

NACRT

Na osnovu člana 239 stav 4 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 Vlade Crne Gore br. _____ od _____, Skupština opštine Tivat _____, na sjednici održanoj _____ 20____. 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

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

Član 3

Priprema za komunalno opremanje 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.

Član 4

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

Naknada se obračunava na osnovu revidovanog glavnog projekta 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 ("Službeni list CG" br. 47/13) i standardu MEST EN15221-6.

Obračun površina za koje se plaća naknada vrši Direkcija za investicije (u daljem tekstu Direkcija).

Član 5

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

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

Član 6

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom

opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajuće vrijednosti izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture i na osnovu kriterijuma vrijednosti lokacije, i iznosi:

zona Ia.....	1,20
zona I.....	1,00
zona II.....	0,80
zona III.....	0,60
zona IV.....	0,50
zona V.....	0,35

Član 7

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 Meštovići

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 8

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
Iznos (€/m ²)	210,00	172,00	138,00	104,00	86,00	60,00

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose **172,30 eura /m²**.

II. NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 9

Visinu i rokove plaćanja naknade utvrđuje Direkcija rješenjem.

Na rješenje iz stava 1 ovog člana može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma.

Član 10

Način plaćanja naknade, obaveze, rokovi izvršenja obaveza i druga pitanja u vezi naknade uređuju se ugovorom po pravosnažnosti rješenja iz člana 8 ove odluke.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju investitor i Direkcija, prije podnošenja prijave za građenje.

Direkcija, nakon zaključenja ugovora, uplate cjelokupnog iznosa odnosno prve rate i dostavljanje sredstava obezbjeđenja, izdaje potvrdu kao dokaz o uređenosti odnosa u pogledu plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta.

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 € /m²	do 250,00 m² umanjenje 40%	preko 250,00 m² 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 11

Novčani iznos naknade investitor plaća u ukupnom iznosu jednokratno ili u mjesečnim ratama.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade za komunalno opremanje u cjelokupnom iznosu u roku od 7 (sedam) dana od dana zaključivanja ugovora, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjenje za 20% od obračunate vrijednosti naknade.

Investitor može naknadu platiti u jednakim mjesečnim ratama i to:

- Za objekte do 500 m² bruto površine na period od 10 godina
- za ostale objekte na period od 5 godine.

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

Član 12

Kod plaćanja naknade u ratama ugovara 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 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. Za dio duga koji nije obezbijeden 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 ugovorene vrijednosti.

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

Prilikom zaključenja ugovora o hipoteci investitor je dužan da od ovlašćenog lica 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 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, ugovaraju se u skladu sa Programom uređenja prostora.

Član 14

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta investitor može izvršiti pod uslovima:

- da utvrđena visina naknade za komunalno opremanje prelazi iznos od 200.000,00 eura
- da Direkcija odobri predmetno opremanje,
- da se opremanje izvrši na bazi revidovanog Glavnog projekta, urađenog u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata
- da se opremanje odnosi na izgradnju uređaja i objekata komunalne infrastrukture, do priključka na urbanističku parcelu investitora,
- da troškovi komunalnog opremanja koji su odobreni od strane Direkcije ne prelaze iznos utvrđene visine naknade za komunalno opremanje,
- da Direkcija 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 sprovela Direkcija u prethodnoj godini za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga
- da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture vrši Direkcija

Član 15

Međusobna prava i obaveze između Direkcije i investitora iz člana 14 ove odluke, uređuju se ugovorom.

Konačan obračun između Direkcije i investitora izvršiće se po ispostavljenj i ovjerenj okončanj situacijj, nakon primopredaje objekata i uređaja komunalne infrastrukture koji su predmet ugovora.

Član 16

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

Član 17

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 18

Za stambeni prostor kojim investitor rješava stambeno pitanje, investitoru se umanjuje naknada za 100%.

Pod rješavanjem stambenog pitanja smatra se izgradnja stambenog prostora, površine do 100 m².

Da bi investitor ostvario pravo iz stava 1. ovog člana, dužan je priložiti:

- dokaz da ima prebivalište na području opštine Tivat najmanje pet godina, odnosno da ima status lica sa stalnim boravkom na području opštine Tivat najmanje pet godina
- dokaz da investitor i/ili njegov bračni drug na području opštine Tivat ne posjeduju stambeni objekat i da ranije nisu koristili predmetnu povlasticu,
- dokaz da je investitor punoljetan.

Član 19

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

- objekte za koje je investitor opština Tivat za 100%
- objekte namijenjene za proizvodnju, preradu i skladištenje za 50 %
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti, za 50 %
- iznos od 200 €/m² solarnog kolektora odnosno panela u objekte koji sisteme sa sunčevom energijom koriste za grijanje sanitarne vode, grijanje prostora i hlađenje prostora;

Za oslobađanje od plaćanja naknade iz stava 1 ovog člana revident daje izjavu o ispunjenosti uslova za oslobađanje od plaćanja naknade, koju prilaže u sklopu dokumentacije za prijavu građenja.

Opština Tivat ima mogućnost da u svakom trenutku preko posebne komisije izvrši provjeru djelatnosti koja se u predmetnom objektu obavlja, radi preuzimanja mjera u cilju zaštite svojih interesa.

Član 20

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. PRELAZNE I ZAVRŠNA ODREDBA

Član 21

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 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 22

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 25/15, 28/16).

Član 23

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

Broj:03-_____,
_____2017. godine

Skupština Opštine
Predsjednik Skupštine,

O b r a z l o Ź 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 239 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, broj 64/17).

Članom 239 pomenutog Zakona propisano je da je jedinica lokalne samouprave dužna da postojeću odluku o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta, uz prethodnu saglasnost Vlade, uskladi u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

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, normirano da za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore investitor plaća naknadu odnosno oslobađa se plaćanja naknade u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Sl.list Crne Gore”, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13 i 33/14).

Razlozi za donošenje odluke

Saglasno ovlašćenju iz navedenog Zakona jedinica lokalne samouprave, dužna je da postojeću odluku o komunalnom opremanju, uskladi.

Objašnjenje odredbi odluke

Ovom odlukom propisano je da investitor plaća naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i način obračuna i visina naknade koja se utvrđuje u zavisnosti od stepena opremeljenosti građevinskog zemljišta i prosječnih troškova

komunalnog opremanja građevinskog zemljišta.

Članom 2 Odluke propisano je da se priprema za komunalno opremanje i komunalno opremanje građevinskog zemljišta vrši u skladu sa Programom uređenja prostora.

Članom 3 Odluke propisano je da se naknada obračunava na osnovu revidovanog idejnog, odnosno glavnog projekta, po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti, pri čemu se obračun površina objekta vrši prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list CG" br.47/13) i standardu MEST EN15221-6.

Članom 4 propisano je da se naknada utvrđuje u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i prosječnih troškova komunalnog opremanja. Stepem opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajuće vrijednosti izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture i na osnovu kriterijuma vrijednosti lokacije, u skladu sa čim su predloženi koeficijenti po zonama.

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

Članom 7 prikazani su troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta u zahvatu pojedinih zona, te stim u vezi i prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 172,30 eura/po m².

Prethodno obrazložene odredbe preuzete su iz važeće odluke o komunalnom opremanju, usklađenost po novom zakonu ogleda se u normiranju da se visina i rokovi plaćanja naknade utvrđuju rješenjem (član 9).

Odredbe ove Odluke propisuju da se po pravosnažnosti rješenja sklapa ugovor između investitora i Direkcije, koji se uređuje način plaćanja naknade, obaveze i rokovi izvršenja tih obaveza kao i sredstava obezbjđenje plaćanja (član 9, 10, 11 i 12).

Takođe novina uvedena ovom odlukom je mogućnost plaćanja na rate, a sa ciljem izjednačavanja u pogledu olakšica u plaćanju, investitora koji grade sa vlasnicima bespravnih objekata.

Saglasno odredbama Zakona, Odlukom je precizno razrađen način realizacije mogućnosti da investitor sam komunalno oprema građevinsko zemljište i u vezi sa tim je uređen postupak (član 13 i 14).

Odredbom članova 16, 17 i 18 su definisana umanjenja naknade, praktično preuzeta iz prethodne odluke.

Nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora kao i organ nadležan za lokalne javne prihode.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 25/15, 28/16).

Obradivači;

Direkcija za investicije,
Sekretarijat za uređenje prostora i
Izgradnju objekata

Predlagač,

Predsjednik opštine