

Na osnovu člana 239 stav 4 Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17), člana 38 stav 1 tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list RCG", br. 02/18 i člana 63 Statuta Prijestonice ("Službeni list CG - opštinski propisi ", broj 19/09, 26/13,39/14 i 12/16), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. _____ od _____ 2018.god, Skupština Prijestonice na sjednici održanoj dana _____ 2018.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.

Član 2

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

Član 3

Priprema za komunalno opremanje i komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: komunalno opremanje građevinskog zemljišta) vrši se u skladu sa Programom uređenja prostora, odnosno Planom komunalnog opremanja.

Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća se naknada.

II USLOVI I VISINA

Član 4

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

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

Obračun površina objekta vrši se prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Sl. list CG", br. 47/13) i standard MEST EN 15221-6.

Obračun površina za koje se plaća naknada vrši Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu (u daljem tekstu Sekretarijat).

Član 5

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

Član 6

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

ZONA Ia

Zahvata zaštićeni prostor ISTORIJSKOG JEZGRA- Zona gradskog jezgra i Parkovska zona, odnosno: Od ul. Nikca od Rovina, ul. Vojvode Boža Petrovića, Grahovska ul., pored Zelene zgrade, Fudbalskog stadiona i Sportskog centra, Mojkovačka 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 KO Cetinje I, istočnom granicom kompleksa Univerzitetski centar (Stari OBOD), iza bivših upravnih zgrada OBOD- a, do početka ul. Nikca od Rovina.

Ova zona obuhvata ulice: ul. Njegoševa, ul. Novice Cerovića, ul. Vučedolska, ul. Štampara Makarija, ul. Vuka Mićunovića, ul. Petra Lubarde, ul. Zmaj Jovina, ul. Dečanska, ul. Nikca od Rovina, dio ul. Baja Pivljanina, ul. Jovana Tomaševića, ul. Balšića Pazar I i II, ul. Ivana Crnojevića, ul. Vladike Petra I, ul. Vojvode Batrića Martinovića, ul. Alekse Šantića, dio ul. Vojvode Boža Petrovića, ul. 13. Novembar i ul. Grahovska.

ZONA Ib

Zahvata u okviru ISTORIJSKOG JEZGRA Zonu sporta, 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., završeno sa kat. parcelom br. 2339.

Ova zona obuhvata ulice: dio Mojškovačke ulice, dio ulice Obilića, granicom fudbalskog stadiona, dio ul. Vojvode Boža i dio ul. Grahovske

ZONA Ic

Zahvata u okviru ISTORIJSKOG JEZGRA Zonu Stari OBOD (Univerzitetski centar), 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

Zahvata prostor Aerodroma, dio Bogdanovog kraja i dio Industrijske zone (novi OBOD i Košuta), odnosno: Ul. Nikca od Rovina, granicom stambenog bloka do ul. Peka Pavlovića, ul. Peka Pavlovića, dijelom Lovcenske 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.

Ova zona obuhvata ulice: dio ul. Lovcenske do ul. Peka Pavlovića, dio ul. Jaroslava Čermaka, ul. Bulevar Crnogorskih heroja, ul. Pavla Rovinjskog, ul. IV Proleterske brigade, ul. Hercegovačka, ul. Nikole Lekića, ul. Puškinova, ul. Aleksandra Lesa Ivanovića, ul. Jabučka, ul. Pera Počeka, ul. Mojškovačka (od ul. Bulevara Crnogorskih heroja do ul. Obilića), ul. Omladinska, ul. IV jul, ul. Bore Stankovića, ul. Vladike Vasilija, ul. Sava Burića, ulica Vojvode Bože Petrovića (do ul. Nikca od Rovina), ul. Dž. Crnogorske brigade i ul. Vojvode Mirka Petrovića

Zonom II obuhvaćene su obje strane ulica, do građevinske linije objekata, koje se graniče sa III i IV zonom.

ZONA IIIa

Zahvata dio prostora naselja Gruda i Donje polje, dio naselja Crna greda i naselje Donji kraj, odnosno: Od granice kompleksa Novi OBOD, granicom KO 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 KO 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.

Ova zona obuhvata ulice: sve ulice u DUP Donji Kraj i ulice u DUP Donje Polje: ul. Vučedolska, ul. Mila Milunovića, ul. Islandska, ul. Petrogradska.

ZONA IIIb

Zahvata dio prostora naselja Bogdanov kraj, odnosno: Od kompleksa Univerzitetski centar (Stari OBOD), ul. Peka Pavlovića, dijelom Lovčenske ul., granicom kat. parcela KO Cetinje I do kompleksa Univerzitetski centar (Stari OBOD):

Ova zona obuhvata ulice: Sve ulice u Bogdanovom Kraju i ul. Lovčenska (do starta)

Zonom III obuhvaćene su obje strane ulica, do građevinske linije objekata, koje se graniče sa IV zonom.

ZONA IV

Zahvata prostor u okviru KO Cetinje I koji nije definisan zonama I, II i III.

Ova zona obuhvata ulice: sve ulice u Bajcama, dio ul. Jeroslava Čermaka, sve ulice u Humcima - do granice sa Cetinje II, ulice u zoni Crne Grede, ulice na Grudi i Donje Polje kao i Belvederska ulica (od "Bojane" do izlaza prema magistralnom putu Cetinje - Budva).

ZONA V

Zahvata prostor servisne zone H- Zagrablje.

ZONA VI

Zahvata prostore, koji su definisani Planovima naselja gradskog karaktera- R. Crnojevića i Njeguši i zahvata Nacionalnih parkova.

ZONA VII

Zahvata preostali prostor Prijestonice Cetinje, koji nije definisan zonama I-VI na području Prostornog plana Cetinje.

Član 7

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

Član 8

Iznos naknade po m² neto površine objekta odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanoj za obavljanje djelatnosti obračunava se kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama, i iznosi:

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

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE**Član 9**

Visinu, rokove plaćanja i sredstva obezbjeđenja plaćanja naknade utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove održivog razvoja i infrastrukture (u daljem tekstu: nadležni organ), u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva od strane investitora.

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

Član 10

Investitor je dužan da zahtjev za utvrđivanje naknade podnese nadležnom organu najkasnije 30 dana prije podnošenja prijave građenja.

Uz zahtjev iz stava 1 ovog člana, investitor dostavlja i izjavu revidenta sa potrebnim podacima za obračun naknade za komunalno opremanje, u skladu sa ovom odlukom.

Nakon upisa objekta u katastar nepokretnosti, nadležni organ može u postupku revizije rješenja iz člana 9 ove odluke utvrdi konačni iznos naknade, u skladu sa zakonom.

Obrazac zahtjeva iz stava 1 ovog člana utvrđuje nadležni organ i objavljuje na sajtu Prijestonice.

Član 11

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

(3) Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od sedam dana od dana donošenja rješenja, 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 20 godina -240 rata;
- za objekat do 500 m² ukupne neto površine na period do 10 godina -120 rata;
- za ostale objekte na period do 10 godina - 120 rata.

Ukoliko se investitor odluči za plaćanje naknade u skladu sa stavom 4 ovog člana, prva rata se utvrđuje u visini od 20 % od utvrđenog iznosa naknade, a preostali iznos naknade se utvrđuje u jednakim mjesečnim ratama.

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%.

Sekretarijat, nakon donošenja rješenja, uplate cjelokupnog iznosa odnosno prve rate i dostavljanja sredstava obezbjeđenja, izdaje potvrdu kao dokaz o uređenosti odnosa u pogledu plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta.

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 ugovoreni iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima, bankarsku revolving garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv" u vrijednosti od 12 mjesečnih rata ugovorene naknade, fiducijarni ugovor o prenosu prava svojina na drugoj nepokretnosti, odnosno upis založnog prava - hipoteke. Za dio duga koji nije obezbijeden 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 50% veća od vrijednosti preostalog duga. Izuzetno predmet upisa založnog prava - hipoteke može biti i zemljište na kojem se gradi i na budućem objektu koji treba da se gradi (ekstenzivnost);
- **za fizička lica** - investitor je dužan da obezbijedi hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga.

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 kojoj 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 Prijestonic aktivirati sva sredstva obezbjeđenja.

Član 13

Ako se vrši rekonstrukcija objekta odnosno rušenje objekta radi izgradnje novog u postojećim gabaritima, kojom se ne dobija novoizgrađena površina, a ne zahtjeva se dodatno komunalno opremanje lokacije, naknada se ne plaća.

Odredba stava 1 ovog člana ne primjenjuje se na objekte koji nijesu izgrađeni u skladu sa zakonom.

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

U slučaju da je površina objekta iz stava 1 ovog člana koji se ruši veća od površine objekta koji se gradi, investitor nema pravo na povraćaj razlike vrijednosti naknade.

U slučajevima iz stava 1 ovog člana Prijestonica nema obavezu opremanja lokacije investitora.

Član 14

Iznos naknade utvrđen u skladu sa ovom odlukom umanjuje se:

- za objekte čiji je investitor Prijestonica ili privredno društvo čiji je osnivač Prijestonica, za 100 %;
- za objekte namijenjene za proizvodnju, servise, preradu i skladištenje, za 50 %;
- za otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti, za..... 75 %;
- za pretvaranje zajedničkih dijelova stambene zgrade u stambeni prostor, za 80 %;
- za pretvaranje stambenih objekata u poslovne – prostorije, za 80 %;
- za rekonstrukciju sa pretvaranjem pomoćnog prostora u poslovni prostor, za..... 50 %;
- za samostalni objekat nadzemne garaže i nadzemnu garažu u objektu, za 60%;
- za samostalni objekat podzemne garaže, za..... 100%;
- za apart hotele, kondo hotele i garni hotele, za 80%;
- za vjerske objekte, za 80%;
- za objekte kojima investitor rješava stambeno pitanje za neto površinu do 200 m², za.... 30%;
- iznos od 100 eura po 1 m² solarnog kolektora odnosno panela u objektima koji sisteme sa sunčevom energijom koriste za grijanje sanitarne vode, grijanje prostora i hlađenje prostora.

Za umanjenje iznosa naknade iz stava 1 ovog člana, investitor je dužan da dostavi izjavu revidenta o ispunjenosti uslova o plaćanju naknade o umanjenom iznosu, u skladu sa zakonom.

U slučaju iz stava 1 alineja 2 ovog člana, investitor je dužan da u roku od šest 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.

U slučaju iz stava 1 alineja 9 ovog člana, investitor je dužan da u roku od 30 dana od dana utvrđivanja kategorizacije objekta, dostavi od nadležnog državnog organa odgovarajući akt o kategorizaciji objekta.

U slučaju iz stava 1 alineja 11 ovog člana, investitor je dužan da u roku od 30 dana od konačnog izvještaja stručnog nadzora, odnosno od dana izdavanja upotrebne dozvole dostavi konačni izvještaj stručnog nadzora.

Ako investitor u roku ne dostavi akt iz st. 3, 4 i 5 ovog člana, ili ako iz akta proizilazi da investitor, vlasnik objekta, budući vlasnik ili zakupac objekta ne obavlja djelatnost na osnovu koje je ostvareno umanjenje naknade, da nijesu ugrađeni solarni kolektor odnosno panel, odnosno da objekat nema zahtjevanu kategorizaciju, dužan je da u roku od 30 dana od isteka roka iz st. 3, 4 i 5 ovog člana plati ukupan obračunati iznos naknade.

Provjeru da li se obavlja djelatnost iz akta iz stava 3 ovog člana, odnosno da li su ugrađeni solarni kolektor odnosno paneli, vrši po službenoj dužnosti posebna komisija Prijestonice i drugi nadležni organi.

Naknada može predstavljati učešće Prijestonice u javno-privatnom partnerstvu.

Član 15

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor čija lokacija se komunalno oprema pod sledećim 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, Direkcija za investicije Prijestonice, odobri cijene izrade i revizije tehničke dokumentacije i da da saglasnost na predmjer i predračun radova komunalnog opremanja, s tim da jedinične cijene ne mogu biti veće od prosječnih cijena iz poslednja 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.

Član 16

Naplatu i kontrolu naknade vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrolu lokalnih javnih prihoda na osnovu obračuna koji vrši organ za održivi razvoj i infrastrukturu. U pogledu načina utvrđivanja naknade, obračunavanja, rokova, prinudne naplate, kamate, povraćaja i ostalih pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom, shodno se primjenjuju odredbe zakona kojim je uređen poreski postupak.

IV NADZOR

Član 17

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu i Uprava lokalnih javnih prihoda.

PRELAZNA I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 18

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.

Započetim postupkom iz stava 1 ovog člana smatra se podnošenje zahtjeva od strane investitora nadležnom organu lokalne uprave za obračun naknade za komunalno opremanje ili podnošenje zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole.

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: _____,
Cetinje, _____ godine

SKUPŠTINA PRIJESTONICE

PREDSJEDNICA

Maja Četković

OBRAZLOŽENJE

I 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 63 Statuta („Službeni list RCG – opštinski propisi“, br.19/09,37/10,26/13,39/14 i 12/16)i

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 komunalno opremanje utvrđuje rješenjem nadležnog organa lokalne uprave, na koje se može izjaviti žalba Ministarstvu.

U členu 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 63 Statuta je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i utvrđuje visinu opštinskih poreza, taksa i naknada.

Saglasno členu 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.

II 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.

III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Poglavlje I - Osnovne odredbe - 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 Programom uređenja prostora, odnosno Planom komunalnog opremanja, te da se za ove poslove lokalne samouprave plaća naknada.

Poglavlje II – Uslovi i visina – Članom 3 utvrđeno je da investitor plaća naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, koja 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, te da se obračun površina vrši u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl.list CG“, broj 47/13).

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 je utvrđeno da se stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje 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. Na osnovu navedenih kriterijuma, utvrđeni se koeficijenti opremljenosti po zonama Prijestonice.

Članom 7 iskazani su troškovi komunalnog opremanja po zonama, kao i prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona, kao glavni parametar od kojeg zavisi utvrđivanje visine naknade.

Članom 8 propisan je iznos naknade po m² neto površine objekta, odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti, koji se obračunava kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama. U pripadajućoj tabeli dat je prikaz visina naknade po zonama, sa jedinstvenom vrijednošću, bez obzira na namjenu objekta.

Poglavlje III – Način, rokovi i postupak plaćanja naknade – Članom 9 propisano je da će nadležni organ za utvrđivanje naknade biti organ lokalne uprave nadležan za poslove održivog razvoja i infrastrukturu, te da se naknada utvrđuje rješenjem ovog organa u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva od strane investitora.

Članom 10 propisano je da zahtjev za utvrđivanje naknade, čiji sadržaj utvrđuje nadležni organ i koji se objavljuje na sajtu Prijestonice, investitor podnosi nadležnom organu najkasnije 30 dana prije podnošenja prijave građenja, kada dostavlja i izjavu revidenta sa potrebnim podacima za obračun naknade za komunalno opremanje.

Ovim članom je, takođe, predviđeno da nadležni organ može, nakon upisa objekta u katastar nepokretnosti, u postupku revizije rješenja, utvrditi konačan iznos 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 20 godina, za objekte do 500m² ukupne neto površine 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.

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 i ograničenja u listu nepokretnosti, pri čemu je investitor u obavezi da dostavi i procjenu vrijednosti nepokretnosti na koju je upisana hipoteka izvršena od strane ovlašćenog procjenitelja. Sredstva obezbjeđenja će se aktivirati 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 naknada ne plaća u slučaju rekonstrukcije objekta odnosno rušenje objekta radi izgradnje novog u postojećim gabaritima, kojom se ne stvara nova površina i kojim se ne zahtijeva dodatno komunalno opremanje, a da se naknada umanjuje za slučaj rekonstrukcije (dogradnja ili nadgradnja) objekta koje ne zahtijeva dodatno komunalno opremanje lokacije, pod uslovom da su objekti izgrađeni u skladu sa zakonom.

U oba ova slučaja, Prijestonica nema obavezu komunalnog opremanja lokacije investitora. Međutim, za površine izgrađene van postojećih gabarita, utvrđeno je da se 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 propisuju se umanjena visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za određene vrste objekata, kao i uslove pod kojima se ova umanjena ostvaruju.

Propisano je, takođe, da je investitor dužan da dostavi izjavu revidenta o ispunjenosti uslova o plaćanju naknade u umanjenom iznosu. Osim toga, utvrđuje se da će investitor platiti ukupan iznos obračunate naknade ukoliko ne dostavi dokaze na osnovu kojih se utvrđuju ova umanjena. Ovim članom se propisuje da oslobođanje od obaveze plaćanja naknade može predstavljati učešće Prijestonice u javno privatnom partnerstvu.

Članom 15 je utvrđeno pravo investitora na žalbu na rješenje o utvrđivanju naknade koja se, u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, izjavljuje organu državne uprave nadležnom za poslove planiranja i izgradnje – Ministarstvu održivog razvoja i turizma.

Članom 16 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.

Članom 17 propisano je da naplatu i kontrolu naknade vrši organ lokalne uprave određen Odlukom o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave, kao i da se na sva pitanja koja nijesu regulisana ovom odlukom shodno primjenjuju odredbe Zakona o poreskoj administraciji.

Članom 18 propisano je da će se međusobna prava i obaveze u vezi sa plaćanjem naknade i komunalnim opremanjem urediti ugovorom između investitora i Prijestonice.

Poglavlje IV – Nadzor – Članom 19 utvrđeno je da nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ nadležan za poslove održivog razvoja i infrastrukture i organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

Gradonačelnik može, u skladu sa ovim članom Odluke, formirati posebnu komisiju za utvrđivanje ispunjenosti uslova za umanjene naknade.

Prelazna i završne odredbe – Članom 20 propisano je da će se po odredbama ove Odluke, ukoliko je to povoljnije za investitora, okončati 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 21 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.12/14)

Članom 22 predloženo je da odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore - opštinski propisi“.

IV FINANSIJSKI EFEKTI PRIMJENE ODLUKE

Primjenom ove odluke očekuje se ostvarivanje sopstvenih prihoda Prijestonice.

Za sprovođenje ove odluke potrebno je obezbjediti sredstva za:

- rad službenika koji će vršiti utvrđivanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u organu lokalne uprave nadležnom za poslove planiranja prostora i izgradnje objekata;
- rad službenika koji će vršiti obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u direkciji nadležnoj za poslove izgradnje komunalne infrastrukture, u godišnjem iznosu od;
- rad službenika koji će vršiti kontrolu i naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u organu lokalne uprave određenom Odlukom o organizaciji i načinu rada lokalne uprave;
- softver za administriranje godišnje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

SEKRETARIJAT ZA ODRŽIVI RAZVOJ I INFRASTRUKTURU
SEKRETARKA

Njegosa Vujanović, dipl.ing.tel

