

Na osnovu člana 239 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17), člana 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list CG", br. 2/18) i člana 33 stav 1 tačka 8 Statuta Opštine Berane ("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 21/04, 34/06 i »Službeni list CG – opštinski propisi«, broj 06/11) uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. _____ od _____, godine, Skupština Opštine Berane, na sjednici održanoj dana _____ 2018. godine, donijela je

O D L U K U

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.

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.

Rodna senzitivnost

Član 3

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

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 prostora na parceli namjenjenog za obavljanje djelatnosti na osnovu revidovanog glavnog projekta i izvještaja o reviziji.

Obračun površina objekta vrši se prema propisu kojim je uređen način obračuna površine i zapremine objekata tokom izrade tehničke dokumentacije za građenje objekta.

Član 5

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta
- prosječnih troškova komunalnog opremanja
- učešće investitora u komunalnom opremanju

Član 6

Granice zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata , u skladu sa grafičkim prilogom koji je sastavni deo ove odluke, I to:

I ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Stari Grad", DUP "Centar", DUP "Park", DUP "Gimnazija I autobuska stanica", DUP "Lijeva obala Lima" I DUP "Agropolimlje"

II ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "stadion I škola Vuk Karadžić", DUP "Šaćina Bara", DUP "Medicinska centar", DUP "Novo Naselje", DUP "Izgradnja", DUP "Školski centar Vukadin Vukadinović", DUP "Rasadnik" i DUP "Obalsko naselje".

III ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Donje Luge", DUP "Gornji Talum", DUP "Komunalno", DUP "Desna obala Lima"

IV ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

LSL "Aerodrom", DUP "Bistrica", DUP "Ostrovi", DUP "Hareme", DUP "Lugovi I donji Talum", DUP "Groblje", DUP "Krkače", DUP "Škrljevica", DUP "Spomen kompleks Jasikovac", LSL "Postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda", DUP "Sušica" I UP "Manastir Đurđevi Stupovi".

V ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Golubinji", DUP "Šćepanica", DUP "Beranselo", DUP "Rudeš I", DUP "Rudeš II", DUP "Rudeš III", DUP "Votnjik", DUP "Jasikovac Polje", DUP "Brnjica" I LSL "Biznis zona"

VI ZONA

Obuhvata sva ostala seoska naselja I područja van zahvata generalne-urbanističke razrade u skladu sa Prostorno urbanističkim planom Berana, odnosno koja nisu obuhvaćena zonama od I-V.

Član 7

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:

- I zona1
- II zona0,9
- III zona0,8
- IV zona 0,7
- V zona 0,6
- VI zona0,00

Član 8

Troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona iznose (eura po m²):

ZONA	I	II	III	IV	V	VI	
Iznos (€/m ²)	24,00	27,16	23,17	38,85	38,78	0,00	

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 35,2 eura po m².

Član 9

Iznos naknade po m² neto površine objekta odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanog 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	
Iznos (€/m ²)	35,20	31,68	28,16	24,64	21,12	0,00	

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 10

Visinu, rokove plaćanja i sredstva obezbjeđenja plaćanja naknade utvrđuje rješenjem nadležni organ lokalne uprave u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva od strane investitora.

Član 11

Investitor je dužan da zahtjev za utvrđivanje naknade podnese nadležnom organu.

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 10 ove odluke utvrdi konačni iznos naknade, u skladu sa zakonom.

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

Član 12

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

Jednokratno plaćanje naknade podrazumjeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od sedam dana od dana prijema rješenja, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjenje za 15% od obračunate vrijednosti naknade.

Investitor može naknadu platiti u jednakim mjesečnim ratama i to:

- Za objekat do 500m² ukupne neto površine na period do 5 godina
- Za objekat preko 500m² 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.

Ako se investitor u postupku donošenja rješenja na opredijeli za način plaćanja naknade, plaćanje naknade se utvrđuje u jednakim mjesečnim ratama.

U slučaju plaćanja 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 15%.

Član 13

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, ili bankarsku revolving garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", u vrijednosti 12 mjesečnih rata utvrđene naknade, fiducijarni ugovor o prenosu prava svojine na drugoj nepokretnosti, odnosno upis založnog prava, hipoteke. 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;
- za fizička lica – investitor je dužan da obezbijedi hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga.

Kod obezbjeđivanja 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 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 Opština aktivirati sva utvrđena sredstva obezbjeđenja.

Član 14

Za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima i namjeni, odnosno u slučaju rušenja objekta radi izgradnje novog, u istim gabaritima i namjeni, a ne zahtijeva se dodatno komunalno opremanje lokacije, naknada se ne plaća.

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

Ako se prilikom rekonstrukcije objekta u postojećim gabaritima, odnosno u slučaju rušenja objekta radi izgradnje novog u istim gabaritima, vrši promjena namjene objekta investitor plaća naknadu u visini razlike postojeće i novoprojektovane namjene.

Ukoliko se vrši rekonstrukcija u smislu dogradnje i nadogradnje objekata, odnosno rušenje radi izgradnje novog objekta u većim gabaritima i drugoj namjeni, za postojeću površinu investitor plaća naknadu u visini razlike postojeće i novoprojektovane namjene, a 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, kao i da je iznos naknade za postojeću namjenu veći od iznosa naknade za projektovanu namjenu investitor nema pravo na povraćaj razlike vrijednosti naknade.

Odredbe ovog člana primjenjuju se pod uslovom da investitor za objekat koji ruši posjeduje list nepokretnosti u kome nije upisan teret "nema građevinsku dozvolu".

U slučaju iz stava 1 ovog člana Opština nema obavezu opremanja lokacije investitora.

Član 15

Ukoliko se vrši pretvaranje posebnih i zajedničkih dijelova stambene zgrade (izuzev tavanskih prostora) u stambeni ili poslovni prostor, naknada se ne plaća.

Član 16

Iznos naknade utvrđen u skladu sa ovom odlukom umanjuje se:

- za objekte u biznis zoni obuhvaćene LSL Biznis zona.....100%,
- za objekte za koje je investitor opština Berane za 100%,
- za poljoprivredne objekte i objekte namijenjene za proizvodnju ili preradu poljoprivrednih proizvoda.....100%,
- za objekte namjenjene za proizvodnju, preradu i skladištenje70%,
- za otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti,.....50%,
- za pretvaranje tavanskih prostora stambene zgrade u stambeni ili poslovni prostor50%,
- za garaže koje su planirane u podrumima (ili suteranima) objekta.....100%
- za samostalni objekat nadzemne garaže i nadzemnu garažu u objektu.....80%,
- za apart hotele, kondo hotele i garni hotele 70%,
- za vjerske objekta,100%,
- za objekte namenjene za individualno stanovanje do 500m² BRGRP.....20%,
- za objekte kojima investitor rješava stambeno – pitanje za bruto površinu do 100m²,80%,
- za primarne ugostiteljske objekte iz člana 72 Zakona u turizmu ("Službeni list Crne Gore", br. 002/18 od 10.01.2018, 004/18 od 26.01.2018, 013/18 od 28.02.2018) koji se ne smatraju objektima od opšteg interesa.....70%
- za iznos od 25€ po 1m² solarnog kolektora odnosno panela u objektima koji sistem sa sunčevom energijom koriste za grijanje sanitarne vode, grijanje prostora i hladjenje prostora.

Pod rješavanjem stambenog pitanja smatra se da investitor i članovi njegovog porodičnog domaćinstva imaju prebivalište na području opštine Berane i da nemaju drugi stambeni objekat u svojinu na teritoriji Opštine Berane i da ranije nisu koristili predmetnu povlasticu, uverenje o kućnoj zajednici.

Za objekte koji nisu obuhvaćeni ni jednom od navedenih namjena obračun naknade će se vršiti analogijom sa jednom od definisanih vrsta objekata.

Za umanjenje 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 organa odgovarajući akt (odobrenje, saglasnost, prijavu i dr.) sa preciziranjem djelatnosti koja se u predmetnom objektu obavlja.

U slučaju iz stava 1 alineja 6 ovog člana, investitor je dužan da u roku od 30 dana od dana utvrđivanja kategorizacije objekta, dostavi od nadležnog organa odgovarajući akt o kategorizaciji objekta.

U slučaju iz stava 1 alineja 10 ovog člana, investitor je dužan da u roku od 30 dana od konačnog izveštaja stručnog nadzora, odnosno od dana izdavanja upotrebne dozvole dostavi konačan izveštaj stručnog nadzora.

Ako investitor u roku ne dostavi akt iz stava 5, 6 i 7 ovog člana ili ako iz akta proizlazi da investitor, vlasnik objekta, budući vlasnik ili zakupac objekta ne obavlja djelatnost na osnovu koje je ostvareno umanjenje naknade, da nijesu ugradjeni solarni kolektor odnosno panel, odnosno da objekat nema zahtijevanu kategorizaciju, dužan je da u roku od 30 dana od isteka roka iz stava 5, 6 i 7 ovog člana plati ukupan obračunati iznos naknade.

Provjeru da li se obavlja djelatnost iz akta iz stava 5 ovog člana, odnosno da li su ugradjeni solarni kolektor odnosno paneli, vrši po službenoj dužnosti posebna komisija Opštine i drugi nadležni organi.

Naknada može predstavljati učešće Opštine u javno-privatnom partnerstvu.

Član 17

Na rješenje o utvrđivanju naknade za komunalno opremanje može se izjaviti žalba organu državne uprave nadležnom za poslove planiranja i izgradnje.

Član 18

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 odnosno uređaja komunalne infrastrukture, pribavljenog od strane investitora ili Agencije za izgradnju i razvoj, 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 Agencija za izgradnju i razvoj 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 prosječnih cijena iz posljednja tri tendera koje je sprovela Agencija za izgradnju i razvoj u prethodnoj godini za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga;

- da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture imenuje Predsjednik opštine, u skladu sa zakonom.

Međusobna prava i obaveze između Agencije za izgradnju i razvoj i investitora iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom.

Član 19

Naplatu i kontrolu naknade vrši nadležni organ lokalne uprave određen Odlukom o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave.

IV NADZOR

Član 20

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja prostora i izgradnje objekata.

Za utvrđivanje ispunjenosti uslova za umanjenje naknade Predsjednik opštine može formirati posebnu komisiju.

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

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 iz stave 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 22

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

Član 23

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG- opštinski propisi", br.48/15)

Član 24

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

Broj: 02-

_____ Berane,
_____. 2018.

SKUPŠTINA OPŠTINE BERANE

Predsjednik Skupštine