

NACRT

Na osnovu člana 66 stav 4 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11 i 35/13) 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 broj____od _____, Skupština Opštine Tivat, na sjednici održanoj dana _____2013. 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 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 3

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

Naknada se obračunava na osnovu revidovanog idejnog, odnosno glavnog projekta (u daljem tekstu projekat) 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 4

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

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

Član 5

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajuće vrijednost izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture i na osnovu kriterijuma vrijednosti lokacije, i iznosi:

zona Ia.....1,70
zona I.....1,30
zona II.....0,90
zona III.....0,70

zona IV.....0,50

zona V.....0,35

Član 6

Granice zona utvrđene su na osnovu katastarskih opština i planskih dokumenata, u skladu sa grafičkim prilogom, i to:

ZONA Ia

Obuhvat DSL-a „ Sektor 29“ i DSL-a „dio Sektora 27 u Sektor 28“.

ZONA I

KO Tivat: - Tivat centar, sve ispod magistrale od ograde Arsenala (na Seljanovu) do objekta Kordića i sav ostali prostor koji se nalazi u zoni morskog dobra i opštini Tivat.

ZONA II

KO Lepetane: - cjelokupni prostor obuhvaćen DUP-om Lepetane i UP-om ambijentalne cjeline Lepetane;

KO Donja Lastva: - Sve ispod magistrale; izuzev prostora koji u zahvatu morskog dobra.

KO Tivat: - područje ispod magistrale od potoka Seljanovo do granice sa morskim dobrom i na drugom kraju do granice sa zonom I.

KO Đuraševići: - prostor obuhvaćen DUP-om Đuraševići,

KO Bogišići: - prostor obuhvaćen DUP-om Đuraševići;

KO Milovići: - prostor obuhvaćen DUP-om Đuraševići i kompleks Plavi Horizonti ;

ZONA III

KO Donja Lastva: - uski naseljeni dio uz magistralu do Cacova, a onda se pojas iznad magistrale širi do cca 300 m do potoka Seljanovo;

KO Tivat: - iznad magistrale od potoka Seljanovo sve do Dumidrana;

KO Mrčevac: - iznad magistrale dio Dumidrana i dio Vrijesa do puta za Gradiošnicu;

KO Nikovići: - dio Novog naselja završno sa kampom Oliva;

KO Radovići: - od puta Tivat – Krašići do zadnjih kuća u Novom naselju;

KO Krašići: - cijelo naselje Krašići iznad puta, do granice sa zonom V.

ZONA IV

KO Donja Lastva: - od Cacova do potoka Seljanovo;

KO Tivat: - od potoka Seljanovo do Dumidrana (manje naseljeno područje) sve do granice sa zonom V;

KO Mrčevac: - dio Dumidrana, dio Vrijesa i Gradiošnica sve do granice sa zonom V;

KO Gošići: - svi objekti i prostor iznad puta Tivat – Krašići do granice sa zonom V.

ZONA V

KO Lepetane: - od mora preko Vječeg brda do granice sa KO Kotor, KO Gornja Lastva i KO Donja Lastva;

KO Gornja Lastva: - cijela KO Gornja Lastva;

KO Tivat: - Područje Struge do granice sa KO G.Lastva,Bogdašići i Mrčevac;

KO Mrčevac: - uglavnom nenaseljeni dio Mrčevca, do granice sa KO Tivat i KO Bogdašići;

KO Bogdašići: - cijela KO Bogdašići;

KO Djuraševići: - od glavnog puta Tivat-Radovići do granice sa opštinom Kotor i granice sa KO Bogišići;

KO Bogišići: - od granice sa zonom I do granice sa KO Kotor (stari Bogišići);

KO Milovići: - od puta Tivat-Radovići do izlaska na otvoreno more i granice sa KO Kotor

izuzev dijela obuhvaćenog DUP-om Đuraševići;
KO Nikovići: - stari Nikovići i sve ostale neizgrađene parcele do izlaska na otvoreno more;
KO Radovići: - od Novog naselja do izlaska na otvoreno more;
KO Gošići: - od granice zone IV preko Gornjih Gošića do granice sa KO Radovići i Herceg Novi;
KO Krašići: - Od granice zone III preko Gornjih Krašića, nenaseljeni dio sve do KO Herceg Novi.

Član 7

Prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta na nivou svih zona određuju se na osnovu planskih pokazatelja troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, u skladu sa Programom uređenja prostora i iznose **172,30 eura/m²**.

II. NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 8

Iznos naknade po m² neto površine objekta odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti se obračunava kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama i iznosi:

ZONA	Ia	I	II	III	IV	V
Iznos (€/m ²)	293,00	224,00	155,00	120,00	86,00	60,00

Član 9

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

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju investitor i Opština , prije izdavanja građevinske dozvole.

Ugovor iz stava 2 ovog člana, po potrebi, sadrži i obavezu izmirenja potraživanja po ranije zaključenim ugovorima o naknadi.

Član 10

Direkcija je dužna da u roku od 10 dana od dana dostavljanja projekta na obračun, nadležnom organu za izdavanje građevinske dozvole dostavi potvrdu, kao dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje .

Ukoliko potvrda iz stava 4 ovog člana ne bude dostavljena u propisanom roku zahtjev za izdavanje građevinske dozvole biće odbijen.

Na projektu, na osnovu kojeg je izvršen obračun površina , Direkcija stavlja zabilješku kojom se potvrđuje da je naknada plaćena.

Nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole izdaje upotrebnu dozvolu za objekat, nakon što Direkcija izda uvjerenje da nema neizmirenih obaveza po osnovu naknade za

komunalno opremanje.

Član 11

Novčani iznos naknade investitor plaća u ukupnom iznosu jednokratno. Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade za komunalno opremanje u cjelokupnom iznosu prilikom zaključivanja ugovora, a prije dobijanja gradjevske dozvole.

Izuzetno, naknada se može platiti u ratama prilikom:

- gradnje stambenog objekta, kojim investitor rješava stambeno pitanje
- gradnjom objekta po osnovu kojeg je ukupna naknada za komunalno opremanje veća od 200.000,00 €.

Odloženo plaćanje kod izgradnje stambenog objekata, kojim investitor rješava stambeno pitanje, vrši se po sljedećoj dinamici:

- prilikom zaključivanja ugovora, investitor plaća 50% od pripadajućeg iznosa naknade, što čini ratu za prvu godinu.
- ostatak od 50% plaća se u naredne dvije godine, u godišnjim ratama od po 25% od ukupne obaveze, sa pripadajućom kamatom, koju obračunavaju poslovne banke na oročene depozite preko godinu dana.

Za ostale investitore, čija ukupna obaveza naknade za komunalno opremanje prelazi iznos od 200.000,00 € odloženo plaćanje može se ugovoriti najduže na rok od tri godine, s tim što se prilikom potpisivanja ugovora plaća 40% od ukupne obaveze, a ostatak u jednakim mjesečnim ili polugodišnjim ratama, sa pripadajućom kamatom, koju obračunavaju poslovne banke na oročene depozite preko godinu dana.

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.

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 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 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, uz prethodnu saglasnost Direkcije sa procijenjenom vrijednošću.

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 Direkcija odobri predmetno opremanje,
- da se opremanje izvrši na bazi revidovanog Glavnog projekta, urađenog u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom,
- da se opremanje odnosi na izgradnju uređaja i objekata komunalne infrastrukture, utvrđene članom 65. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata do priključka na urbanističku parcelu investitora,
- da procijenjeni troškovi komunalnog opremanja ne prelaze iznos obračunate naknade,
- da Direkcija odobri cijene i da saglasnost na predračun predmetnih radova komunalnog opremanja.

Međusobni odnosi Direkcije i investitora, u smislu stava 1. ovog člana, uređuju se ugovorom.

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 ispostavljenoj i ovjerenj okončanoj situaciji, nakon izdavanja upotrebne dozvole i primopredaje objekata i uređaja komunalne infrastrukture koji su predmet ugovora.

Član 16

Kod rekonstrukcije, kojom se mijenjaju uslovi pod kojim je objekat izgrađen u okviru odobrene površine (povećanje broja jedinica stambenog, poslovnog i drugog prostora), plaća se 20% od pripadajuće naknade za komunalno opremanje.

Kod rekonstrukcije kojom se povećava postojeća površina objekta dogradnjom i nadogradnjom (promjena gabarita i spratnosti) za dograđenu i nadograđenu površinu plaća se pripadajuća naknada za komunalno opremanje kao prilikom građenja objekta.

Ukoliko se rekonstrukcijom mijenja namjena objekta, plaća se pripadajuća naknada odnosno razlika naknade za prostor koji se prenamjenjuje.

Član 17

Neto površina potkrovlja, kod kojih je polazna osnova kosine plafona manja od 1,5m i kod suterena računa se 70% od projektovane površine prostora.

Neto površina balkona, lođa, verandi, tremova, galerija i podruma 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 70%.

Pod rješavanjem stambenog pitanja smatra se izgradnja stambenog prostora, površine do 200 m².

Za stambeni prostor preko 200 m² naknada se ne umanjuje.

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

- dokaz da ima stalno prebivalište na području opštine Tivat najmanje pet godina,
- dokaz da investitor i članovi domaćinstva sa kojima živi, 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:

- stambene objekte do 250 m² za 40%, izuzev objekata iz člana 18 ove odluke.

Za stambeni prostor preko 250 m² naknada se ne umanjuje.

- objekte namijenjene za proizvodnju, za 20%;
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti, za 20%;
- iznos od 150€/m² solarnog kolektora odnosno panela u objekte koji sisteme sa sunčevom energijom koriste za grijanje sanitarne vode, grijanje prostora i hlađenje prostora;
- samostalni objekat podzemne garaže i podzemnu garažu u objektu, za 50%;
- samostalni objekat nadzemne garaže i nadzemnu garažu u objektu za 50%.

Član 20

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja i uređenja prostora i zaštite životne sredine.

IV. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 21

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove odluke u kojima nije zaključen ugovor, okončaću se po odredbama ove odluke ukoliko je to povoljnije za investitora.

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 2/10,4/12,3/13).

Član 23

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

Broj:03-_____,
_____2013. godine

Skupština Opštine
Predsjednik Skupštine,

Obrazloženje

Pravni osnov

Pravni osnov za donošenje Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta sadržan je u članu 66 stav 4, a u vezi sa članom 63, 64 i 65 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 39/13).

Članom 66 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, propisano je da uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta propisuje jedinica lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade. Članom 63, 64 i 65 propisana je sadržina uređivanja građevinskog zemljišta, priprema za komunalno opremanje i komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Razlozi za donošenje odluke

Saglasno ovlaštenju iz navedenog Zakona jedinica lokalne samouprave, posebnim propisom, uređuje uslove, način i rokove plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

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 opremljenosti 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.

U skladu sa opredjeljenjem Savjeta za unapređenje poslovnog ambijenta, regulatornih i strukturnih reformi, da se izvrši izjednačavanje visine naknade za poslovne objekte i stambene objekte, odnosno uvođenje jedinstvene visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta nezavisno od vrste i namjene prostora za koji se obračunava, predloženom odlukom je visina naknade data jedinstveno po zonama.

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**.

Odredbe ove Odluke propisuju da se ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta sklapa između investitora i Direkcije, kao i način plaćanja

naknade, obaveze i rokovi izvršenja tih obaveza kao i sredstava obezbjeđenje plaćanja (član 9, 10, 11 i 12).

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 14 i 15).

Odredbe članova 16 , 17 i 18 su definisane na način kako su to praktično bile i u dosadašnjoj odluci , Umanjenje naknade propisuje se za samostalni objekat podzemne garaže i podzemnu garažu unutar objekta, kao i za samostalni objekat nadzemne garaže i nadzemnu garažu u objektu, za 50%, što predstavlja doprinos Opštine rješavanju saobraćaja u mirovanju, kao jednog od značajnijih problema u oblasti uređenja prostora. U odredbi člana 19 navedena su umanjena utvrđene naknade u kom pravcu je predloženo da se za sve stambene objekte do 250 m² iznos utvrđene naknade umani za 40 %. Navedeno prvenstveno sa razloga postupnog usaglašavanja cijena za komunalno opremanje za stambene i poslovne objekte ,a što je u konačnom bila i jedna od preporuka ZOČG. Takođe je u cilju stimulisanja proizvodnih djelatnosti propisano je umanjenje naknade za objekte namijenjene za proizvodnju za 20 % i otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti za 20%; kao i iznos od 150€/m² solarnog kolektora odnosno panela u objekte koji sisteme sa sunčevom energijom koriste za grijanje sanitarne vode, grijanje prostora i hlađenje prostora.

Nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja i uređenja prostora i zaštite životne sredine.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl.list CG - Opštinski propisi" br.2/10,4/12,3/13).

Za očekivati je da će javna rasprava koja slijedi biti najbolji instrument u cilju iznalaženja najefikasnijih rješenja za predmetnu oblast.

Obradivači;

Direkcija za investicije,
Sekretarijat za uređenje prostora i
zaštitu životne sredine

Predlagač,
Predsjednik opštine