



ZAJEDNICA OPŠTINA CRNE GORE

MODEL

ODLUKA

o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

Podgorica, decembar 2017. godine

PREDGOVOR

Poštovane članice,

Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Zakonom o lokalnoj samoupravi utvrđeno je da lokalna samouprava, u okviru sopstvenih poslova, uređuje građevinsko zemljište i stvara uslove za izgradnju objekata. Za vršenje ovih poslova zakonom je propisana naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, koja se ubira od strane lokalnih samoupava do donošenja Plana generalne regulacije, kada će biti supstuisana sa novim prihodima: naknadom za uređenje i gradskom rentom.

Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata dato je ovlašćenje lokalnim samoupravama da postojeće odluke o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta usklade sa odredbama ovog zakona.

Zajednica opština je, radi pomoći opštinama da blagovremeno usklade postojeće odluke i time obezbijede normativne pretpostavke za ubiranje ovog prihoda, u saradnji sa stručnim predstavnicima iz jedinica lokalne samouprave i Ministarstva održivog razvoja i turizma, pripremila **Model Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta**. Model Odluke su utvrdili **Odbor za finansiranje lokalne samouprave** i **Odbor za prostorno planiranje Zajednice opština**. Radi preglednosti, nijesu vršene izmjene i dopune postojećeg modela odluke, već je izrađen novi.

Model Odluke nije obavezujući za jedinice lokalne samouprave, već treba da pomogne u obezbjeđenju smjernica i principa na kojima će opštine urediti ova pitanja i donijeti svoje odluke. Vjerujem da će Model Odluke biti od koristi opštinama u pripremi svojih odluka i ubrzati proces njihovog donošenja.

S poštovanjem,

GENERALNI SEKRETAR
Refik Bojadžić, s.r.

Na osnovu člana 239 stav 4 Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17), člana 45 stav 1 tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list RCG“, br. 42/03, 28/04, 75/05, 13/06 i „Službeni list CG“, br. 88/09, 3/10, 38/12, 10/14 i 3/16) i člana _____ Statuta Glavnog grada / Prijestonice / Opštine _____ ("Službeni list RCG - opštinski propisi", broj ___ i "Službeni list CG - opštinski propisi ", broj _____), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br.____ od _____, Skupština Glavnog grada/Prijestonice/Opštine _____, na sjednici održanoj dana _____ 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

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

(2) Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća se naknada.

II USLOVI I VISINA

Član 3

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

(2) 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.

(3) Obračun površina objekta vrši se prema propisu kojim je uređen način obračuna površine i zapremine objekata tokom izrade tehničke dokumentacije za građenje objekata¹.

Član 4

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta;
- prosječnih troškova komunalnog opremanja.

¹ Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl.list CG“, broj 47/13)

Član 5

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

PRVA "A" ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

„Navedi nazive detaljnih urbanističkih planova, lokalnih studija lokacija, odnosno urbanističkih projekata kojima je obuhvaćena navedena zona.“

PRVA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

„Navedi nazive detaljnih urbanističkih planova, lokalnih studija lokacija, odnosno urbanističkih projekata kojima je obuhvaćena navedena zona.“

DRUGA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

„Navedi nazive detaljnih urbanističkih planova, lokalnih studija lokacija, odnosno urbanističkih projekata kojima je obuhvaćena navedena zona.“

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

„Navedi nazive detaljnih urbanističkih planova, lokalnih studija lokacija, odnosno urbanističkih projekata kojima je obuhvaćena navedena zona.“

ČETVRTA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

„Navedi nazive detaljnih urbanističkih planova, lokalnih studija lokacija, odnosno urbanističkih projekata kojima je obuhvaćena navedena zona.“

PETA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

„Navedi nazive detaljnih urbanističkih planova, lokalnih studija lokacija, odnosno urbanističkih projekata kojima je obuhvaćena navedena zona.“

ŠESTA ZONA

Obuhvata sva ostala seoska naselja i zemljište na području Prostornog plana, odnosno Prostorno urbanističkog plana Podgorice – Prijestonice – Opštine.

Član 6

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

zona Ia..... __
 zona I..... __
 zona II..... __
 zona III..... __
 zona IV..... __
 zona V..... __
 zona VI..... __

Član 7

(1) Troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona iznose (eura po m²):

ZONA	Ia	I	II	III	IV	V	VI
Iznos							

(2) Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose ____ eura po m².

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	I	II	III	IV	V	VI
Iznos							

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 planiranja prostora i izgradnje objekata (u daljem tekstu: nadležni organ), u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva od strane investitora.

ALTERNATIVA člana 9:²

² Alternativa člana 9 je predložena u slučaju kada u organizacionoj strukturi lokalne uprave postoje posebne agencije ili direkcije koje posjeduju stručna znanja neophodna za utvrđivanje elemenata za obračun naknade za komunalno opremanje

(1) Visinu, rokove plaćanja i sredstva obezbjeđenja plaćanja naknade utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja prostora i izgradnje objekata (u daljem tekstu: nadležni organ), na osnovu obračuna koji vrši agencija/direkcija nadležna za poslove izgradnje komunalne infrastrukture, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva od strane investitora.

(2) Agencija/direkcija iz stava 1 ovog člana dužna je da u roku od 10 dana od dana dostavljanja revidovanog glavnog projekta dostavi podatke neophodne za obračun naknade.

Član 10

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

(2) 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.

(3) 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.

(4) Obrazac zahtjeva iz stava 1 ovog člana utvrđuje nadležni organ i objavljuje na sajtu Glavnog grada/Prijestonice/Opštine.

Član 11

(1) Naknada se utvrđuje i plaća u novčanom iznosu, a izuzetno može i kroz izvođenje radova na komunalnom opremanju građevinskog zemljišta i ustupanje izgrađenog prostora.

(2) Naknada se uplaćuje u ukupnom iznosu jednokratno ili u mjesečnim ratama, na posebni uplatni račun budžeta Glavnog grada/ Prijestonice/Opštine.

(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 umanjeње za _____% od obračunate vrijednosti naknade.

(4) Investitor može naknadu platiti u jednakim mjesečnim ratama, i to:

- za objekat kojim investitor rješava stambeno pitanje na period do ... _____ godina;
- za objekat do 500 m² ukupne neto površine na period do _____ godina;
- za ostale objekte na period do..... _____ godina.

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

(6) Ako se investitor u postupku donošenja rješenja ne opredjeli za način plaćanja naknade, plaćanje naknade se utvrđuje u jednokratnom iznosu.

(7) 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 umanjeње preostalog iznosa od _____%.

Član 12

(1) Kod utvrđivanja naknade u ratama utvrđuje se redovna kamata, zatezna kamata i odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja.

(2) Iznos mjesečne rate uvećava se za iznos redovne kamate koju plaća domicilna banka na oročena sredstva do godinu dana.

(3) U slučaju da investitor zakasni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata u skladu sa zakonom.

(4) 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 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 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.

(5) Kod obezbjeđenja plaćanja hipotekom, investitor je dužan da uz dokaz o upisu hipoteke u katastar nepokretnosti, dostavi i procjenu vrijednosti nepokretnosti od strane ovlašćenog procjenitelja, na kojoj je uspostavljena hipoteka.

(6) Predmet hipoteke može biti nepokretnost upisana u listu nepokretnosti bez tereta i ograničenja i to: stambeni prostor, poslovni prostor, urbanistička parcela, a izuzetno, ukoliko Glavni grad/Prijestonica/Opština ima interesa i katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekata od opšteg interesa koji služe komunalnom opremanju.

(7) Ukoliko investitor zakasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga, pa će Glavni grad/Prijestonica/Opština aktivirati sva sredstva obezbjeđenja.

Član 13

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

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

(2) 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.

(2) 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.

(3) U slučajevima iz stava 1 ovog člana Glavni grad/Prijestonica/Opština nema obavezu opremanja lokacije investitora.

Član 14

(1) Iznos naknade utvrđen u skladu sa ovom odlukom umanjuje se:

- za objekte čiji je investitor Glavni grad/Prijestonica/Opština ili privredno društvo čiji je osnivač Glavni grad/Prijestonica/Opština, za ____%;
- za objekte namijenjene za proizvodnju, servise, preradu i skladištenje, za ____%;
- za otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti, za ____%;
- za pretvaranje zajedničkih dijelova stambene zgrade u stambeni prostor, za ... ____%;
- za pretvaranje stambenih objekata u poslovne – prostorije, za ____%;
- za rekonstrukciju sa pretvaranjem pomoćnog prostora u poslovni prostor, za ____%;
- za samostalni objekat nadzemne garaže i nadzemnu garažu u objektu, za ____%;
- za samostalni objekat podzemne garaže, za ____%;
- za apart hotele, kondo hotele i garni hotele, za ____%;
- za vjerske objekte, za ____%;
- za objekte kojima investitor rješava stambeno pitanje za neto površinu do 200 m², za ____%;
- iznos od ____ 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.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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 Glavnog grada/Prijestonice/Opštine i drugi nadležni organi.

(8) Naknada može predstavljati učešće Glavnog grada/Prijestonice/Opštine u javno-privatnom partnerstvu.

Član 15

Na rješenje o utvrđivanju naknade za komunalno opremanje može se izjaviti žalba organu državne uprave nadležnom za poslove planiranja i izgradnje.

Član 16

(1) 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 Glavnog grada/Prijestonice/Opštine odobri cijene izrade i revizije tehničke dokumentacije, dâ 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 sproveo Glavni grad/Prijestonica/Opština i po istim zaključio/la ugovor za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga;
- da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture imenuje Gradonačelnik/Predsjednik opštine, u skladu sa zakonom.

(2) Međusobna prava i obaveze iz stava 1 ovog člana između Glavnog grada/Prijestonice/Opštine i investitora uređuju se ugovorom.

Član 17

(1) Naplatu i kontrolu naknade vrši organ lokalne uprave određen Odlukom o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave.

(2) 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.

Član 18³

(1) Način plaćanja naknade, obaveze investitora i lokalne samouprave i ostala pitanja naknade uređuju se ugovorom, po pravosnažnosti rješenja iz člana 9 ove odluke.

(2) Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju investitor i Glavni grad/Prijestonica/Opština prije podnošenja prijave za građenje.

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

³ Zakonom nije utvrđen pravni osnov za uređivanje pitanja iz ovog člana. Međutim, zbog zaštite prava i interesa investitora u vezi sa legitimnim očekivanjem komunalnog opremanja urbanističke parcele na kojoj gradi objekat po kom osnovu se naknada i utvrđuje, data su predložena rješenja.

(4) Glavni grad/Prijestonica/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.

IV NADZOR

Član 19

(1) Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ i organ iz člana 17 ove odluke.

(2) Za utvrđivanje ispunjenosti uslova za umanjenje naknade Gradonačelnik/Predsjednik opštine može formirati posebnu komisiju.

PRELAZNA I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 20

(1) 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.

(2) 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 21

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

Član 22

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

Broj:

_____. godine

Skupština Glavnog grada/Prijestonice/Opštine
PREDSJEDNIK

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 _____ Statuta („Službeni list RCG – opštinski propisi“, br. _____ i/ili „Službeni list CG – opštinski propisi“, br. _____).

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 _____ 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.

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 Glavnog grada/Prijestonice/Opštine.

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 planiranja prostora i izgradnje objekata, te da se naknada utvrđuje rješenjem ovog organa u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva od strane investitora.

ALTERNATIVA člana 9: 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 u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva od strane investitora. U postupku utvrđivanja visine naknade, agencija/direkcija nadležna za poslove izgradnje komunalne infrastrukture je dužna da ovom organu u roku

od 10 dana od dana dostavljanja revidovanog glavnog projekta dostavi podatke neophodne za obračun naknade.

Članom 10 propisano je da zahtjev za utvrđivanje naknade, čiji sadržaj utvrđuje nadležni organ i koji se objavljuje na sajtu Glavnog grada/Prijestonice/Opštine, 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 Glavnog grada/Prijestonice/Opštine, a data je i mogućnost plaćanja naknade kroz izvođenje radova na komunalnom opremanju građevinskog zemljišta ili ustupanje izgrađenog prostora. Za jednokratno plaćanje utvrđeno je umanjeње za _____% 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 ___godina, za objekte do 500m² ukupne neto površine na period do ___godina, a za ostale objekte na period do ___ godina. Ako investitor, u slučaju plaćanja naknade na rate, odluči da u određenom trenutku preostali iznos plati jednokratno, ima pravo na umanjeње preostalog iznosa duga po osnovu naknade za ___%. 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 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 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 nadgranja) objekta koje ne zahtijeva dodatno komunalno opremanje lokacije, pod uslovom da su objekti izgrađeni u skladu sa zakonom. U oba ova slučaja, Glavni grad/Prijestonica/Opština 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 umanjeња visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za određene vrste objekata, kao i uslove pod kojima se ova umanjeња 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 umanjenja. Ovim članom se propisuje da oslobađanje od obaveze plaćanja naknade može predstavljati učešće Glavnog grada/Prijestonice/Opštine 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 Glavnog grada/Prijestonice/Opštine 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 Glavnog grada/Prijestonice/Opštine.

Poglavlje IV – Nadzor – Članom 19 utvrđeno je da nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ nadležan za poslove planiranja prostora i organ lokalne uprave određen Odlukom o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave. Gradonačelnik/Predsjednik opštine može, u skladu sa ovim članom Odluke, formirati posebnu komisiju za utvrđivanje ispunjenosti uslova za umanjenje 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._____)

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 Glavnog grada/Prijestonice/Opštine u godišnjem iznosu od _____ EUR.

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, u godišnjem iznosu od _____ EUR;

- rad službenika koji će vršiti obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u agenciji/direkciji nadležnoj za poslove izgradnje komunalne infrastrukture, u godišnjem iznosu od _____ EUR;
- 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, u godišnjem iznosu od _____ EUR;
- softver za administriranje godišnje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, u ukupnom iznosu od _____ EUR.