



ZAJEDNICA OPŠTINA CRNE GORE

MODEL

ODLUKA

o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

Podgorica, oktobar 2020. 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. Za finansiranje ovih posla, Zakonom je propisana naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, koja je namjenski prihod jedinica lokalne samouprave, do donošenja Plana generalne regulacije, kada će biti supstuisana sa novim prihodima: naknadom za uređenje i gradskom rentom.

Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata izmijenjen je pravni okvir za uređivanje pitanja načina i uslova ubiranja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, sa ovlašćenjem lokalnim samoupravama da bliže urede ova pitanja.

U cilju pomoći opštinama da urede ovo pitanje, Zajednica opština je pripremila **Model Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta**. Iako suštinskih izmjena propisa u odnosu na važeću Odluku nema, opredjelili smo se da se pripremimo Model nove Odluke, uvažavajući okolnost da se promjenio pravni osnov za donošenje ovog propisa. Model Odluke je rađen na osnovu ranije urađenog Modela Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Model Odluke ima za cilj da pomogne da se utvrde smjernice i principi po kojima će opštine urediti ova pitanja, pripremiti i donijeti svoje odluke. Vjerujem da će Model Odluke biti od koristi opštinama u pripremi svojih odluka i ubrzati proces njihovog donošenja, a što za rezultat treba da ima obezbjeđivanje uslova za kvalitetnije uređenje prostora opštine, odnosno unapređenje uslova i kvaliteta života građana.

S poštovanjem,

GENERALNI SEKRETAR
Refik Bojadžić, s.r.

Na osnovu člana 239 stav 19 i člana 240a stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 27 tačka 5, člana 28 tačka 2 i člana 38 stav 1 tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20) i člana _____ Statuta Glavnog grada / Prijestonice / Opštine _____ ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj ____), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br.____ od _____ godine, Skupština Glavnog grada/Prijestonice/Opštine _____, 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 visina, uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i dokaze za ostvarivanje prava na umanjenje naknade.

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 utvrđuje u zavisnosti od: stepena opremljenosti građevinskog zemljišta; prosječnih troškova komunalnog opremanja; zona; vrste objekta; i učešća investitora u komunalnom opremanju građevinskog zemljišta.

(3) 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.

(4) Obračun površina objekta vrši se prema propisu kojim je uređen način obračuna površine i zapremine zgrade tokom izrade tehničke dokumentacije za građenje¹.

Član 4

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

¹ Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Sl.list CG“, broj 60/18)

PRVA "A" ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

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

PRVA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

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

DRUGA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

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

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

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

ČETVRTA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

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

PETA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

„Navesti 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 Glavnog grada / Prijestonice / Opštine.

Član 5

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 6

(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 7

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							

Član 8

(1) Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor čija lokacija se komunalno oprema pod sledećim uslovima:

- da se opremanje izvrši u skladu sa Zakonom, na osnovu revidovanog glavnog projekta objekta odnosno uređaja komunalne infrastrukture pribavljenog od strane investitora ili nadležnog organa lokalne uprave;
- 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.

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 9

(1) Naknadu, na zahtjev, utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja prostora i izgradnje objekata (u daljem tekstu: nadležni organ), u skladu sa zakonom kojim se uređuje planiranje prostora i izgradnja objekata (u daljem tekstu: Zakon) i ovom Odlukom.

(2) Rješenje iz stava 1 ovog člana se donosi u formi privremenog rješenja.

ALTERNATIVA Člana 9:²

(1) Naknadu, na zahtjev, 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, zakonom kojim se uređuje planiranje prostora i izgradnja objekata (u daljem tekstu: Zakon) i ovom Odlukom.

(2) Rješenje iz stava 1 ovog člana se donosi u formi privremenog rješenja.

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

Član 10

(1) Nakon upisa objekta u katastar nepokretnosti, nadležni organ, po zahtjevu ili po službenoj dužnosti, donosi rješenje o utvrđivanju naknade kojim se ukida privremeno rješenje iz člana 9 stav 1 ove Odluke.³

(2) Uz zahtjev za donošenje rješenja iz stava 1 ovog člana, dostavlja se izvod iz lista nepokretnosti za objekat za koji se utvrđuje naknada.

Član 11

(1) Odnosi u pogledu obračuna i plaćanja naknade, kao i prava i obaveze između investitora i Glavnog grada Podgorice, uređuju se ugovorom.

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.

³ Član 9 stav 2 i član 10 stav 2 predloženi su u skladu sa članom 53 st. 3 i 4 Zakona o poreskoj administraciji, kojim je propisano da ako poreski organ do isteka roka za donošenje poreskog rješenja ne može da utvrdi porez na osnovu potpuno utvrđenog činjeničnog stanja donijeće privremeno poresko rješenje, na osnovu do tada utvrđenog činjeničnog stanja. Takođe, poreski organ je dužan da u roku od tri godine od dana donošenja privremenog rješenja donese rješenje o utvrđivanju poreza, kojim se ukida privremeno rješenje. Imajući u vidu da se naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta obračunava na osnovu tehničke dokumentacije, a da su odstupanja u toku izvođenja objekata i u pogledu dispozicije, a i namjene prostora (često promjena namjene na osnovu kojeg je ostvareno umanjenje), kao i površine/volumena objekta česta (a po ZPPIO su čak i dozvoljena odstupanja), jasno je da se u trenutku kada se zakonodavac opredjelio da se naknada utvrđuje, ne može pouzdano sagledati sve okolnosti i činjenice na osnovu kojih ona treba da bude utvrđena. Imajući to u vidu, predloženo je da se u datom trenutku donosi privremeno rješenje, a ono „potpuno/konačno“ rješenje da se donosi nakon upisa objekta u katastar nepokretnosti, kada su činjenice i okolnosti od kojih zavisi utvrđivanje visine naknade u potpunosti izvjesne.

(NAPOMENA: u članu 1 ovog zakona, izvršeno je skraćivanje pojmova, tako da se pod pojmom porez podrazijevaju: porezi, doprinosi, takse, **naknade** i druga novčana davanja utvrđena zakonom.)

(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.

Član 12

(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 izvršnosti rješenja.

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

- za objekat kojim investitor rješava stambeno pitanje na period do .. _____ godina;⁴
- 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 umanjenje preostalog iznosa: u procentu utvrđenom u članu 14 alineja 12 ove Odluke, pod uslovom da nije ostvario pravo na umanjenje naknade po nekom dugom osnovu iz člana 14 ove Odluke i u visini preostale obračunate kamate.

Član 13

(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

⁴ Maksimalni iznos godina za plaćanje u jednakim mjesečnim ratama je deset godina, shodno članu 239 stav 20 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

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 ovlaštenog 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 sredstva obezbjeđenja.

Član 14

(1) Ukoliko se vrši rekonstrukcija objekta 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.

Član 15

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

- za objekte kojim investitor rješava stambeno pitanje za neto površinu do 200m²,⁵ za%;⁶
- za objekte u biznis zoni, za%;
- za otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti, za. ___%;

⁵ Površina za koju se umanjuje naknada u slučaju rješavanja stambenog pitanja nije definisana Zakonom. Imajući u vidu da je u Zakonu, u poglavlju koji se odnosi na legalizaciju bespravnih objekata, definisana da je bespravni objekat osnovnog stanovanja, objekat površine do 200m², to je opredjelilo da se i kod umanjenja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za objekte kojim se rješava stambeno pitanje, u Modelu Odluke predloži ista površina.

⁶ U članu 239 5 stav 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata je propisano da jedinica lokalne samouprave može umanjiti iznos naknade i utvrđeno za koje vrste objekata i kolika je maksimalna vrijednost procentualnog umanjenja. To znači da svaka jedinica lokalne samouprave, prema svojim specifičnostima odlučuje da li će u svojoj odluci utvrditi umanjenja naknade, i ako hoće, ovlašćena je da izabere za koje slučajeve od onih definisanih zakonom. Ako se odluči da primjeni umanjenja po osnovu iz zakona, mora voditi računa da procentualni iznos ne bude veći od onog definisanog u zakonu. Primjera rad, u Zakonu definisano umanjenje do 50% za objekte kojima se rješava stambeno pitanje. To znači da je na izboru jedinice lokalne samouprave da li će uopšte propisati ovo umanjenje. Ako se odluči da ga propiše na njoj je izbor koliko će to umanjenje biti da li 1%, 5%.... ili, maksimalno 50%.

- objekte namijenjene za novo zapošljavanje za više od 10 lica, za %;
- iznos od ___ eura po 1 m² solarnog kolektora za potrebe objekta, a najviše do ___% obračunate naknade, za %;
- za pretvaranje posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade u poslovnu prostoriju, za %;
- za pretvaranje poslovne prostorije u posebni ili zajednički dio stambene zgrade, za %;
- potkrovlja, za %;
- za rekonstrukciju ili rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta u postojećim gabaritima ako je potrebno dodatno komunalno opremanje, za %;
- za rekonstrukciju objekata u kulturno-istorijskim cjelinama odnosno objekata upisanih u registar kulturnih dobara, za %;
- za garaže (samostalni objekat i u sastavu drugog objekata), osim podzemnih garaža, za %;
- za vjerske objekte, za %;
- za jednokratno plaćanje naknade, za %.

(2) Za umanjene iznosa naknade iz stava 1 ovog člana, dostavlja se izjava revidenta o ispunjenosti uslova o plaćanju naknade o umanjenom iznosu.

(3) Za umanjene naknade iz stava 1 alineja 1 ovog člana dostavlja se dokaz da investitor i članovi njegovog domaćinstva nemaju u svojini stambeni objekat ili jedinicu na teritoriji Crne Gore ili nema u susvojini više od jedne trećine ukupne površine stambenog objekta ili jedinice u Crnoj Gori, čija površina nije veća od 99,00m², i izjava o kućnoj zajednici i broju članova porodičnog domaćinstva.

(4) Za objekte iz stava 1 alineja 6 ovog člana obračun se vrši na osnovu lista nepokretnosti, koji organ nadležan za izdavanje rješenja o pretvaranju dostavlja nadležnom organu.

(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 se u utvrđenom roku ne dostave dokazi iz člana 239 st. 4 i 7 Zakona, kao i akti iz st. 2 i 3 ovog člana, ili ako iz akta proizilazi da objekat ne ispunjava uslove na osnovu kojih je ostvareno umanjene naknade, naknada se utvrđuje bez odnosnih umanjenja.

(7) Ako se za objekte iz člana 239 st. 2 i 15 Zakona ne dostave dokazi iz st. 12, 13 i 14 istog člana, odnosno ako u postupku provjere ispunjenosti uslova za ostvarivanje prava iz stava 2 istog člana se utvrdi da investitor ne ispunjava zakonom utvrđene uslove, nadležni organ po službenoj dužnosti pokreće postupak donošenja rješenja o utvrđivanju naknade.

(8) Provjeru ispunjenosti uslova iz st. 6 i 7 ovog člana, vrši po službenoj dužnosti nadležni organ.

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

Član 16

(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, primjenjuju se odredbe zakona kojim je uređen poreski postupak.

IV NADZOR

Član 17

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ i organ iz člana 8 stav 1 alineja 3 ove odluke.

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.

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. _____).

Član 20

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

Broj:

_____ 2020. 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", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20) i člana _____ Statuta („Službeni list CG – Opštinski propisi“, br. _____).

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

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, kao i dokaze za ostvarivanje prava na umanjenje naknade.

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, definisani su kriterijumi za utvrđivanje visine naknade, te da se obračun površina vrši u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrada („Sl.list CG“, broj 60/18).

Članom 4 je utvrđen broj zona, čije su granice definisane u skladu sa granicama zahvata planskih dokumenata.

Članom 5 je utvrđeno da se 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 se koeficijenti opremljenosti po zonama Glavnog grada/Prijestonice/Opštine.

Članom 6 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 7 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.

Članom 8 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.

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, na zahtjev, utvrđuje rješenjem ovog organa, u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i ovom Odlukom. Tako je članom 239, između ostalog, propisano da je rok za donošenje rješenja 15 dana.

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, na zahtjev, utvrđuje rješenjem ovog organa, u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgadnji objekata i ovom Odlukom. Tako je članom 239 Zakona, između ostalog, propisano da je rok za donošenje rješenja 15 dana. U postupku utvrđivanja visine naknade, agencija/direkcija nadležna za poslove izgradnje komunalne infrastrukture je dužna da ovom organu u roku od pet dana od dana dostavljanja revidovanog glavnog projekta dostavi podatke neophodne za obračun naknade.

Član 9 stav 2 i član 10 predloženi su u skladu sa članom 53 st. 3 i 4 Zakona o poreskoj administraciji, kojim je propisano da ako poreski organ do isteka roka za donošenje poreskog rješenja ne može da utvrdi porez na osnovu potpuno utvrđenog činjeničnog stanja donijeće privremeno poresko rješenje, na osnovu do tada utvrđenog činjeničnog stanja. Takođe, poreski organ je dužan da u roku od tri godine od dana donošenja privremenog rješenja donese rješenje o utvrđivanju poreza, kojim se ukida privremeno rješenje. Imajući u vidu da se naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta obračunava na osnovu tehničke dokumentacije, a da su odstupanja u toku izvođenja objekata i u pogledu dispozicije, a i namjene prostora, kao i površine/volumena objekta česta (a od tih parametara zavisi ukupan iznos obračunate naknade), jasno je da se u trenutku kada se zakonodavac opredjelio da se naknada utvrđuje, a to je prije početka građenja objekta, ne može pouzdano sagledati sve okolnosti i činjenice na osnovu kojih ona treba da bude utvrđena. Imajući to u vidu, predloženo je da se u datom trenutku donosi privremeno rješenje, a „potpuno/konačno“ rješenje da se donosi nakon upisa objekta u katastar nepokretnosti, kada su činjenice i okolnosti od kojih zavisi utvrđivanje visine naknade u potpunosti izvjesne.

Članom 11 propisano je da će se međusobna prava i obaveze u vezi sa obračunom i plaćanjem naknade i komunalnim opremanjem urediti ugovorom između investitora i Glavnog grada/ Prijestonice/Opštine.

Članom 12 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. Definisano je šta se podrazumjeva pod jednokratnim plaćanjem. 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 umanjenje preostalog iznosa duga po osnovu naknade za jednokratno plaćanje, pod uslovom da ranije nije već ostvario umanjenje naknade po nekom drugom osnovu, kao i na umanjenje visine duga u iznosu preostale kamate. 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, predviđena je mogućnost da investitor, koji se opredjelio da plaća naknadu na rate, može zahtjevati da preostali dio duga po osnovu

naknade plati jednokratno, pri čemu će ostvariti pravo na procentualno umanjeno preostalog duga, saglasno umanjeno za jednokratno plaćanje naknade.

Članom 13 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 14 utvrđuje se 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 15 propisuju se umanjena visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za određene vrste objekata, kao i dokaze koji se dostavljaju za ostvarivanje prava na umanjeno naknade. Osim toga, utvrđuje se da će se naknada utvrditi u punom iznosu, ukoliko se ne dostavi dokaze na osnovu kojih se utvrđuju 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 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, predviđena je odredba stava 7 ovog člana odluke kojom se daje 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 Glavnog grada/Prijestonice/Opštine u javno privatnom partnerstvu.

Članom 16 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 primjenjuju odredbe Zakona o poreskoj administraciji.

Poglavlje IV – Nadzor – Članom 17 utvrđeno je da nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ nadležan za poslove planiranja prostora i organ lokalne uprave nadležan za poslove realizacije razvojnih programa.

Prelazna i završne odredbe – Članom 18 propisano je da će se po odredbama ove Odluke, ukoliko je to povoljnije za investitora.

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.____).

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