

Na osnovu člana 164 stav 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 64/17) i člana 31 Statuta Opštine Tivat(„Službeni list RCG - Opštinski propisi“, broj 40/04 i 26/06 i "Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 12/11,21/11 i 3/13), uz prethodnu saglasnost Ministarstva održivog razvoja i turizma br. _____ od _____, Skupština opštine Tivat _____, na sjednici održanoj _____ 20____. godine, donijela je

ODLUKU

o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte

I. OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuju se uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte.

Član 2

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

Član 3

Za sve bespravne objekte plaća se naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Naknada se obračunava na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta, izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane katastra (u daljem tekstu: elaborat).

Obračun površina objekta vrši se prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 47/13) i standardu MEST EN15221-6.

Član 4

Naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: naknada) plaća vlasnik bespravnog objekta.

Član 5

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

- 1) stepena opremljenosti građevinskog zemljišta;
- 2) prosječnih troškova komunalnog opremanja.

Član 6

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

ZONA Ia

Obuhvata prostor koji zahvata:

DSL "Sektor 29" , DSL "dio Sektora 27 u Sektor 28", DSL "Sektor 36", DSL "Sveti Marko", UP Pržno I i UP Pržno II, DUP Golf i Donji Radovići zapad, DUP Donji Radovići Centar, DUP Donji Radovići Istok, DUP Servisna zona Luštica, DUP Luštica, UP Talaso

ZONA I

Obuhvata prostor koji zahvata :

DUP "Tivat-Centar", SL "Arsenal" i Izmjene i dopune DSL-a "Arsenal", DSL " Sektor 20", DSL " Sektor 21", Ponta Seljanovo, DSL "dio Sektora 22 i Sektor 23" (Župa- Bonići), DSL "Sektor 24"(Aerodrom) , Generalni Koncept Solila, dio DSL "Sektor 25"(Kalardovo-Ostrvo Cvijeća), DUP "Golf Ekonomija"

ZONA II

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP Lepetane , dio UP ambijentalna cjelina Lepetane, UP Turistički Kompleks Lepetane, UP Opatovo, zona za gradnju objekata mješovite namjene po smjernicama za izgradnju PUP-a (SI) na Opatovu, DUP Djuraševići

KO Donja Lastva: - Sve ispod magistrale do granice sa Zonom I i do potoka Seljanovo uključujući UP Donja Lastva i UP Turistički kompleks Park.

KO Tivat: - područje ispod magistrale od potoka Seljanovo do granice sa Zonom I

ZONA III

Obuhvata prostor koji zahvata:

KO Donja Lastva, KO Tivat , KO Mrčevac sve iznad magistrale zaključno sa granicama planskih dokumenata DUP Donja Lastva, UP Ruljina, DUP Seljanovo, DUP Mažina, DUP Gornji Kalimanj, DUP Župa Češljar, DUP Mrčevac i DUP Gradiošnica do granice sa DUP-om Golf Ekonomija.

DUP Radovići, DUP Gošići, DUP Gornji Djuraševići, DUP Krašići, DUP Stari Krašići, UP Krašići 1, UP Krašići 2, UP Krašići 3

Područje Brda od puta Tivat-Brda do granice sa zaštićenim rezervatom prirode Solila i DSL-om "Sektor 24" (Aerodrom)

ZONA IV

Obuhvata prostor koji zahvata:

Manje prostorne cijeline koje su u skladu sa PUP-om opštine Tivat namjenjene za stanovanje male gustine, a za koja područja se neće raditi detaljna planska dokumentacija i to:

KO Tivat: tri grupacije stambenih kuća u Peanima

KO Mrčevac: tri grupacije stambenih kuća u Gornjem Mrčevcu; grupacija kuća ispod crkve Sv. Petra

KO Djuraševići: zona namjenjena za stanovanje male gustine Lukačevina, sa gornje strane puta Tivat-Radovići , grupacija kuća Meštrovići

KO Bogišići: grupacija kuća ispod crkava Sv. Jovan i Sv. Ivan

KO Gošići: dvije grupacije kuća na Bjelilima i Krickovini sa gornje strane puta Rogač-Krašići
ZONA V

Obuhvata prostor LSL Vrmac, ambijentalnih cijelina UP Gornja Lastva, UP Djurdjevo brdo, UP Petkovići, UP Kostići, UP Bogišići, UP Meštovići, UP Milovići, UP Gornji Krašići kao i sav ostali prostor.

Član 7

Za bespravno izgrađene objekte naknada za uređenje građevinskog zemljišta plaća se shodno kriterijumima iz člana 5 ove odluke, u sledećem iznosu:

ZONA	Ia	I	II	III	IV	V
Iznos (€/m ²)	210,00	172,00	138,00	104,00	86,00	60,00

Iznos naknade iz stava 1 ovog člana:

- Za bespravne objekte za koje se naknada plaća u jednakim mjesečnim ratama, osim za bespravne objekte osnovnog stanovanja, uvećava se za.....20%
- Za bespravne objekte za koje se naknada plaća jednokratno, osim za bespravne objekte osnovnog stanovanja, uvećava se za.....5%
- Za bespravne objekte osnovnog stanovanja, uvećava se za.....2, 5%

II. NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 8

Obračun naknade u skladu sa ovom Odlukom vrši Direkciji za investicije (u daljem tekstu Direkcija), na osnovu elaborata koji Direkciji dostavlja organ nadležan za poslove legalizacije objekata.

Vlasnik bespravnog objekta, koji je u postupku za legalizaciju, podnosi Direkciji zahtjev za uređivanje odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Način plaćanja naknade, obaveze, rokovi izvršenja obaveza i druga pitanja u vezi naknade uređuju se ugovorom (u daljem tekstu: ugovor).

Ugovor iz stava 3 ovog člana zaključuju vlasnik bespravnog objekta i Direkcija.

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine Tivat.

Primjenom kriterijuma iz ove odluke, iznos naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta prikazan je u tabeli:

	-Stambeni objekti -Stambeno-poslovni objekti -Poslovni objekti čl. 19 stav 1 alineja 6	
cijena € /m ²	do 250,00 m ² umanjenje 40%	preko 250,00 m ² nema umanjenja
Ia zona 210,00	126,00	210,00
I zona 172,00	103,20	172,00
II zona 138,00	82,80	138,00
III zona 104,00	62,40	104,00
IV zona 86,00	51,60	86,00
V zona 60,00	36,00	60,00

Član 9

Neto površina za pomoćne objekte, računa se 50% od projektovane površine.

Neto površina za garažu u sklopu zgrade, ostave, tehničke prostorije i podrum, računa se 50% od projektovane površine.

Neto površina balkona, lođa, verandi, trijemova i galerija računa se 50% od projektovane površine, a terasa i vanjskih stepeništa 30% od projektovane površine.

Za prostore koji nisu obuhvaćeni navedenim kategorijama računanja neto površina, obračun će se vršiti prema usvojenim standardima.

Član 10

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade za komunalno opremanje u cjelokupnom iznosu u roku od 7 (sedam) dana od dana zaključivanja ugovora.

Kod ugovaranja plaćanja u ratama, novčani iznos naknade utvrđen u ugovoru vlasnik bespravnog objekta plaća u jednakim mjesečnim ratama, navedenim u zahtjevu, a najviše u 120 mjesečnih rata.

Izuzetno od stava 1 ovog člana vlasnik bespravnog objekta osnovnog stanovanja iznos naknade plaća u jednakim mjesečnim ratama, navedenim u zahtjevu, a najviše u 240 mjesečnih rata.

Direkcija, nakon zaključenja ugovora, 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 11

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

Za period kašnjenja u plaćanju, obvezniku plaćanja se obračunava zatezna kamata u skladu sa propisima kojima se uređuje oblast zatezne kamate.

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 ugovoreni iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima, ili bankarsku revolving garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", u vrijednosti 12 mjesečnih rata ugovorene naknade i hipoteku na objektu za koji se obračunava naknada;

- fizička lica, hipoteku na objektu za koji se obračunava naknada.

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

III. NADZOR

Član 12

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora i organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

IV. ZAVRŠNA ODREDBA

Član 13

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

O b r a z l o ž e n j e

Pravni osnov

Pravni osnov za donošenje Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte sadržan je u članu 164 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", broj 64/17).

Članom 164 pomenutog Zakona, propisano je da uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte propisuje nadležni organ lokalne samouprave, po prethodnoj saglasnosti Ministarstva.

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, uvedena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte kao prihod jedinica lokalne samouprave, kojoj je dato ovlaštenje da utvrdi ovaj prihod donošenjem opštinskog propisa – odluke kojom će se propisati uslovi, način i rokove plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte.

Saglasno ovlaštenju iz navedenog Zakona organ lokalne samouprave, posebnim propisom, uređuje pitanje plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte.

Objašnjenje odredbi odluke

Ovom odlukom propisano je da se za sve bespravne objekte koji su u postupku legalizacije plaća naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta. Odlukom je utvrđen i način obračuna i visina naknade.

Članom 3 normiran je obveznik plaćanja naknade, a to je vlasnik bespravnog objekta.

Članom 4 i 5 propisano je da se naknada utvrđuje u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i prosječnih troškova komunalnog opremanja, a obračunava se na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja.

Odlukom je predviđeno šest zona, čije su granice definisane u skladu sa granicama prikazanim na grafičkom prilogu, pri čemu se obrađivač rukovodio postojećim stanjem, tako da dosadašnje zone definisane postojećom odlukom u smislu lokacija nisu ovom odlukom mijenjane.

Visina naknade takođe je zadržana, odnosno nije veća od već utvrđene naknade.

Odredbe ove Odluke propisuju da organ nadležan za poslove legalizacije dostavlja Direkciji dokumentaciju na osnovu koje se vrši obračun. Potom, ugovor o naknadi za komunalno opremanje zaključuju vlasnik bespravnog objekta i Direkcija, kao i način plaćanja naknade, obaveze i rokovi izvršenja tih obaveza kao i sredstava obezbjeđenja plaćanja (član 9, 10, 11 i 12).

Nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora kao i organ lokalne uprave nadležan za poslove lokalnih javnih prihoda.

Obrađivači;
Sekretarijat za uređenje prostora
i izgradnju objekata
Direkcija za investicije

Predlagač,
Predsjednik opštine