade.

### Član 11

Naknada se uplaćuje u ukupnom iznosu jednokratno ili u mjesečnim ratama, na posebni uplatni račun budžeta Prijestonice.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 7 (sedam) dana od dana donošenja rješenja o utvrđivanju naknade, 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 kojim investitor rješava stambeno pitanje na period do 10 godina (120 rata);
- za ostale objekte na period do 5 godina (60 rata).

Ukoliko se investitor odluči za plaćanje naknade u skladu sa stavom 3 ovog člana, prva rata se utvrđuje u visini od 20% od utvrđenog iznosa naknade, a preostali iznos naknade se utvrđuje u jednakim mjesečnim ratama. Investitor je dužan uplatiti prvu ratu u roku od 7 (sedam) dana od dana donošenja rješenja o utvrđivanju naknade.

Način plaćanja preostalog iznosa naknade u ratama, međusobne obaveze investitora i lokalne samouprave utvrđuju se posebnim ugovorom o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje između organa lokalne uprave nadležnog za lokalne prihode i investitora, na osnovu prethodno donijetog rješenja o utvrđivanju naknade.

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 20%, na osnovu novog rješenja o utvrđivanju naknade.

Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta može se raskinuti na zahtjev Investitora pod uslovom da investitor dostavi dokaz od nadležnog inspekcijskog organa da građenje objekta nije započeto u roku važenja građevinske dozvole, odnosno u roku od pet godina od prijave gradnje.

U slučaju raskida ugovora iz stava 8 ovog člana investitor nema pravo na povraćaj uplaćenih sredstava po tom ugovoru, već će se uplaćena sredstva priznati u ponovnom postupku za istu parcelu.

### 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 30% veća od vrijednosti preostalog duga.

- **za fizička lica** - hipoteku I reda na nepokretnosti, čija vrijednost mora biti za 30% veća od obračunate naknade.

Kod obezbjeđenja plaćanja hipotekom, investitor je dužan da uz dokaz o upisu hipoteke u katastar nepokretnosti, dostavi i procjenu vrijednosti nepokretnosti od strane ovlaštenog procjenitelja, na koju 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 Prijestonica 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 Prijestonica aktivirati sva sredstva obezbjeđenja.

Sredstva obezbjeđenja iz ovog člana, ne isključuju pravo Prijestonice na pokretanje sudskog, izvršnog i drugih postupaka u cilju naplate potraživanja.

### Član 13

Rokovi za komunalno opremanje koje realizuje lokalna samouprava, utvrđuju se u skladu sa Programom uređenja prostora.

### Član 14

Ako se vrši rekonstrukcija ili rušenje objekta i izgradnja novog u postojećim gabaritima, kojom se ne dobija novoizgrađena površina, a ne zahtijeva se dodatno komunalno opremanje građevinskog zemljišta, naknada se ne obračunava, pri čemu Prijestonica nema obavezu komunalnog opremanja građevinskog zemljišta.

Objekat iz stava 1 ovog člana mora biti evidentiran u katastru nepokretnosti, katastarski razrađen po posebnim djelovima objekta i bez upisanih tereta „nema dozvolu“ ili „nema prijavu građenja“.

Ukoliko se vrši rekonstrukcija objekta u smislu dogradnje i nadgradnje objekata, odnosno rušenje radi izgradnje novog objekta u većim gabaritima, za razliku u površini investitor plaća naknadu u skladu sa ovom odlukom.

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 15

Iznos naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta utvrđen u skladu sa ovom odlukom umanjuje se za:

- objekte kojim se rješava stambeno pitanje, neto površine do 200m<sup>2</sup> **50%**;
- objekte u biznis zoni **100%**, pri čemu Prijestonica nema obavezu komunalnog opremanja;
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti **50%**;
- objekte namijenjene za novo zapošljavanje za više od 10 lica **100%**;
- solarni kolektor za potrebe objekta **100 €/m<sup>2</sup>**, a najviše do 50% obračunate naknade;
- pretvaranje posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade u poslovnu prostoriju odnosno poslovne prostorije u posebni ili zajednički dio stambene zgrade **70%**, pri čemu Prijestonica nema obavezu komunalnog opremanja;
- potkrovlja **70%**;
- rekonstrukciju ili rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta u postojećim gabaritima ako je potrebno dodatno komunalno opremanje **80%**;



- rekonstrukciju objekata u kulturno-istorijskim cjelinama, odnosno objekata upisanih u registar kulturnih dobara **80%**, pri čemu Prijestonica nema obavezu komunalnog opremanja;
- garaže (kao samostalni objekat ili u sastavu drugog objekata, osim podzemnih) **80%**;
- vjerske objekte **80%**, pri čemu Prijestonica nema obavezu komunalnog opremanja;

Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ne obračunava se za podzemne etaže.

Za oslobađanje od plaćanja naknade za objekte od opšteg interesa, hotela sa najmanje četiri zvjezdice, objekte čiji je investitor Prijestonica ili privredna društva čiji je ona osnivač, objekte za proizvodnju, preradu i skladištenje, rekonstrukciju ili rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta u postojećim gabaritima, ako nije potrebno dodatno komunalno opremanje građevinskog zemljišta) revident daje izjavu o ispunjenosti uslova za oslobađanje od plaćanja naknade, koju prilaže u sklopu dokumentacije za prijavu građenja.

Za umanjeње naknade iz stava 1 alineja 1 ovog člana, investitor je dužan da u utvrđenom roku dostavi dokaz o članovima domaćinstva, dokaz da ima prebivalište na području Prijestonice Cetinje i dokaz da on i članovi njegovog domaćinstva nemaju u svojinu stambeni objekat odnosno stambenu jedinicu u Crnoj Gori.

Za objekte iz stava 1 alineja 4 ovog člana privremeno umanjeње naknade iz stava 1 ovog člana vrši se na osnovu provjere biznis plana investitora koju vrši revident u postupku revizije tehničke dokumentacije, a konačno umanjeње vrši se na osnovu prijave osiguranja novozaposlenih lica.

Za umanjeње iznosa naknade iz stava 1 ovog člana, investitor je dužan da dostavi izjavu revidenta o ispunjenosti uslova o plaćanju naknade o umanjeњem iznosu.

Investitor je dužan da dostavi dokaz na osnovu kojeg se vrši umanjeње naknade. Ako investitor ne dostavi tražene dokaze, ili ako iz tih akta proizilazi da investitor nije ispunio uslove za umanjeње naknade, dužan je da plati ukupan iznos naknade ili u slučaju da je izvršio uplatu, doplati za visinu u iznosu odobrenog mu umanjeња, na osnovu novog Rješenja.

Provjeru ispunjenosti uslova iz st. 4 i 5 ovog člana, vrši po službenoj dužnosti nadležni organ.

U slučaju iz stava 1 alineja 5 ovog člana povraćaj sredstava izvršiće se na zahtjev investitora nakon konačnog izvještaja stručnog nadzora.

Ako investitor ostvaruje pravo na umanjeње naknade po više osnova iz ovog člana, primjenjuje se osnov za umanjeње koji je najpovoljniji za investitora.

Naknada može predstavljati učešće Prijestonice u javno-privatnom partnerstvu.

## **Član 16**

U slučaju spora u vezi sa realizacijom komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, ugovorne strane mogu pokrenuti spor pred nadležnim sudom u Cetinju.

## **V NADZOR**

### **Član 17**

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora i zaštitu životne sredine, a naplatu i kontrolu naplate naknade vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove lokalnih javnih prihoda.

## **VI PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Član 18**

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove odluke u kojima nije donešeno rješenje, okončaće se po odredbama ove odluke.

### **Član 19**

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list CG - opštinski propisi“, br. 12/14).

**Član 20**

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

**Broj: 01-  
Cetinje, \_\_\_\_\_ 2020. godine**

**Skupština Prijestonice Cetinje  
Predsjednica  
Maja Četković**

## O b r a z l o ž e n j e

### I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u članu 239 stav 19 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), članu 27 tačka 5, članu 28 tačka 2 i članu 38 stav 1 tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20) i članu 73 stav 1, alineja 34 Statuta („Službeni list CG – opštinski propisi“, br. 49/18 i 9/19).

**Članom 239** Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u stavu 1 propisano je da za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, do početka primjene propisa iz člana 62 stav 3 i člana 64 stav 6 ovog zakona, investitor plaća naknadu, dok je u stavu 19 propisano da visinu, uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i dokaze za ostvarivanje prava iz stava 6 ovog člana, propisuje jedinica lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade.

**Članom 240a** stav 2 Zakona utvrđen je rok od 90 dana za usklađivanje Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta sa izmjenama i dopunama Zakona.

U **članu 27** tačka 5 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da opština, u skladu sa zakonom i drugim propisima, uređuje građevinsko zemljište;

u **članu 28** tačka 2 – da u okviru sopstvenih nadležnosti, opština uređuje, uvodi i utvrđuje sopstvene prihode u skladu sa zakonom;

dok je **članom 38** stav 1 tač. 2 i 8 propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

**Članom 73** stav 1 tačka 9 i 34 Statuta Prijestonice („Sl. list CG - opštinski propisi“, br. 49/18 i 9/19) je propisano da skupština uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode kao i donosi odluke iz oblasti planiranja prostora i izgradnje objekata u skladu sa zakonom

Saglasno **članu 239** stav 19 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.

### II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Skupština Crne Gore je usvojila Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata koji je stupio na snagu i primjenjuje se od 14. avgusta 2020. godine. Ovim zakonom je, između ostalog, izvršena izmjena člana 239 koji predstavlja osnov za donošenje opštinske odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta kao prihoda jedinice lokalne samouprave, čime je proizašla potreba za donošenjem nove odluke.

### III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

#### Poglavlje I - Osnovne odredbe

**Članom 1** utvrđeno je da se ovom odlukom propisuju visina, uslovi, 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 Programom uređenja prostora, te da se za ove poslove lokalne samouprave plaća naknada.

#### Poglavlje II - Rodna senzitivnost

**Članom 3** utvrđeno je da Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu

#### Poglavlje III – Uslovi i visina



**Članom 4** utvrđeno je da investitor plaća naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, koja se obračunava po m<sup>2</sup> neto površine objekta i po m<sup>2</sup> otvorenog prostora na parceli namjenjenog za obavljanje djelatnosti, na osnovu revidovanog glavnog projekta i izvještaja o reviziji, te da se obračun površina vrši u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrada („Sl. list CG“, broj 60/18).

**Članom 5** je propisani su kriterijumi na osnovu kojih se utvrđuje visina naknade, a to je stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajuće vrijednost 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. Na osnovu navedenih kriterijuma, utvrđeni su koeficijenti opremljenosti po zonama Prijestonice.

**Članom 6** utvrđen broj zona, čije su granice definisane u skladu sa granicama zahvata planskih dokumenata i komunalnom opremljenošću građevinskog zemljišta.

**Članom 7** propisano je da iznos naknade po m<sup>2</sup> neto površine objekta odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanoj za obavljanje djelatnosti po zonama. U pripadajućoj tabeli dat je prikaz visina naknade po zonama, sa jedinstvenom vrijednošću, bez obzira na namjenu objekta.

**Članom 8** se utvrđuju uslovi pod kojima se omogućava komunalno opremanje građevinskog zemljišta od strane investitora, u kom slučaju se međusobna prava i obaveze Prijestonice utvrđuju posebnim ugovorom.

#### **Poglavlje IV – Način, rokovi i postupak plaćanja naknade**

**Članom 9** 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, na zahtjev investitora, u skladu sa odredbama člana 239 Zakona i ove odluke. Tako je članom 239, između ostalog, propisano da je rok za donošenje rješenja 15 dana.

**Članom 10** propisano je da se organ lokalne uprave nadležan za lokalne prihode se stara o izvršenju rješenja iz člana 9 stav 1 ove odluke i izdaje potvrdu investitoru kao dokaz o regulisanju odnosa u pogledu plaćanja naknade.

**Članom 11** utvrđeno je da se naknada plaća u novčanom iznosu (jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama) na posebni uplatni račun budžeta Prijestonice, a data je i mogućnost plaćanja naknade kroz izvođenje radova na komunalnom opremanju građevinskog zemljišta ili ustupanje izgrađenog prostora. Za jednokratno plaćanje utvrđeno je umanjenje za 20% od obračunate vrijednosti naknade. Ukoliko se, pak, investitor opredijeli za plaćanje u jednakim mjesečnim ratama, ovaj član daje mogućnost da se naknada za objekte sa kojima investitor rješava stambeno pitanje plaća na period do 10 godina a za ostale objekte na period do 5 godina. Ako investitor, u slučaju plaćanja naknade na rate, odluči da u određenom trenutku preostali iznos plati jednokratno, ima pravo na umanjenje preostalog iznosa duga po osnovu naknade za 20%. Ako se investitor u postupku donošenja rješenja o utvrđivanju naknade ne opredijeli za način plaćanja naknade, plaćanje naknade će mu se utvrditi u jednokratnom iznosu. Takođe, predviđeno je da Način plaćanja preostalog iznosa naknade u ratama, međusobne obaveze investitora i lokalne samouprave utvrđuju se posebnim ugovorom o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje između organa lokalne uprave nadležnog za lokalne prihode i investitora, na osnovu prethodno donijetog rješenja o utvrđivanju naknade.

Data je mogućnost da investitor Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta može se raskinuti na zahtjev Investitora pod uslovom da investitor dostavi dokaz od nadležnog inspeksijskog organa da građenje objekta nije započeto u roku važenja građevinske dozvole, odnosno u roku od pet godina od prijave gradnje.

**Članom 12** utvrđuju se redovna i zatezna kamata, shodno Zakonu o poreskoj administraciji. Pored toga, utvrđuju se i odgovarajuća sredstva obezbjeđenje plaćanja naknade na rate za

pravna lica (neopoziva bankarska garancija „bez prigovora“, bankarska revolving garancija „bez prigovora“, fiducijarni ugovor o prenosu prava svojine na drugu nepokretnost i hipoteka) i fizička lica (hipoteka). Za slučaj obezbjeđenja plaćanja hipotekom, ista se upisuje u katastar samo na nepokretnosti na koje nema tereta u listu nepokretnosti, pri čemu je investitor u obavezi da dostavi i procjenu vrijednosti nepokretnosti na koju je upisana hipoteka izvršena od strane ovlaštenog procjenitelja. Sredstva obezbjeđenja će se aktivira u slučaju kada investitor zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, kada će se cjelokupni iznos duga smatrati dospjelim.

**Članom 13** utvrđuje se da se rokovi za komunalno opremanje koje realizuje lokalna samouprava, utvrđuju u skladu sa Programom uređenja prostora, zatim da se prilikom rekonstrukcije objekata za površine izgrađene van postojećih gabarita, naknada plaća u skladu sa odlukom, dok za objekte koji su manji od postojećih gabarita, investitor nema prava za povraćaj sredstava od naknade.

**Članom 14** propisuje se način obračuna naknade prilikom rekonstrukcije objekata ili ako se objekat ruši i opet gradi.

**Članom 15** propisuju se umanjena visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za određene vrste objekata, kao i uslove pod kojima se ova umanjena ostvaruju. Osim toga, utvrđuje se da će investitor platiti ukupan iznos obračunate naknade ukoliko ne dostavi dokaze na osnovu kojih se utvrđuju ova umanjena. Nadalje, članom 239 st. 2 i 15 Zakona utvrđeni objekti za koje se ne plaća naknada za komunalno opremanje. Međutim, kako se naknada obračunava odnosno utvrđuje ispunjenost uslova za neplaćanje iste na osnovu tehničke dokumentacije, te da tokom izgradnje može da dođe do nekih odstupanja od tehničke dokumentacije, može se desiti da izgrađeni objekat ne ispunjava uslove iz Zakona, po osnovu kojih mu nije naplaćena naknada. Uvažavajući tu okolnost, se daje se ovlaštenje nadležnom organu, da po službenoj dužnosti pokrene postupak utvrđivanja visine naknade. Takođe, ovim članom se propisuje da oslobađanje od obaveze plaćanja naknade može predstavljati učešće Prijestonice u javno privatnom partnerstvu.

**Članom 16** se utvrđuje da u slučaju spora u vezi sa realizacijom komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, ugovorne strane mogu pokrenuti spor pred nadležnim sudom u Cetinju.

## **Poglavlje V - Nadzor**

**Članom 17** utvrđeno je da nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši sekretarijat nadležan za poslove uređenja prostora i zaštitu životne sredine, a naplatu i kontrolu naplate naknade vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove lokalnih javnih prihoda.

## **Poglavlje V - Prelazna i završne odredbe**

**Članom 18** propisano je da će se po odredbama ove Odluke, okončaju svi započeti postupci u kojima je investitor podnio zahtjev nadležnom organu lokalne uprave za obračun naknade ili je podnio zahtjev za izdavanje građevinske dozvole do dana stupanja na snagu ove Odluke.

**Članom 19** utvrđeno je da stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, br.24/18).

**Članom 20** predloženo je da odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore - opštinski propisi“.

## **FINANSIJSKA SREDSTVA**

Za sprovođenje ove odluke nije potrebno obezbijediti finansijska sredstva u budžetu Prijestonice.

**SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA  
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE  
Snežana Kujović**

Grafički prilog:

