

Na osnovu čl. 66 . stav 4. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 34/11 i 35/13), člana 45 stav 1 tačka 8 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list RCG" br. 42/03, 28/04, 75/05, 13/06 "Sl. list CG" br. 88/09, 03/10 i 38/12) i člana 32 Statuta Opštine Andrijevića ("Sl. list CG - Opštinski propisi", broj 21/04 и 42/06,2/11 i 21/13), i na osnovu prethodno pribavljene Saglasnosti Vlade Crne Gore br. _____ od _____, Skupština opštine Andrijevića, na sjednici održanoj _____ . godine, donosi

ODLUKU

o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom utvrđuju se uslovi, način, visina, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta na teritoriji Opštine Andrijevića.

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 MJERILA ZA UTVRĐIVANJE NAKNADE

Član 3

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

Obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta vrši Sekretarijat lokalne uprave – služba za finansije.

Obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta iz člana 2 ove odluke, vrši se na osnovu revidovanog idejnog ili glavnog projekta po m² neto površine objekta i 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 dostavlja organu lokalne uprave nadležnom za obračun naknade revidovani idejni odnosno glavni projekat radi obračuna naknade, odmah 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 to:

zona I k= 1,40

zona II k= 1,20

zona III k= 0,80

zona IV k= 0,60

Član 6

Područje opštine Andrijevića dijeli se na četiri zone u skladu sa grafičkim prilogom koji je sastavni dio ove Odluke i to:

ZONA I.

Obuhvata prostor od raskrsnice prema bivšoj ZZ Andrijevića do benzinske pumpe, istočno od raskrsnice do solitera, onda u pravcu sjevera ispod solitera, opštine i stambenih zgrada i zapadno do benzinske pumpe, od raskrsnice zapadno do puta za Božiće obuhvatajući zelenu pijacu i poslovne objekte a onda u pravcu sjevera paralelno sa ul.B. Deletića do iznad pa istočno do benzinske pumpe.

ZONA II

Obuhvata prostor koji se nalazi od mosta na rijeci Zlorečica na regionalnom putu Andrijevića-Murino a zatim ide nizvodno rijekom Zlorečicom ispod stare Andrijevice do škole i pored trafostanice izlazi na regionalni put Andrijevića – Berane , zatim ide iznad sreskih zgrada i u pravcu juga sve do raskrsnice Andrijevića- Konjuhe – Murina i ovim putem se spušta do početne tačke na mostu na Zlorečici.

ZONA III

Obuhvata prostor od veterinarske stanice na jugu sve do Soko Štarka na sjeveru , a zatim do Termoventa na sjeverozapadu tj prostor koji je obuhvaćen GUP-om opštine Andrijevića.

ZONA IV

Zahvata preostali prostor opštine Andrijevića , koji nije definisan zonama I , II i III. na području Prostorno urbanističkog plana Andrijevića.

Član 7

Prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta (Pt) procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona iznose 10,00 € po m².

Obračun naknade vrši se po formuli:

$$N = Pt \times P \times Kz$$

N - naknada za komunalno opremanje,

Pt - Prosječni troškovi komunalnog opremanja,

P - Površina

Kz - Koeficijent zone,

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 donio rješenje 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 predmjer 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 objekta i uređaja komunalne infrastrukture vrši organ lokalne uprave nadležan za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Medusobna prava i obaveze između organa lokalne uprave za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i investitora iz stava 1. Ovog člana , uređuje se Ugovorom. Konačan obračun između organa lokalne uprave nadležnog za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i investitora izvršiće se po ispostavljenoj i ovjerenjnoj 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.

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 9

Primjenom formule iz prethodnog člana cijena komunalnog opremanja po zonama, iznosi

	ZONA			
	I	II	III	IV
I CIJENA	14,00 €	12,00 €	8,00 €	6,00 €

Član 10

Način plaćanja naknade, obaveze investitora i lokalne samouprave i ostala pitanja naknade uređuju se ugovorom.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju investitor i nadležni organ opštine Andrijevića, prije izdavanja građevinske dozvole, a nakon dobijanja obavještenja od 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.

Organ lokalne uprave nadležan za obračun naknade dužan je da u roku od 20 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 obezbeđenja, ili obavještenje da se nijesu stekli uslovi za izdavanje potvrde.

Član 11

Naknada se uplaćuje na uplatni račun Budžeta Opštine Andrijevića.

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 zaključivanja ugovora o uređenju odnosa u pogledu naknade za komunalno opremanje, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjenje za 15 % od obračunate vrijednosti naknade.

Investitor može naknadu platiti u mjesečnim ratama, i to za porodične stambene zgrade na period do 3 godine, a za ostale objekte na period do 2 godine.

U slučaju iz stava 4 ovog člana, investitor je dužan da uplati prvu ratu u najmanjem iznosu od 30% 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 15 % na iznos preostalog duga.

Član 12

Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta se utvrđuje i plaća, po pravilu u novčanom iznosu, a izuzetno može i kroz izvođenje radova na komunalnom opremanu građevinskog zemljišta u skladu sa planskim dokumentom i ustupanjem izgrađenog prostora.

Međusobni odnosi investitora i lokalne samoprave, u smislu stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom.

Član 13

Kod plaćanja naknade u ratama ugovaraju se odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja i to:

- pravna lica, neopozivu bankarsku garanciju ili hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti 30% veća od vrijednosti naknade;
- fizička lica hipoteku na nepokretnost 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 aktivirati sva ugovorena sredstva obezbjeđenja.

Predmet hipoteke može biti nepokretnost upisana u listu nepokretnosti bez tereta i ograničenja i to: stambeni prostor, poslovni prostor ili urbanistička parcela.

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

Član 13a

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

- 3 godine 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 9 Odluke.

Član 14

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.

Član 15

Ako se vrši rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima za koji je izdata građevinska dozvola kojom se ne dobija novoizgrađena površina i ne zahtjeva dodatno komunalno opremanje lokacije, naknada se ne plaća.

Ukoliko se vrši pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova zgrade u stambeni prostor, naknada se ne plaća.

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

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.

Za pomoćne objekte u zoni 4 koji služe poljoprivrednim gazdinstvima (štale, sušnice,) ne plaća se naknada.

Član 16

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

- Za privremene objekte za 50%,
- Za pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova zgrade u poslovni prostor za 50 %,
- Za pretvaranje privremenog u trajni objekat plaća se naknada u visini razlike naknade između trajnog i privremenog objekta.
- Za objekte koji nijesu obuhvaćeni nijednom od navedenih namjena obračun naknade će se vršiti analogijom sa jednom od definisanih vrsta objekata.
- 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%,
- Prilikom obračuna naknade vrši se umanjenje za:
 - Suterene - 40%
 - Terasa, spoljna stepeništa, rezervoari i sl. 75%

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

U slučaju javno - privatnog partnerstva naknada predstavlja učešće Opštine Andrijevica.

Član 17

Za stambeni prostor kojim investitor rešava stambeno pitanje, investitoru se umanjuje naknada za 50%.

Pod rješavanjem stambenog pitanja smatra se izgradnja stambenog prostora, koji se odnosi na jednu zasebnu stambenu jedinicu, površine do 100 m².

Za ostatak stambenog prostora preko površine kojom investitor rešava stambeno pitanje, u smislu stava 3 ovog člana, naknada se ne umanjuje.

Da bi investitor ostvario prava iz stava 3 ovog člana, dužan je priložiti:

- dokaz da ima stalno prebivalište na području Opštine Andrijevica,
- uvjerenje nadležnog organa da investitor ni članovi njegove kućne zajednice ne posjeduju drugu stambenu jedinicu na području Opštine Andrijevica,
- uvjerenje o kućnoj zajednici.

Član 18

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

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 uređivanje građevinskog zemljišta ("Sl. list CG - Opštinski propisi", 21/13. i 30/13)

Član 21

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

Andrijevica, _____ 2015.god.

Broj: _____

SKUPŠTINA OPŠTINE ANDRIJEVICA

PREDSJEDNIK

Dr Zvonko Vuković