

ODLUKA

o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

Danilovgrad, januar 2018. godine

Na osnovu člana 239 stav 4 Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17), člana 45 stav 1 tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list RCG“, br. 42/03, 28/04, 75/05, 13/06 i „Službeni list CG“, br. 88/09, 3/10, 38/12, 10/14 i 3/16) i člana 35 Statuta Opštine Danilovgrad /“Sl.list RCG-opštinski propisi“, br. 30/04, i „Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 19/08 i 12/11/ , uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore broj _____ Skupština opštine Danilovgrad, na sjednici održanoj _____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 naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Član 2

(1) Priprema i komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: komunalno opremanje građevinskog zemljišta) vrši se u skladu sa Programom uređenja prostora, odnosno Planom komunalnog opremanja.

(2) Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća se naknada.

II USLOVI I VISINA

Član 3

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

(2) 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.

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

Član 4

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta;
- prosječnih troškova komunalnog opremanja.

Član 5

Granice zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata i to:

ZONA Ia

Obuhvata prostor od ugla ulica Novice Škerovića i Sava Burića, ulicom Sava Burića do stare autobuske stanice ogradom groblja do raskrsnice prema naselju Glavica, lijevo kroz naselje Đoka Kovačevića do ulice Blaža Mrakovića, ulicom Blaža Mrakovića do raskrsnice sa Bokeljškom ulicom, Bokeljškom ulicom pored Doma zdravlja do Njegoševe ulice, Njegoševom ulicom do raskrsnice sa Dečanskom i Trgom 9 decembar, desno ulicom pored Lovačkog društva do rijeke Zete, rijekom Zetom uzvodno do Centra za kulturu, pored Centra za kulturu do raskrsnice Novice Škerovića i Sava Burića.

Obuhvata prostor koji zahvata Detaljni urbanistički plan „Danilovgrad-Centar“.

ZONA I

Obuhvata prostor od ulice Lazara Đurovića pored Vrtića, podnožjem Rsojevice novoplaniranim putem ispod Autobuske stanice do novoplaniranog izlaza na ulicu Blaža Mrakovića, ulicom Blaža Mrakovića u pravcu magistralnog puta do raskrsnice do kuće Markovića, putem pored Policijske akademije do raskrsnice do kuće Simonovića, lijevo do prve raskrsnice naselja Dočić, desno do ulice kroz naselje Đoka Kovačevića, lijevo ulicom kroz naselje Đoka Kovačevića do druge raskrsnice, desno novoplaniranom ulicom do ulice Novice Škerovića, lijevo ulicom Novice Škerovića do raskrsnice prema Vatrogasnoj službi, desno ulicom prema Vatrogasnoj službi i tim pravcem do rijeke Zete, desno obalom rijeke Zete do kraja parcele AD " Crnagoracoop ", ivicom parcele AD " Crnagoracoop " do ulice Lazara Đurovića do raskrsnice sa putem pored Vrtića – početna tačka.

Obuhvata prostor koji zahvata GUR- Danilovgrad i dijelom DUP „Danilovgrad-Centar“.

ZONA II

Obuhvata prostor koji se nalazi između granica I zone i granice zahvata GUR-a, izuzimajući prostor koji je definisan kao III zona.

ZONA III

Obuhvata prostor od mosta na rijeci Sušici ulicom Jefta Šćepanovića prema magistralnom putu do prve raskrsnice, desno ulicom kroz naselje Grudice do granice zahvata GUR-a, zatim granicom zahvata GUR-a Danilovgrad do mosta na rijeci Sušici –

početna tačka, prostor zvani Velje polje koji se graniči sa parcelama kasarne Milovan Šaranović, postojećim putem pored Branelovice do granice zahvata GUR-a, granicom zahvata GUR-a do ivice parcele kasarne Milovan Šaranović – početna tačka, prostor od podvožnjaka na magistralnom putu, ulicom prema mjestu zvanom Šarena ploča, do granice zahvata GUR-a, zatim granicom zahvata GUR-a do magistralnog puta, magistralnim putem do podvožnjaka – početna tačka i prostor od mjesta na kojem se ukrštaju željeznički kolosijek i Rijeka Moravica, rijekom Moravicom do ušća u rijeku Zetu, lijevom obalom rijeke Zete do granice zahvata GUR-a, zatim granicom zahvata GUR-a do željezničkog kolosijeka, zatim željezničkim kolosijekom do rijeke Moravice – početna tačka.

Zona III obuhvata i prostor uz magistralni put M 18 Podgorica- Danilovgrad – Nikšić i pojas putnog pravca Danilovgrad - Kosić - Spuž u pojasu od 100m lijevo i desno od katastarskih ivica puta.

Obuhvata prostor koji zahvata GUR Danilovgrad i dio PUP-a Danilovgrad.

ZONA IV

Obuhvata prostor van granica GUR-a i van prostora uz Magistralni put M18 Podnogica- Danilovgrad-Nikšić i putnog pravca Danilovgrad-Kosić-Spuž u pojasu od 100m lijevo i desno od katastarske ivice puta, a odnosi se samo za poslovne objekte.

Član 6

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:

zona Ia	k= 1,11
zona I.....	k= 1,00
zona II	k= 0,55
zona III.....	k= 0,45 i 0,23*
zona IV.....	k= 0,23

*odnosi se pojas putnog pravca Danilovgrad-Kosić-Spuž.

Član 7

(1) Troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta procijenjeni su na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu GUR-a Danilovgrad i iznose 45,0 eura po m²

Član 8

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

ZONA	Ia	I	II	III	IV		
Iznos (€/m ²)	50,0€	45,0€	25,0€	20,0€ *10,0€	10,0€		

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 9

Visinu, rokove plaćanja i sredstva obezbjeđenja plaćanja naknade utvrđuje rješenjem nadležni organ lokalne uprave (u daljem tekstu: nadležni organ), određen Odlukom o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva od strane investitora.

Član 10

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

(2) 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.

(3) 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.

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

Član 11

(1) Naknada se utvrđuje i plaća u novčanom iznosu, a izuzetno može i kroz izvođenje radova na komunalnom opremanju građevinskog zemljišta i ustupanje izgrađenog prostora.

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

(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 umanjeње za 15% od obračunate vrijednosti naknade.

(4) Investitor može naknadu platiti u jednakim mjesečnim ratama, i to:

- za objekat kojim investitor rješava stambeno pitanje na period od 10 godina;
- za objekat do 500 m² ukupne neto površine na period od 5 godina;
- za ostale objekte na period od 3 godine.

(5) 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.

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

(7) 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 umanjeње preostalog iznosa od 15%.

Član 12

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

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

(3) U slučaju da investitor zakasni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata u skladu sa zakonom.

(4) 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 ugovoreni iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima, bankarsku revolving garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv" u vrijednosti od 12 mjesečnih rata ugovorene naknade, fiducijarni ugovor o prenosu prava svojina na drugoj nepokretnosti, odnosno upis založnog prava - hipoteke. Za dio duga koji nije obezbijeđen 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.

(5) 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.

(6) 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.

(7) Ukoliko investitor zakasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospelim cjelokupni iznos duga, pa će Opština aktivirati sva sredstva obezbjeđenja.

Član 13

(1) 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.

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

(3) 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.

(4) 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.

(5) U slučajevima iz stava 1 ovog člana Opština nema obavezu opremanja lokacije investitora.

Član 14

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

- objekte namjenjene za proizvodnju, preradu ili skladištenje za 75% - samostalne objekte podzemne garaže i podzemnu garažu u objektu za 90% - otvorene prostore na parceli koja je projektovana za obavljanje djelatnosti za 80%
- samostalne objekte nadzemne garaže i nadzemnu garažu u objektu za 85% - primarne ugostiteljske objekte iz čl. 90 Zakona o turizmu za 75%
- apart hotele, kondo hotele i garni hotele za 75%

Izuzetno, u slučaju izgradnje objekta od interesa za opštinu, Skupština može posebnom odlukom osloboditi investitora od naknade.

U slučaju javnog privatnog partnerstva naknada predstavlja učešće Opštine Danilovgrad.

Član 15

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ lokalne uprave određen Odlukom o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave .

Član 16

(1) 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 rešenje o eksproprijaciji nepokretnosti ili zaključio sporazum odnosno pribavio saglasnost vlasnika nepokretnosti;
- da organ lokalne uprave nadležan za poslove realizacije razvojnih programa Opštine odobri cijene izrade i revizije tehničke dokumentacije, dâ 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 /Opština i po istim zaključio/la ugovor 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.

(2) Međusobna prava i obaveze iz stava 1 ovog člana između Opštine i investitora uređuju se ugovorom.

Član 17

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

(2) U pogledu načina utvrđivanja naknade, obračunavanja, rokova, prinudne naplate, kamate, povraćaja i ostalih pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom, shodno se primjenjuju odredbe zakona kojim je uređen poreski postupak.

Član 18

(1) Način plaćanja naknade, obaveze investitora i lokalne samouprave i ostala pitanja naknade uređuju se ugovorom, po pravosnažnosti rešenja iz člana 9 ove odluke.

(2) Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju investitor i Opština prije podnošenja prijave za građenje.

(3) Ugovor iz stava 1 ovog člana po potrebi, sadrži i obavezu izmirenja dospjelih potraživanja po ranije zaključenim ugovorima o naknadi.

(4) Opština, nakon zaključenja ugovora o naknadi, uplate prve rate i dostavljanja sredstava obezbjeđenja, investitoru izdaje potvrdu, kao dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje.

IV NADZOR

Član 19

(1) Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ određen odlukom o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave.

(2) Za utvrđivanje ispunjenosti uslova za umanjeње naknade Predsjednik opštine može formirati posebnu komisiju.

PRELAZNA I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 20

(1) 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.

(2) 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, odnosno prijave građenja.

Član 21

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 22

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

Broj: 02:_____

Danilovgrad, _____ 2018. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE DANILOVGRAD

PREDSJEDNIK,
dr Miodrag Đurović, s.r