

Na osnovu člana 66 stav 4 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i člana 41 Statuta Opštine Bar ("Službeni list Crne Gore-Opštinski propisi", br. 6/11), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br.08-2712 od 19.11.2015. godine, Skupština Opštine Bar, na IX sjednici održanoj dana 20.11.2015. godine, donijela je

ODLUKU

o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

(Objavljena u "Sl. listu CG - opštinski propisi", br. 41 od 24. novembra 2015)

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuju se uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Član 2

Priprema i komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: komunalno opremanje građevinskog zemljišta) vrši se u skladu sa Programom uređenja prostora.

II MJERILA ZA UTVRĐIVANJE NAKNADE

Član 3

Naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: naknada) plaća investitor. Naknada se obračunava na osnovu revidovanog idejnog, odnosno glavnog projekta, po m2 neto površine objekta i po m2 otvorenog prostora na parceli ili objektu, 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 crnogorskom standardu MEST EN 15221-6. Organ lokalne uprave nadležan za poslove izgradnje objekata dostavlja organu lokalne uprave nadležnom za utvrđivanje i obračun naknade revidovani idejni, odnosno glavni, projekat radi obračuna naknade, odmah nakon podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole.

Član 4

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

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

Član 5

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajuće 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 I 1,80
- zona II 1,60
- zona III 1,40
- zona IV 1,20
- zona V 1,00
- zona VI 0,80
- zona VII 0,60

Član 6

Pripadnost katastarske parcele zoni se utvrđuje prema granicama zona i katastarskim parcelama iskazanim u elektronskoj formi na digitalnoj mapi koja je sastavni dio ove odluke.

Član 7

Prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta utvrđeni na nivou Generalnog urbanističkog plana Bara iznose 70 eura po m2.

Član 8

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor čija lokacija se komunalno oprema i sa kojim je zaključen ugovor o naknadi, pod sledećim uslovima:

- da se opremanje izvrši u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, na osnovu revidovanog glavnog projekta pribavljenog od strane investitora ili organa lokalne uprave nadležnog za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, u

skladu sa građevinskom dozvolom, odnosno odobrenjem za građenje lokalnih objekata od opšteg interesa;

- da je nadležni organ izvršio eksproprijaciju nepokretnosti potrebnih za realizaciju radova na komunalnom opremanju, odnosno obezbijedio pravo građenja na tim nepokretnostima;
- da organ lokalne uprave nadležan za komunalno opremanje građevinskog zemljišta 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 taj organ realizovao u prethodnom periodu za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga;
- da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture vrši privredno društvo, pravno lice, odnosno preduzetnik, koje angažuje nadležni organ za investicije o trošku investitora.

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

Plaćanje izvedenih radova koji su predmet ugovora iz stava 2 ovog člana, vrši se najviše do iznosa ugovorene naknade za komunalno opremanje.

Konačan obračun između organa lokalne uprave nadležnog za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i investitora po ovom osnovu izvršiće se po ispostavljenj i ovjerenoj okončanoj situaciji, nakon izdavanja upotrebne dozvole i primopredaje objekata i uređaja komunalne infrastrukture koji su predmet ugovora.

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 9

Iznos naknade po m2 neto površine objekta se obračunava kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama, i iznosi:

Zona	I	II	III	IV	V	VI	VII	
Iznos (€/m2)		126	112	98	84	70	56	42

Član 10

Način plaćanja naknade, obaveze investitora i Opštine i ostala pitanja vezana za komunalno opremanje građevinskog zemljišta uređuju se ugovorom.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju investitor i Opština, prije izdavanja građevinske dozvole. Prije zaključivanja ugovora, ugovorne strane mogu od nadležnog organa tražiti dostavljanje potvrde da su ispunjeni svi ostali uslovi za izdavanje građevinske dozvole.

Organ lokalne uprave nadležan za komunalno opremanje građevinskog zemljišta je dužan da u roku od 20 dana od dana dostavljanja revidovanog idejnog, odnosno glavnog, projekta na obračun, organu lokalne uprave nadležnom za poslove izgradnje objekata dostavi potvrdu, kao dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje, nakon zaključenja ugovora o naknadi, uplate prve rate i dostavljanja sredstava obezbjeđenja, odnosno obavještenje da se nisu stekli uslovi za izdavanje potvrde.

Ugovor o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta, za objekte iz člana 7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, mora sadržati obavezu investitora u pogledu dokazivanja da je, u roku od šest mjeseci od dana izdavanja upotrebne dozvole, ispunio uslove propisane Zakonom i Odlukom u odnosu na oslobađanje od plaćanja naknade.

Član 11

Naknada se uplaćuje na poseban račun budžeta Opštine.

Naknada se plaća u ukupnom iznosu jednokratno ili u mjesečnim ratama.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 8 dana od dana zaključivanja ugovora o uređenju odnosa u pogledu naknade, i u tom slučaju investitor ima pravo na umanjenje naknade od 20%.

Investitor može naknadu platiti u mjesečnim ratama, i to:

- za objekte do 500 m2 ukupne neto površine na period do 5 godina;
- za objekte preko 500 m2 neto površine do 3 godine, a prije izdavanja upotrebne dozvole.

U slučaju iz stava 4 ovog člana, investitor je dužan da uplati prvu ratu u najmanjem iznosu od 20% od ukupne vrijednosti naknade, u roku od 8 dana od dana zaključivanja ugovora o uređivanju odnosa u pogledu naknade za komunalno opremanje.

U slučaju kada je investitor zaključio ugovor o naknadi sa plaćanjem u mjesečnim ratama, po odredbama ove ili ranijih odluka, daje se mogućnost da nakon izmirenja dospjelih obaveza, preostali iznos naknade plati jednokratno, u roku od 10 dana od zaključenja aneksa ugovora, i u tom slučaju ostvaruje pravo na umanjenje preostalog iznosa naknade od 15%.

Investitor ne plaća naknadu u slučajevima propisanim zakonom, kao ni za izgradnju i rekonstrukciju porodičnih stambenih zgrada i proizvodnih pogona na seoskim područjima koja se nalaze u zoni VII određenoj ovom odlukom.

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 za period za koji se

ugovara plaćanje.

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, a 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, ili hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30 % veća od ugovorene vrijednosti naknade;

- 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 procjenitelja obezbijedi procjenu vrijednosti nepokretnosti na kojoj će biti uspostavljena hipoteka, uz prethodnu saglasnost organa lokalne uprave nadležnog za komunalno opremanje građevinskog zemljišta 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 je riječ o interesu Opštine, i katastarska parcela u zahvatu lokalnih planskih dokumenata sa detaljnom razradom.

Član 13

Rokovi za komunalno opremanje koje realizuje Opština, ugovaraju se na sljedeći način:

- tri godine od zaključenja ugovora, a prije izdavanja upotrebne dozvole, pod uslovom da su riješeni imovinsko pravni odnosi
- u skladu sa Programom uređenja prostora, ukoliko su troškovi opremanja lokacije, procijenjeni od strane organa lokalne uprave nadležnog za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, veći od naknade obračunate po članu 9 ove odluke.

Član 14

Ugovor o naknadi zaključen između investitora i organa lokalne uprave nadležnog za komunalno opremanje građevinskog zemljišta može se raskinuti na zahtjev investitora, pod uslovom da investitor dostavi dokaz od nadležnog inspekcijskog organa da građenje objekta nije započeto u roku važenja građevinske dozvole.

U slučaju raskida ugovora iz stava 1 ovog člana investitor nema pravo na povraćaj uplaćenih sredstava po tom ugovoru, ukoliko je organ lokalne uprave nadležan za komunalno opremanje građevinskog zemljišta započeo aktivnosti na komunalnom opremanju građevinskog zemljišta.

Član 15

Ako se vrši rekonstrukcija objekta za koji je izdata građevinska dozvola kojom se ne dobija novoizgrađena površina, naknada se ne plaća.

Ukoliko se vrši rekonstrukcija objekta za koji je izdata građevinska dozvola u smislu dogradnje i/ili nadogradnje, naknada se utvrđuje samo za neto građevinsku površinu planirane dogradnje, odnosno nadogradnje.

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

Ako se na istoj lokaciji uklanja postojeći objekat za koji je izdata građevinska dozvola i gradi novi, naknada se utvrđuje samo za razliku u površini planiranog i objekta koji se uklanja.

U slučaju iz stava 1 i 3 ovog člana organ lokalne uprave nadležan za komunalno opremanje građevinskog zemljišta nema obavezu komunalnog opremanja lokacije.

Član 16

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

- objekte namijenjene za proizvodnju, preradu ili skladištenje - 70% ;
- primarne ugostiteljske objekte za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića, osim grupe hoteli - 20%;
- primarne ugostiteljske objekte za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića, grupa hoteli - 50%;
- nadzemne garaže kao samostalne objekte ili kao dio objekta - 65%
- otvoreni prostor na parceli ili objektu, projektovan za obavljanje djelatnosti - 50%.

Izuzetno, u slučaju izgradnje objekta od posebnog interesa za opštinu Bar, Skupština može posebnom odlukom utvrditi iznos naknade.

Iznos naknade iz stava 2 ovog člana ne može biti veći od iznosa utvrđenog prema ovoj odluci.

Član 17

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora.

IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 18

Za privremeni objekat koji je izgrađen po ranijim propisima u skladu sa aktom nadležnog organa lokalne uprave, za koji je obezbijeđena je dokumentacija za produženje roka privremenosti, naknada se obračunava u godišnjem iznosu od 5 % naknade utvrđene za taj objekat u skladu sa ovom odlukom.

Za privremeni objekat iz stava 1 ovog člana, za koji su obezbijeđeni uslovi za izdavanje građevinske dozvole, naknada se

umanjuje za iznos uplaćene naknade.

Član 19

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.

Član 20

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 32/09, 28/10, 02/11 i 19/12).

Član 21

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

Broj: 030-501

Bar, 20.11.2015. godine

Skupština opštine Bar

Predsjednik, Osman Subašić, s.r.