

PREDLOG

Na osnovu člana 239 stav 4 Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službenilist CG", broj 64/17), člana 38 stav 1 tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18) i člana 63 Statuta Prijestonice ("Službeni list CG - opštinski propisi ",broj 19/09, 26/13,39/14 i 12/16), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br._____ od_____2018.god, SkupštinaPrijestonice 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, visina, način, rokovi i postupak plaćanja naknadeza komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Član 2

Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju 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 uređenjaprostora. Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća se naknada.

II USLOVI I VISINA

Član 4

Naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu:naknada) plaća investitor. Naknada se obračunava po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostorana parceli namjenjenog za obavljanje djelatnosti na osnovu revidovanog glavnog projekta iizvještaja o reviziji. Obračun površina objekta vrši se prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Sl.list CG", br. 47/13) istandard MEST EN 15221-6. Obračun površina za koje se plaća naknada vrši Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu (u daljem tekstu Sekretarijat).

Član 5

Naknada se utvrđuje u zavisnosti odstepena opremljenosti građevinskog zemljišta,prosječnih troškova komunalnog opremanja i učešća investitora u komunalnom opremanju građevinskog zemljišta.

Član 6

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

ZONA Ia

Zahvata zaštićeni prostor ISTORIJSKOG JEZGRA- Zona gradskog jezgra i Parkovska zona, odnosno: Od ul. Nikca od Rovina, ul. Vojvode Boža Petrovića, Grahovska ul., pored Zelene zgrade, Fudbalskog

stadiona i Sportskog centra, Mojškovačka ul. od Sportskog centra do kraja ul. Ivana Crnojevića, granicom bolničkog kompleksa "Danilo I", ul. Vuka Mićunovića, u nastavku ul. Štampara Makarija, dio

Vučedolske ul., pored Ljetnje pozornice, granicom KO Cetinje I, istočnom granicom kompleksa Univerzitetski centar (Stari OBOD), iza bivših upravnih zgrada OBOD- a, do početka ul. Nikca od Rovina.

Ova zona obuhvata ulice: ul.Njegoševa, ul.Novice Cerovića, ul.Vučedolska, ul.Štampara Makarija, ul.Vuka Mićunovića, ul.Petra Lubarde, ul.Zmaj Jovina, ul.Dečanska, ul.Nikca od Rovina, dio ul.Baja Pivljanina, ul.Jovana Tomaševića, ul.Balšića Pazar I i II, ul.Ivana Crnojevića, ul. Vladike Petra I, ul.Vojvode Batrića Martinovića, ul.Alekse Šantića, dio ul.Vojvode Boža Petrovića, ul.13. Novembar i ul.Grahovska.

ZONA Ib

Zahvata u okviru ISTORIJSKOG JEZGRA Zonu sporta, odnosno:Od kat. parcele br. 2339- Zelena zgrada, granicom Fudbalskog stadiona i Starog groblja, Obilića ul., Mojškovačkom ul. do Sportskog centra, pored Fudbalskog stadiona i Zelene zgrade do početka Grahovske ul., završno sa kat. parcelom br. 2339.

Ova zona obuhvata ulice: dio Mojškovačke ulice, dio ulice Obilića, granicom fudbalskog stadiona, dio ul.Vojvode Boža i dio ul.Grahovske

ZONA Ic

Zahvata u okviru ISTORIJSKOG JEZGRA Zonu Stari OBOD (Univerzitetski centar), odnosno:

Od ul. Nikca od Rovina, iza bivših upravnih zgrada OBOD- a, granicom kompleksa Univerzitetski centar (Stari OBOD) do ul. Bogdanov kraj, granicom stambenog bloka do početka ul. Nikca od Rovina.

Zonom I obuhvaćene su obje strane ulica, do građevinske linije objekata, koje se graniče sa drugim zonama.

ZONA II

Zahvata prostor Aerodroma, dio Bogdanovog kraja i dio Industrijske zone (novi OBOD i Košuta), odnosno:Ul. Nikca od Rovina, granicom stambenog bloka do ul. Peka Pavlovića, ul. Peka Pavlovića, dijelom Lovcenske ul., zapadnom granicom Novog groblja, zapadnim granicama kompleksa: Komunalnog preduzeća, Kartonaže i Košute, Bulevarom crnogorskih heroja, zapadnom granicom kompleksa Novi OBOD, Mojškovačkom ul., ul. Obilica, granicom

Starog groblja i Fudbalskog stadiona, uz kat. parcelu Zelene zgrade, ul. vojvode Boža Petrovića do ul. Nikca od Rovina.

Ova zona obuhvata ulice: dio ul.Lovćenske do ul.Peka Pavlovića, dio ul.Jaroslava Čermaka, ul.Bulevar Crnogorskih heroja, ul.Pavla Rovinjskog, ul.IV Proleterske brigade, ul.Hercegovačka, ul.Nikole Lekića, ul.Puškinova, ul.Aleksandra Lesa Ivanovića, ul.Jabučka, ul.Pera Počeka, Ul.Mojškovačka (od ul.Bulevara Crnogorskih heroja do ul.Obilića), ul.Omladinska, ul.IV jul, ul.Bore Stankovića, ul.Vladike Vasilija, ul.Sava Burića, ulica Vojvode Bože Petrovića (do ul.Nikca od Rovina), ul.DŽ Crnogorske brigade i ul.Vojvode Mirka Petrovića

Zonom II obuhvaćene su obje strane ulica, do građevinske linije objekata, koje se graniče sa III i IV zonom.

ZONA IIIa

Zahvata dio prostora naselja Gruda i Donje polje, dio naselja Crna greda i naselje Donji kraj, odnosno: Od granice kompleksa Novi OBOD, granicom KO Cetinje I- obodom Donjeg kraja i prostora iznad Sportskog centra i Autobuske stanice do stambenog naselja iza benzinske pumpe, granicom kat. parcela

br. 3837/1, 3833, 3783 i 3780/1, granicom KO Cetinje I- iznad magistralne saobraćajnice Cetinje-Budva, granicom kat. parcele br. 3981/1, ul. koja prolazi kroz naselje Pod granicom, pored ponora, ul. Vladike Vasilija, Vučedolska ul., ul. Štampara Makarija, ul. Vuka Mićunovića, granicom bolničkog kompleksa "Danilo I", ul. Ivana Crnojevića, Mojkovačkom ul., granicom kompleksa Novi OBOD.

Ova zona obuhvata ulice: sve ulice u DUP Donji Kraj i ulice u DUP Donje Polje: ul.Vučedolska, ul.Mila Milunovića, ul.Islandska, ul.Petrogradska.

ZONA IIIb

Zahvata dio prostora naselja Bogdanov kraj, odnosno: Od kompleksa Univerzitetski centar (Stari OBOD), ul.Peka Pavlovića, dijelom Lovćenske ul., granicom kat. parcela KO Cetinje I do kompleksa Univerzitetski centar (Stari OBOD).

Ova zona obuhvata ulice:Sve ulice u Bogdanovom Kraju i ul. Lovćenska (do starta)

Zonom III obuhvaćene su obje strane ulica, do građevinske linije objekata, koje se graniče sa IV zonom.

ZONA IV

Zahvata prostor u okviru KO Cetinje I koji nije definisan zonama I, II i III.

Ova zona obuhvata ulice: sve ulice u Baijcama, dio ul.Jeroslava Čermaka, sve ulice u Humcima - do granice sa Cetinje II,ulice u zoni Crne Grede, ulice na Grudi i Donje Polje kao i Belvederska ulica (od "Bojane" do izlaza prema magistralnom putu Cetinje - Budva).

ZONA V

Zahvata prostor servisne zone H- Zagrablje.

ZONA VI

Zahvata prostore, koji su definisani Planovima naselja gradskog karaktera- R.Crnojevića i Njeguši i zahvata Nacionalnih parkova.

ZONA VII

Zahvata preostali prostor Prijestonice Cetinje, koji nije definisan zonama I-VI na području Prostornog plana Cetinje.

Član 7

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenostipo zonama, na osnovu pripadajućih vrijednosti izgrađenih objekata i uređaja komunalneinfrastrukture i na osnovu tržišnog kriterijuma vrijednosti lokacije, gdje je vrijednostsrazmjerna njenom položaju i udaljenosti od gradskog centra, pristupačnosti,obimu i raznolikosti ponude i posebnim pogodnostima za određenu namjenu i to:

| Zona | Koeficijent opremljenosti |
|-------------|----------------------------------|
| Ia, Ib, Ic | 1 |
| II | 0,9 |
| IIIa, IIIb | 0,8 |
| IV | 0,7 |
| V | 0,6 |
| VI | 0,5 |
| VII | 0 |

Član 8

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 | Ia | Ib | Ic | II | IIIa | IIIb | IV | V | VI | VII |
|---------------------------|----|----|----|----|------|------|----|----|----|-----|
| Iznos (€/m ²) | 40 | 40 | 40 | 36 | 32 | 32 | 28 | 24 | 20 | 0 |

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 9

Visinu, način, rokove plaćanja i sredstva obezbjeđenja plaćanja naknade utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove održivog razvoja i infrastrukture (u daljem tekstu: nadležni organ), u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva od strane investitora.

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

Član 10

Investitor je dužan da zahtjev za utvrđivanje naknade podnese nadležnom organu najkasnije 30 dana prije podnošenja prijave građenja.

Uz zahtjev iz stava 1 ovog člana, investitor dostavlja i izjavu revidenta sa potrebnim podacima za obračun naknade za komunalno opremanje, u skladu sa ovom odlukom.

Nakon upisa objekta u katastar nepokretnosti, nadležni organ može u postupku revizije rješenja iz člana 9 ove odluke utvrdi konačni iznos naknade, u skladu sa zakonom.

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

Član 11

Naknada se utvrđuje i plaća u novčanom iznosu. Naknada se uplaćuje u ukupnom iznosu jednokratno ili u mjesečnim ratama, na posebni uplatni račun budžeta Prijestonice.

(3) Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od sedam dana od dana donošenja rješenja, 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 objekat kojim investitor rješava stambeno pitanje na period do 20 godina-240rata;
- za objekat do 500 m² ukupne neto površine na period do 10 godina-120rata;
- za ostale objekte na period do 10 godina- 120rata.

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.

Ako se investitor u postupku donošenja rješenja ne opredjeli za način plaćanja naknade, plaćanje naknade se utvrđuje u jednokratnom iznosu.

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%**.

Sekretarijat, nakon donošenja rješenja, 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 12

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

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

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 dostavi dokaz o tome, i to:

- **za pravna lica** - neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", na utvrđeni iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima, bankarsku revolving garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv" u vrijednosti od 12 mjesečnih rata utvrđene naknade, fiducijarni ugovor o prenosu prava svojina na drugoj nepokretnosti, odnosno upis založnog prava - hipoteke. Za dio duga koji nije obezbijeden bankarskom revolving garancijom, investitor je dužan da obezbijedi hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga. 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 50% veća od vrijednosti preostalog duga. Izuzetno predmet upisa založnog prava - hipoteke može biti i zemljište na kojem se gradi i na budućem objektu koji treba da se gradi (ekstenzivnost);
- **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 Prijestonica ima interesa i katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekata od opšteg interesa koji služe komunalnom opremanju.

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

Član 13

Ako se vrši rekonstrukcija objekta odnosno rušenje objekta radi izgradnje novog u postojećim gabaritima, kojom se ne dobija novoizgrađena površina, a ne zahtijeva se dodatno komunalno opremanje lokacije, naknada se ne plaća.

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

Ukoliko se vrši rekonstrukcija u smislu dogradnje i nadgradnje objekata, odnosno rušenje radi nove 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 Prijestonica nema obavezu opremanja lokacije investitora.

Član 14

Iznos naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta utvrđena u skladu sa ovom Odlukom umanjuje se:

- Za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima ukoliko se zahtijeva dodatno komunalno opremanje za.....80 %,
- Za pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova zgrade u stambeni ili poslovni prostor za.....80 %,
- Za pretvaranje privremenog u trajni objekat plaća se naknada u visini razlike naknade između trajnog i privremenog objekta, zavisno od namjene,
- Kada investitor ruši postojeći objekat i umjesto istog izgradi novi, naknada se obračunava za razliku u površini u punom iznosu, a za površinu srušenog objekta umanjeno za.....80%,
- Za samostalne nadzemne garaže, ili u sklopu objekta, u odnosu na visinu naknade za izgradnju, umanjuje se.....60%,
- Za samostalni objekat podzemne garaže i podzemnu garažu u objektu, za 100 %,
- Za objekte namjenjene za proizvodnju, preradu ili skladištenje umanjuje se za.....70%,
- Za otvorene prostore na parceli koja je projektovana za obavljanje djelatnosti za..... 80 %,
- Za primarne ugostiteljske objekte iz člana 72 Zakona o turizmu ("Sl. list CG" broj 2/18) koji se ne smatraju objektima od opšteg interesa, za.....75%.
- Za apart hotele, kondo hotele i garni hotele, za 75%
- Suterene.....60 %,
- Podrume.....100%,
- Terasa,balkoni, lođe, spoljna stepeništa, rezervoari, trijemovi i sl.....75%,
- Za iznos od 100 eura po 1m² solarnog kolektora odnosno panela, u objektima koji sisteme sa sunčevom energijom koriste za grijanje sanitarne vode, grijanje prostora i hlađenje prostora,
- Za izgradnju objekta kojim investitor rješava stambeno pitanje naknada se umanjuje..... 30 %.

Pod rješavanjem stambenog pitanja smatra se izgradnja samo stambenog objekta čija ukupna površina ne može biti veća od 200 m². Za stambeni prostor preko 200 m² naknada se ne umanjuje.

Da bi investitor ostvario pravo iz stava 2. ovog člana dužan je priložiti dokaz da ima prebivalište na području Prijestonice Cetinje, uvjerenje nadležnog organa da ni investitor ni članovi njegove kućne zajednice ne posjeduju drugu nekretninu (objekat) u svojinu na teritoriji Prijestonice Cetinje, uvjerenje izdato od organa uprave nadležnog za lokalne javne prihode, da nema dugovanja prema Prijestonici po bilo kom osnovu i uvjerenje o kućnoj zajednici.

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

U slučaju iz stava 1 alineja 2 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.

U slučaju iz stava 1 alineja 9 ovog člana, investitor je dužan da u roku od 30 dana od dana utvrđivanja kategorizacije objekta, dostavi od nadležnog državnog organa odgovarajući akt o kategorizaciji objekta.

U slučaju iz stava 1 alineja 11 ovog člana, investitor je dužan da u roku od 30 dana od konačnog izvještaja stručnog nadzora, odnosno od dana izdavanja upotrebne dozvole dostavi konačni izvještaj stručnog nadzora.

Ako investitor u roku ne dostavi akt iz st. 3, 4 i 5 ovog člana, ili ako iz akta proizilazi da investitor, vlasnik objekta, budući vlasnik ili zakupac objekta ne obavlja djelatnost na osnovu koje je ostvareno umanjeње naknade, da nijesu ugrađeni solarni kolektor odnosno panel, odnosno da objekat nema

zahtjevanu kategorizaciju, dužan je da u roku od 30 dana od isteka roka iz st. 3, 4 i 5 ovog člana plati ukupan obračunati iznos naknade ili u slučaju da je izvršio uplatu, doplati za visinu u iznosu odobrenog mu umanjenja, na osnovu novog Rješenja..

Provjeru da li se obavlja djelatnost iz akta iz stava 3 ovog člana, odnosno da li su ugrađeni solarni kolektor odnosno paneli, vrši po službenoj dužnosti posebna komisija Prijestonice i drugi nadležni organi.

Naknada može predstavljati učešće Prijestonice u javno-privatnom partnerstvu.

Član 15

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 investitora ili nadležnog organa lokalne uprave, u skladu sa zakonom,;
- 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 poslove realizacije razvojnih programa, Dirakcija za investicije Prijestonice, odobri cijene izrade i revizije tehničke dokumentacije i da da saglasnost na predmjer i predračun radova komunalnog opremanja, s tim da jedinične cijene ne mogu biti veće od prosječnih cijena iz poslednja tri tendera koje je sprovela Prijestonica 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 imenuje Gradonačelnik, u skladu sa zakonom.

IV NADZOR

Član 16

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu.

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 17

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 od strane investitora nadležnom organu lokalne uprave za obračun naknade za komunalno opremanje ili podnošenje zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole.

Član 18

Sporovi u vezi sa realizacijom naplatenaknade za komunalno opremanje građevinskog zemljištarešavaće nadležni Sud.

Član 19

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 12/14).

Član 20

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

Broj: _____,
Cetinje, _____ godine

**SKUPŠTINA PRIJESTONICE
PREDSJEDNICA**

Maja Ćetković