

Na osnovu člana 239 stav 19 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18, 82/20), člana 38 stav 1 tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 034/19, 038/20) i člana 43 Statuta Opštine Bar («Službeni list Crne Gore-opštinski propisi», br. 37/18), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. _____ od _____ godine, Skupština Opštine Bar, 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, kao i dokazi za ostvarivanje prava za umanjeње naknade.

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.

II USLOVI I VISINA NAKNADE

Član 3

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

Visina naknade utvrđuje se u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova komunalnog opremanja, zona, vrste objekata i učešća investitora u komunalnom opremanju.

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.

Obračun površina objekta vrši se prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekata i crnogorskom standardu MEST EN 15221-6 .

Član 4

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 I.....	1,80
zona II.....	1,60
zona III.....	1,40
zona IV.....	1,00
zona V.....	0,80
zona VI.....	0,60
zona VII.....	0,00

Član 5

Granice zona utvrđene su na osnovu stepena opremljenosti građevinskog zemljišta. Pripadnost katastarske opštine zoni se utvrđuje prema granicama zona i katastarskim parcelama iskazanim u elektronskoj formi na digitalnoj mapi, u skladu sa grafičkim prilogom koji je sastavni dio ove odluke.

Član 6

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 70 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	I	II	III	IV	V	VI	VII
Iznos (€/m²)	126	112	98	70	56	42	0

Član 8

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 nadležnog organa lokalne uprave, u skladu sa zakonom;

- da su na nepokretnostima potrebnim za realizaciju radova na komunalnom opremanju riješeni imovinsko pravni odnosi;
- da jedinične cijene ne mogu biti veće od cijena iz tendera koje je sprovela Opština Bar 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 u skladu sa zakonom imenuje opština Bar.

Međusobna prava i obaveze između Opštine i investitora uređuju se ugovorom.

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 9

Naknadu utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove izgradnje komunalne infrastrukture u skladu sa odredbama člana 239 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (u daljem tekstu: Zakon) i ove odluke.

Postupak se pokreće podnošenjem zahtjeva za utvrđivanje naknade nadležnom organu.

Uz zahtjev iz stava 1 ovog člana, dostavlja se revidovani idejni, odnosno glavni projekat i izjava revidenta sa potrebnim podacima za obračun naknade za komunalno opremanje, odnosno oslobađanje ili umanjeње naknade, u skladu sa ovom odlukom i zakonom.

Prije upisa objekta u katastar nepokretnosti, investitor je dužan da se obrati nadležnom organu zahtjevom za izradu konačnog obračuna naknade, kojim će se utvrditi stvarno izvedena površina objekta.

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

Član 10

Odnosi u pogledu obračuna naknade, kao i prava i obaveze između investitora i lokalne samouprave, uređuju se ugovorom.

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

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od petnaest dana od dana zaključenja ugovora, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjeње za 20% od obračunate vrijednosti naknade

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

- za objekat osnovnog stanovanja do 200 m² neto površine na period do 10 godina;
- za objekat do 500 m² ukupne neto površine na period do 5 godina;

- za objekat ukupne neto površine veće od 500 m² na period do..... 3 godine.

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.

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%.

Umanjenje iz stava 4 i 6 ovog člana može se ostvariti samo u slučaju kada investitor nije ostvario umanjenje iz člana 13 ove odluke.

Član 11

Kod utvrđivanja naknade u ratama utvrđuje se odgovarajuće sredstvo obezbjeđenja plaćanja.

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 o tome dostavi sljedeće dokaze:

- za pravna lica - neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", na utvrđeni iznos naknade sa trajanjem do konačnog izmirenja ugovorene naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima, fiducijarni ugovor o prenosu prava svojine na drugoj nepokretnosti, odnosno upis založnog prava - hipoteke. Upis fiducijarnog ugovora o prenosu prava svojine i hipoteke radi obezbjeđenja isplate duga može se vršiti samo na nepokretnosti po izboru povjerioca, čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga;
- za fizička lica – 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 Opština ima interesa, i katastarsku parcelu..

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

Član 12

Ako se vrši rekonstrukcija objekta ili rušenje objekta radi izgradnje novog, naknada se plaća za eventualno novostvorenu površinu. Za objekte koji se rekonstruišu na način da je rekonstruisani objekat manji od postojećih gabarita, investitor nema prava na povraćaj sredstava od naknade.

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

Ukoliko je naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u prethodnom periodu plaćena po tada važećim propisima, obračun naknade za izgradnju ili rekonstrukciju tog objekta se umanjuje za površinu za koju je prethodno plaćena naknada.

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

U slučaju da je površina objekta 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, Opština nema obavezu opremanja lokacije investitora.

Član 13

Iznos naknade utvrđen u skladu sa članom 7 ove odluke, umanjuje se za :

- objekte kojim se rješava stambeno pitanje neto površine do 200 m²,..... 50 %;
- objekte kojim se rješava stambeno pitanje neto površine veće od 200 m², , 20%;
- objekte u biznis zoni, 80%,
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti, 50%;
- objekte namijenjene za novo zapošljavanje za više od 10 lica.....10%
- solarni kolektor za potrebe objekta 100 eura po m², a najviše do 50% obračunate naknade;
- pretvaranje posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade u poslovnu prostoriju odnosno poslovne prostorije u posebni ili zajednički dio stambene zgrade, 70%,
- potkrovlja, , 50%;
- rekonstrukciju ili rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta u postojećim gabaritima ako je potrebno dodatno komunalno opremanje, 50%;
- rekonstrukciju objekata upisanih u registar kulturnih dobara,..... 80%;
- samostalni objekat garaže, 65%;
- nadzemne garaže u objektu80%;
- vjerske objekte, 50%;

Za objekte iz stava 1 alineje 3, 7 i 10, kao i za objekte u VII zoni, opština nema obavezu komunalnog opremanja.

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

Za umanjenje naknade iz stava 1 alineje 1 i 2 ovog člana dostavlja se dokaz da investitor i članovi njegovog domaćinstva nemaju u svojini stambeni objekat ili jedinicu na teritoriji Crne Gore i izjavu o kućnoj zajednici i broju članova porodičnog domaćinstva.

Za objekte iz stava 1 alineja 7 ovog člana obračun se vrši na osnovu lista nepokretnosti i rješenja nadležnog organa o pretvaranju.

U slučaju iz stava 1 alineja 4 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.

Naknada može predstavljati učešće Opštine u javno-privatnom partnerstvu.

Za objekte iz člana 239 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a za koje je članom 226 stav 1 propisano da su investitori objekata dužni da uz prijavu građenja, do donošenja plana generalne regulacije prilože dokaz o uređenju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, Opština će sa investitorom zaključiti ugovor kojim će se izvršiti obezbjeđenje naplate sredstava po osnovu naknade u slučaju da objekat investitora ne ispunjava uslove za oslobođenje propisane zakonom.

Obezbjeđenje će se vršiti na način propisan za plaćanje u ratama u članu 10 stav 4 ove Odluke.

Obezbjeđenje potraživanja vršiće se i za objekte koji zapošljavaju više od 10 lica.

IV NADZOR

Član 14

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave određen propisom kojim se uređuje organizacija i način rada organa lokalne uprave.

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 15

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 nadležnom organu lokalne uprave za obračun naknade.

Za privremeni objekat koji je izgrađen u skladu sa zakonom koji je uklopljen u planski dokument shodno članu 227c Zakona odnosno za objekat na lokaciji na kojoj se nalazio privremeni objekat a predviđena je izgradnja stalnog objekta, naknada za komunalno opremanje umanjuje se za iznos uplaćene naknade po osnovu privremenog objekta.

Član 16

U slučaju spora u vezi sa realizacijom komunalnog opremanja građevinskog zemljišta nadležan je osnovni sud u Baru.

Član 17

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - opštinski propisi", br.41/15).

Član 18

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

Broj: _____,
_____2020. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

**Predsjednik
Mićo Orlandić**
