

Na osnovu člana 66 stav 4 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13 i 39/13) i člana 63 stav 1 tačka 2 Statuta Prijestonice ("Sl. list CG-Opštinski propisi", br. 19/09, 37/10 i 26/13), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore broj 08- 563/2 od 14.03.2014. godine, Skupština Prijestonice, na sjednici održanoj dana 27. i 31. 03. 2014. godine, donijela je

ODLUKU

o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

(Objavljeno u "Sl. listu CG - opštinski propisi", br. 12 od 11 aprila 2014)

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

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

Član 2

Uređivanje građevinskog zemljišta podrazumijeva pripremu i opremanje građevinskog zemljišta, u skladu sa Programom uređenja prostora (u daljem tekstu:Program).

II USLOVI

Član 3

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

Član 4

Obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta vrši organ lokalne uprave nadležan za komunalne djelatnosti.

Obračun naknade vrši se na osnovu revidovanog idejnog ili glavnog projekta, po m² neto površine objekta i m² otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti, prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Sl. list CG", br. 47113) i standard MEST EN15221- 6.

Organ lokalne uprave nadležan za izdavanje građevinske dozvole dostavlja organu lokalne uprave nadležnom za obračun naknade revidovani idejni odnosno glavni projekat radi obračuna naknade, sa izjašnjenjem o potrebnom i nedostajućem broju parkirno garažnih mjesta, odmah nakon podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole od strane investitora.

III MJERILA I KRITERIJUMI ZA UTVRĐIVANJE VISINE NAKNADE

Član 5

Visina naknade za uređivanje građevinskog zemljišta utvrđuje se u zavisnosti od:

- Prosječnih troškova komunalnog opremanja koji se određuju Programom uređenja prostora
- Urbanističke zone i stepena komunalne opremljenosti građevinskog zemljišta.

Član 6

Osnov za određivanje granica urbanističkih zona utvrđen je polazeći od tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta, posebnih urbanističkih pogodnosti i pristupačnosti lokacije, stepena komunalne opremljenosti građevinskog zemljišta, povezanosti sa zonama centralne aktivnosti, održavanje javnih površina i druge pogodnosti koje zemljište pruža investitoru.

Član 7

Granice urbanističkih zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata, u skladu sa grafičkim 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, Mojkača 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., Mojkačkom 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 Mojčkovačke 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 Lovčenske ul., zapadnom granicom Novog groblja, zapadnim granicama kompleksa: Komunalnog preduzeća, Kartonaže i Košute, Bulevarom crnogorskih heroja, zapadnom granicom kompleksa Novi OBOD, Mojčkovačkom 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.Lovčenske 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.Mojčkovačka (od ul.Bulevara Crnogorkih 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), ulDŽ 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, Mojčkovačkom 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 Lovčenske ul., granicom kat. parcela KO Cetinje I do kompleksa Univerzitetski centar (Stari OBOD).

Ova zona obuhvata ulice:Sve ulice u Bogdanovom Kraju i ul. Lovčenska (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.

ZONA VII:

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

Član 8

Koeficijent opremanja građevinskog zemljišta Kz po zonama obračunava se po koeficijentima prikazanim u tabeli:

Urbanistička zona	Koeficijent - Kz
Ia, Ib, Ic	1
II	0,9
IIIa, IIIb	0,8
IV	0,7
V	0,6
VI	0,5

VII

0

Član 9

Prosječni troškovi komunalnog opremanja Pt na nivou svih zona iznose 40 €/m².

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

$$N = Pt \text{ d}\check{z} P \text{ d}\check{z} Kz$$

N - naknada za komunalno opremanje,
Pt - Prosječni troškovi komunalnog opremanja,
P - Površina
Kz - Koeficijent zone,

Član 10

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

- Za privremene objekte za 50%,
- Za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima za 80 %,
- 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 ili poslovni prostor za 50 %,
- Za pretvaranje privremenog u trajni objekat plaća se naknada u visini razlike naknade između trajnog i privremenog objekta, zavisno od namjene (poslovni ili stambeni),
- Kada investitor ruši postojeći objekat naknada se obračunava za razliku u površini u punom iznosu, a za površinu srušenog objekta umanjeno za 80%,
- Za objekte koji nijesu obuhvaćeni nijednom od navedenih namjena obračun naknade će se vršiti analogijom sa jednom od definisanih vrsta objekata.
- 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 podzemne i nadzemne garaže u objektu, za 60% u odnosu na visinu naknade za izgradnju,
- 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 %,
- primarne ugostiteljske objekte iz člana 90 Zakona o turizmu za 75%,
- apart hotele, kondo hotele i garni hotele za 75%.
- Prilikom obračuna naknade vrši se umanjenje za:
 - Suterene - 40%
 - Podrume - 50%
 - Terasa, spoljna stepeništa, rezervoari i sl. 75%

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 11

Način plaćanja naknade, obaveze investitora i lokalne samouprave i ostala pitanja naknade uređuju se ugovorom, zaključenim između investitora i organa lokalne uprave za komunalne djelatnosti, kojim se uređuju međusobni odnosi u pogledu uslova, rokova, kao i način obezbjeđenja plaćanja.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuje se prije izdavanja građevinske dozvole, a nakon dobijanja obavještenja nadležnog organa da su ispunjeni ostali uslovi za izdavanje građevinske dozvole.

Za objekte iz člana 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.

Ako u toku građenja objekta investitor odstupa od dokumentacije na osnovu koje je pribavio odobrenje za građenje, odnosno odstupa od glavnog projekta, dužan je da snosi troškove razlike u naknadi za komunalno opremanje.

U slučaju iz stava 4 ovog člana investitor je dužan da dostavi odobrenje za izgradnju po izmijenjenoj dokumentaciji odnosno izmijenjen glavni projekat.

Član 12

Organ lokalne uprave nadležan za komunalne poslove i saobraćaj, 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, ili obavještenje da se nijesu stekli uslovi za izdavanje potvrde.

Član 13

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 za komunalno opremanje, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjenje za 20 % od obračunate vrijednosti naknade.

Investitor može naknadu platiti u mjesečnim ratama, i to za porodične stambene zgrade 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 20% od ukupne vrijednosti naknade, danom zaključenja ugovora.

Ukoliko je investitor koji je sklopio ugovor o naknadi sa plaćanjem u mjesečnim ratama, prije isteka tog vremena voljan da uplati cjelokupan dug, daje se mogućnost da preostali iznos naknade plati jednokratno u roku od tri dana od zaključenja aneksa ugovora i u tom slučaju ostvaruje pravo na umanjenje od 20 % na iznos preostalog duga.

Član 14

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 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. 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, ili neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", na ugovoreni iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima. Ukoliko investitor zakasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga pa će Prijestonica 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.

Predmet hipoteke može biti nepokretnost upisana u listu nepokretnosti bez tereta i ograničenja i to: stambeni prostor, poslovni prostor, urbanistička parcela, a izuzetno, ukoliko Prijestonice ima interesa i katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekata od opšteg interesa koji služe komunalnom opremanju lokacije.

Član 15

Ugovor o naknadi može se raskinuti na zahtjev investitora pod uslovom da investitor dostavi dokaz od Inspekcije za građevinarstvo 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.

Odredbе st. 1 i 2 ovog člana primjenjuju se i na ugovore zaključene prije stupanja na snagu ove odluke.

Član 16

Ukoliko investitor koji vrši izgradnju ili rekonstrukciju objekta ne obezbijedi potreban broj parkirno garažnih mjesta na urbanističkoj parceli ili u objektu u skladu sa planskom dokumentacijom, ukupan iznos naknade za komunalno opremanje, uvećava se proporcionalno u zavisnosti od odnosa nedostajućih i potrebnih parkirno garažnih mjesta, a najviše do 50%.

Član 17

Za izgradnju stambenog 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 100 m².

Za stambeni prostor preko 100 m² naknada se ne umanjuje.

Da bi investitor ostvario pravo iz stava 1. 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 svojini na teritoriji Prijestonice Cetinje,
- uvjerenje izdato od organa uprave nadležnog za lokalne javne prihode, da nema dugovanja prema Prijestonici po bilo kom osnovu,
- uvjerenje o kućnoj zajednici.

Član 18

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za komunalne poslove i saobraćaj.

IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

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 komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG-Opštinski propisi", br. 20/10, 37/10 i 29/12).

Član 21

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

Broj: 01- 30/14- 125

Cetinje, 27 i 31.03. 2014. godine

Skupština Prijestonice Cetinje

Predsjednik Skupštine, Jovan Martinović, s.r.