

Na osnovu člana 66 stav 4 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11,35/13 i 33/14) i člana 33 stav i tačka 8 Statuta Opštine Berane ("Službeni list RCG - Opštinski propisi" br. 21/04, 34/06 i "Sl. list CG - Opštinski propisi" broj: 6/11) uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. 08-245 od 05.03.2015. godine, Skupština opštine Berane na sjednici održanoj dana 31. 03. i 01. 04. 2015. godine, donijela je

ODLUKU

o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

(Objavljena u "Sl. listu CG - opštinski propisi", br. 12 od 9. aprila 2015)

I OSNOVNE 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.

Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća se naknada.

II USLOVI

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 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.

Organ lokalne uprave nadležan za izdavanje građevinske dozvole vrši obračun naknade na osnovu revidovanog odnosno glavnog projekta, nakon podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole od strane investitora.

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 prikazana je u tabeli.

URBANISTIČKA ZONA	Ie	I	II	III	IV	V	VI
KOEFICIJENT Kz	1,2	1,0	0,9	0,8	0,7	0,6	0

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

URBANISTIČKA ZONA	Ie	I	II	III	IV	V	VI
PROSJEČNA CIJENA/m ² -Pt	24	24,0	27,16	23,17	38,78	38,78	

Član 6

Prosječni troškovi komunalnog opremanja Pt na nivou svih zona iznose 35,2 €/ m².

Prosječni troškovi komunalnog opremanja ubuduće donosiće se na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu svih zona i Programa.

$N = Pt \times P \times Kz$

N - Naknada za komunalno opremanje,

Pt - Prosječni troškovi komunalnog opremanja,

P - Površina,

Kz - Koeficijent zone,

Član 7

Granice zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata, u skladu sa grafičkim prilogom koji je sastavni dio ove odluke.

Član 8

PRVA ZONA "E"

Obuhvata ulicu Mojsija Zečevića od suda do mosta, sve objekte obostrano i objekte koji se nalaze na uglu priključnih prilaza šetalištu.

Obuhvata prostor koji zahvata:

PRVA ZONA

DUP "Stari Grad" izuzev dijela koji je obuhvaćen prvom E zonom, DUP "Centar", DUP "Park", DUP "Gimnazija i autobuska stanica", DUP "Lijeva obala Lima" i DUP "Agropolimlje"

Obuhvata prostor koji zahvata:

DRUGA ZONA

DUP "Stadion i škola Vuk Karadžić", DUP "Šaćina Bara", DUP "Medicinski centar", DUP "Novo Naselje", DUP "Izgradnja", DUP "Vukadin Vukadinović", DUP "Rasadnik" I DUP "Obalsko naselje"

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

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

ČETVRTA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

LSL "Aerodrom", DUP "Bistrica", DUP "Ostrovi" DUP "Hareme", DUP "Lugovi i Donji Talum", DUP "Groblje", DUP "Krkače", DUP "Škrljeva", DUP "Spomen kompleks Jasikovac", LSL "Postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda", DUP "Sušica" i DUP "Manastir".

PETA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Golubinjci", DUP "Šćepanice", DUP "Beran selo", DUP "Rudeš I", DUP "Rudeš II", DUP "Rudeš III", DUP "Votnjik", DUP "Jasikovac polje", DUP "Brnjica" i LSL "Biznis zona"

ŠESTA ZONA

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

Član 9

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 donio rešenje o eksproprijaciji nepokretnosti ili zaključio sporazum odnosno pribavio saglasnost vlasnika nepokretnosti;

- da organ lokalne uprave nadležan za komunalno opremanje građevinskog zemljišta odobri cijene izrade i revizije tehničke dokumentacije i da saglasnost na predmet i predračun radova komunalnog opremanja, s tim da jedinične cijene ne mogu biti veće od najnižih cijena iz tendera koje je sproveo odnosni organ u prethodnoj godini za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga;

- da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture vrši Agencija za izgradnju i razvoj Berana Međusobna prava i obaveze između organa lokalne uprave za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i investitora iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom.

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

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

U slučaju da je investitor izmirio obaveze po osnovu naknade, vrijednost izvedenih radova iz prethodnog stava će se priznati kao avans za buduću gradnju, odnosno platiti investitoru.

Član 10

- Visina naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta utvrđena u skladu sa ovom Odlukom ne plaća se:
- za rekonstrukciju stambenih (poslovnih) objekata u postojećim gabaritima kojom se ne dobija novoizgrađena površina naknada se ne plaća jer organ lokalne uprave nadležan za komunalno opremanje građevinskog zemljišta nema obavezu opremanja lokacije investitora,
 - za garaže koje su planirane u podrumima (ili suteranima) objekata,
 - za vjerske objekte sa pratećim sadržajima,
 - za objekte u biznis zoni obuhvaćeni LSL Biznis zona,
 - za poljoprivredne objekte i objekte namijenjene za proizvodnju ili preradu poljoprivrednih proizvoda,
 - nedostajuću komunalnu infrastrukturu investitor je dužan izgraditi o svom trošku.

Član 11

Visina naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta utvrđena u skladu sa ovom Odlukom u odnosu na zone umanjuje se:

- za objekte namijenjene za individualno stanovanje 20% (do 500m² BRGRP)
 - za privremene objekte(kioske) za 50%
 - za rekonstrukciju sa dogradnjom i nadgradnjom, za novodobijeni prostor naknada se plaća isto kao i za izgradnju objekta,
 - za pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova zgrade u stambeni prostor za 50%
 - za pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova zgrade u poslovni prostor za 30%
 - za objekte namijenjene za proizvodnju i preradu skladištenje za 70%
 - za otvorene prostore na parceli koja je projektovana za obavljanje djelatnosti za 20%
 - primarne ugostiteljske objekte iz čl. 90 Zakona o turizmu za 70%,
 - apart hotele, kondo hotele i garni hotele za 70%
 - za izgradnju stambenog objekta kojim investitor rješava stambeno pitanje naknada se umanjuje 80%. Pod rješavanjem stambenog pitanja smatra se izgradnja samo stambenog objekta čija ukupna bruto površina ne može biti veća od 100 m². Da bi investitor ostvario pravo iz ovog stava dužan je da priloži:
 - dokaz da ima prebivalište na području Opštine Berane
 - uvjerenje nadležnog organa da ni investitor ni članovi njegove kućne zajednice ne poseduju drugu nekretninu(objekat) u svojini na teritoriji Opštine Berane,
 - uvjerenje izdato od organa uprave nadležnog za lokalne javne prihode, da nema dugovanja prema Opštini po bilo kom osnovu,
 - uvjerenje o kućnoj zajednici.
- Prilikom obračuna naknade vrši se umanjenje za:
- za objekte koji nisu obuhvaćeni nijednom od navedenih namjena obračun naknade će se vršiti analogijom sa jednom od definisanih vrsta objekata,
 - za iznos od 100 € po 1 m² solarnog kolektora odnosno panela, u objektima koji sisteme sa sunčevom energijom koriste za grijanje sanitarne vode, grijanje prostora i hlađenje prostora,
 - u slučaju javno-privatnog partnerstva naknada predstavlja učešće opštine Berane u projektu.
- III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 12

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	VI
Iznos naknade (€/m ²)	42,24	35,20	31,68	28,16	24,64	21,12	0

Član 13

Način plaćanja naknade, obaveze investitora i lokalne samouprave i ostala pitanja naknade uređuju se ugovorom. Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju investitor i Opština Berane, prije izdavanja građevinske dozvole, a nakon dobijanja obavještenja od nadležnog organa da su ispunjeni ostali uslovi za izdavanje građevinske dozvole. Ugovor iz stava 1 ovog člana po potrebi, sadrži i obavezu izmirenja dospjelih potraživanja po ranije zaključenim ugovorima o naknadi.

Za objekte iz čl.7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata Ugovor iz stava 1 ovog člana sadrži obavezu investitora u pogledu dokazivanja da je u roku od 6 mjeseci od izdavanja upotrebne dozvole ispunio uslove propisane zakonom i Odlukom u odnosu na oslobađanje od plaćanja naknade.

Organ lokalne uprave nadležan za obračun naknade dužan je da u roku od 15 dana od dana dostavljanja revidovanog idejnog odnosno glavnog projekta na obračun, nadležnom organu za izdavanje građevinske dozvole 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.

Član 14

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine Berane.

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

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 3 dana od dana zaključenja ugovora o uređenju odnosa u pogledu naknade, 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 objekte do 500 m² ukupne neto površine na period do 5 godina, a za ostale objekte na period do 3 godine.

U slučaju iz stava 3 ovog člana, investitor je dužan da uplati prvu ratu u najmanjem iznosu od 50% od ukupne vrijednosti naknade, u roku od tri dana od dana zaključenja 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 ranijih odluka, daje se mogućnost da nakon izmirenja dospjelih obaveza, preostali iznos naknade plati jednokratno, u roku od 10 dana od zaključenja aneksa ugovora, u kom slučaju ostvaruje pravo na umanjenje preostalog iznosa od 10%.

Član 15

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 zakasni 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 zakasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga pa će Opština Berane 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 obračun naknade 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 Berane ima interesa i katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekata od opšteg interesa koji služe komunalnom opremanju lokacije.

Član 16

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

- 3 godina od zaključenja ugovora, pod uslovom da su riješeni imovinsko pravni odnosi;
- u skladu sa Programom uređenja prostora, ukoliko su troškovi opremanja lokacije po planskom dokumentu, procijenjeni od strane organa lokalne uprave nadležnog za obračun naknade, veći od ukupne naknade obračunate po članu 6 Odluke.

Član 17

Ugovor o naknadi zaključen između investitora i nadležnog organa lokalne uprave može se raskinuti na zahtjev investitora pod uslovom da investitor dostavi dokaz od nadležnog inspeksijskog 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.

Član 18

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

Član 19

U slučaju uklapanja objekta ili djelova objekta koji su izgrađeni bez građevinske dozvole, uvodi se naplata za 10% veća od predviđene u toj zoni

IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 20

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove odluke u kojima nije zaključen ugovor, okončaće se po odredbama ranije važeće odluke.

Član 21

U izuzetnim slučajevima kada je u pitanju značajna investicija za koju je biznis planom vezano zapošljavanje većeg broja ljudi i koja značajno utiče na ekonomski razvoj opštine a da je van BIZNIS ZONE Skupština može doneti posebnu Odluku o oslobađanju naknade za komunalno opremanje a na predlog Predsjednika.

Član 22

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

("Službeni list RCG - Opštinski propisi", br.01/06)

Član 23

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

Broj:02-030-168

Berane, 02. 04. 2015. godine

Skupština Opštine Berane

Predsjednik Skupštine, Goran Kiković, s.r.