

Na osnovu člana 239 i 244 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17), člana 38 stav 1 tač. 8 i člana 44 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18) i člana 34 Statuta Opštine Plav ("Službeni list CG – Opštinski propisi", broj 17/07 i "Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 25/09 i 38/10), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. _____ od _____, godine, Skupština Opštine Plav 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, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Član 2

Priprema i komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: komunalno opremanje građevinskog zemljišta) vrši se u skladu sa Programom uređenja prostora.

Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća se naknada.

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

II USLOVI

Član 3

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

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

Obračun površina objekta vrši se prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekata

Organ lokalne uprave nadležan za izdavanje građevinske dozvole dostavlja organu lokalne uprave nadležnom za obračun naknade revidovani glavni projekat radi obračuna naknade, odmah nakon podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole od strane investitora.

Član 4

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta
- prosječnih troškova komunalnog opremanja
- učešća investitora u komunalnom opremanju

Član 5

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se 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, i to:

zona I.....1,7
zona II1,3
zona III.....1.0
zona IV.....0,5

Član 6

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

PRVA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

1. DUP Plav centar i DUP Plav Glavice i to ulicom Racina, Čaršijska i Magaze do zgrade Zem zadruge Plav uključujući i Zem zadrugu Plav, u širini od 50 m, sa obje strane.
2. DUP Plavsko jezero .

DRUGA ZONA

Obuhvata prostorkoji nije obuhvaćen I zonom u zahvatu:

1. DUP Plav - Centar,
2. Plana uređenja nasela Murino,
3. DUP Plav Glavice.

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

1. GUR-a Plav koji nijeobuhvaćen I i II zonom,
2. GUR-a Murino koji nije obuhvaćen I i II zonom,
3. Koridore magistralnih i regionalnih puteva van prostora planirane zone generalne razrade u širini od 60m,

4.Prostore predviđene PUP-om za izradu lokalnih studija lokacija i Urbanističkihprojekata

ČETVRTA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata seoska naselja i zemljište na području Prostorno urbanističkog plana Opštine (prostor koji nije obuhvaćen predhodnim zonama).

Član 7

Prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona iznose 10 eura po m².

Član 8

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor čija lokacija se komunalno oprema i sa kojim je donešeno rješenje naknadi, pod sledećim uslovima:

- da se opremanje izvrši u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, na osnovu revidovanog glavnog projekta pribavljenog od strane investitora ili organa lokalne uprave nadležnog za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, u skladu sa građevinskom dozvolom, odnosno odobrenjem za građenje lokalnih objekata od opšteg interesa;
- 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 komunalno opremanje građevinskog zemljišta odobri cijene izrade i revizije tehničke dokumentacije i da saglasnost na predmjer i predračun radova komunalnog opremanja, s tim da jedinične cijene ne mogu biti veće od najnižih cijena iz tendera koje je sproveo odnosni organ u prethodnoj godini za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga;
- da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture vrši organ lokalne uprave nadležan za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Međusobna prava i obaveze između organa lokalne uprave za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i investitora iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom.

Konačan obračun između organa lokalne uprave nadležnog za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i investitora izvršiće se po ispostavljennoj i ovjerenoj okončanoj situaciji, nakon izdavanja upotrebne dozvole i primopredaje objekata i uređaja komunalne infrastrukture koji su predmet ugovora.

Plaćanje izvedenih radova koji su predmet ugovora iz stava 2 ovog člana vrši se najviše do iznosa ugovorene naknade za komunalno opremanje.

U slučaju da je investitor izmirio obaveze po osnovu naknade, vrijednost izvedenih radova iz prethodnog stava će se priznati kao avans za buduću gradnju, odnosno platiti investitoru.

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 9

Naknada po m² neto površine objekta odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti iznosi:

ZONA	I ZONA	II ZONA	III ZONA	IV ZONA
Iznos	17	13	10	5

Nadležni organ lokalne uprave naknadu utvrđuje rješenjem

Član 10

Način plaćanja naknade, rokovi, obaveze investitora i lokalne samouprave i ostala pitanja naknade uređuju se rješenjem, po pravosnažnosti rješenja iz člana 9 ove odluke.

Rješenje iz stava 1 ovog člana donosi nadležni organ lokalne uprave, prije podnošenja prijave za građenje.

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

Opština Plav, nakon donošenja rješenja o naknadi, uplate prve rate i dostavljanja sredstava obezbjeđenja, Investitoru izdaje potvrdu, kao dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje.

Član 11

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta opštine Plav.

Naknada se plaća u ukupnom iznosu jednokratno ili u mjesečnim ratama.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od od 7 (sedam) dana od dana donošenja rješenja u pogledu naknade, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjenje za 15% od obračunate vrijednosti naknade.

Investitor može naknadu platiti u jednakim mjesečnim ratama i to:

- za porodične stambene zgrade do 200 m² ukupne neto površine na period od 10 godina,
- za objekte do 500 m² ukupne neto površine na period od 5 godina,
- za ostale objekte na period od 3 godine.

Rok za plaćanje naknade u jednakim mjesečnim ratama može biti i kraći na zahtjev investitora.

U slučaju iz stava 4 ovog člana, investitor je dužan da uplati prvu ratu u najmanjem iznosu od 20% od ukupne vrijednosti naknade, u roku od od 7 (sedam) dana od dana donošenja rješenja o uređivanju odnosa u pogledu naknade za komunalno opremanje.

U slučaju kada je investitor zaključio ugovor o naknadi sa plaćanjem u mjesečnim ratama, po odredbama ove i ranijih Odluka, daje se mogućnost da nakon izmirenja dospjelih obaveza, preostali iznos naknade plati jednokratno, u roku od 10 dana od zaključenja aneksa rješenja, u kom slučaju ostvaruje pravo na umanjenje preostalog iznosa od 15%.

Član 12

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

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

U slučaju da investitor zadocni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata u skladu sa zakonom.

Kod plaćanja naknade u ratama investitor je dužan da obezbijedi sredstva obezbjeđenja plaćanja, i to:

- pravna lica, neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", na iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima, ili bankarsku revolving garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", u vrijednosti 12 mjesečnih rata rješenjem utvrđene naknade. Za dio duga koji nije obezbijeđen revolving bankarskom garancijom investitor je dužan da obezbijedi hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga;
- fizička lica, hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od utvrđene vrijednosti.

Ukoliko investitor zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga pa će opština aktivirati sva utvrđena sredstva obezbjeđenja.

Prilikom zalaganja nepokretnosti investitor je dužan da od ovlašćenog procjenitelja obezbijedi procjenu vrijednosti nepokretnosti na kojoj će biti uspostavljena hipoteka.

Predmet hipoteke može biti nepokretnost upisana u listu nepokretnosti bez tereta i ograničenja i to: stambeni prostor, poslovni prostor, urbanistička parcela, a izuzetno, ukoliko opština Plav ima interesa i katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekata od opšteg interesa koji služe komunalnom opremanju lokacije.

Član 13

Rokovi za komunalno opremanje koje realizuje lokalna samouprava, utvrđuju se na sljedeći način:

- do tri (3) godine od donošenja rješenja, pod uslovom da su riješeni imovinsko pravni odnosi i da investitor izmiruje naknadu u skladu sa utvrđenom dinamikom;
- u skladu sa Planom komunalnog opremanja, ukoliko su troškovi opremanja lokacije po planskom dokumentu, procijenjeni od strane Agencije, veći od ukupne naknade obračunate po članu 6 Odluke.

Član 14

Ako se vrši rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima, kojom se ne dobija novoizgrađena površina, naknada se ne plaća.

Ukoliko se vrši pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambenog objekta u poslovne prostorije naknada se ne plaća.

U slučaju da investitor ruši postojeći objekat i gradi novi objekat na istoj parceli naknadu za stambeni i poslovni objekat plaća 20% za površinu objekta koji se ruši i puni iznos za razliku projekatovanog objekta.

Član 15

Iznos naknade utvrđen u skladu sa ovom odlukom umanjuje se za:

- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti (otvorena skladišta, nadstrešnice), za 80%;
- objekte namijenjene za proizvodnju, preradu ili skladištenje, za 100%;
- objekte na zemljištu u svojini opštine - za 100%;
- apart hotele, kondo hotele i garni hotele za 75%;
- primarne ugostiteljske objekte iz člana 72 Zakona o turizmu („Sl. List Crne Gore“, br. 2/18), koji se ne smatraju objektima od opšteg interesa za 75%.
- samostalni objekat nadzemne garaže, nadzemnu garažu u objektu i podrume za 85%;

- vjerske objekte - za 90%,
Izuzetno, u slučaju izgradnje objekata od interesa za opštinu, Skupština može posebnom odlukom osloboditi investitora od naknade.

Naknada može predstavljati učešće Opštine Plav u privatno javnom partnerstvu.

Član 16

U slučaju spora u vezi sa komunalnim opremanjem nadležan je Osnovni sud u Plavu

Član 17

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave

IV. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 18.

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove odluke, u kojima nije donijeto rješenje, okončaće se po odredbama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br.26/15 od 25.07.2015.godine). ukoliko je to povoljnije za investitora.

Započetim postupkom smatra se podnošenje zahtjeva od strane investitora nadležnom organu lokalne uprave za utvrđivanje naknade za komunalno opremanje ili podnošenje zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole.

Član 19

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o utvrđivanju naknade za uređenje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br.26/15 od 25.07.2015.godine).

Član 20

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

Broj: 0301-.....

Plav.....2018.god.

Skupština opštine Plav
Predsjednik
Izet Hadžimušović