

Na osnovu člana 45 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl.list RCG", br.42/03, 28/04, 75/05, 13/06, 88/09, 03/10, 73/10, 38/12 i 10/14), 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 31 Statuta Opštine Bijelo Polje ("Sl. list CG - opštinski propisi", br. 25/04, 33/06, 18/10 i 32/13), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br.\_\_\_\_od \_\_\_\_\_2015.godine, Skupština Opštine Bijelo Polje, na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_2015. godine, donijela je

## **ODLUKU**

### **o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta**

#### **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 m<sup>2</sup> neto površine objekta i po m<sup>2</sup> 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 vrijednost 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:

I zona .....1,66

II zona .....1,33

III zona .....1,00

IV zona .....0,83

V zona .....0,50

VI zona .....0,00

## Član 6

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

### *PRVA ZONA*

Zahvata prostor od Nikoljačkog mosta lijevom obalom Lima nizvodno do ušća Lješnice, dalje uzvodno Lješnicom do ulice S.Penezića, ulicom S.Penezića do raskrsnice sa ulicom III Sandžačke, dalje ulicom III Sandžačke do raskrsnice sa ulicom RadomiraMedojevića, zatim ulicom R.Medojevića do raskrsnice sa ulicom Radničkom, dalje Radničkom ulicom do ulice Tršove i Tršovom ulicom do Nikoljačkog mosta.

### *DRUGA ZONA*

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Centralne zone" isključujući prostor obuhvaćen I zonom, DUP Nikoljac i DUP naselja Ciglana.

### *TREĆA ZONA*

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP Industrijske zone i područja terminala, DUP-a Kisjele vode, DUP Rakonje, DUP Resnik, DUP Loznice, DUP Gornje Loznice i prostor od granice DUP-a centralne zone (željezničko stajalište Lješnica) ulicom Lješničkom do raskrsnice sa ulicom Kneza Miroslava dalje ulicom Kneza Miroslava do granice sa DUP-om "Centralne zone" i UP dijela naselja Lješnica.

#### ČETVRTA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP Nedakusi, DUP Lješnica isključujući dio obuhvaćen III zonom, DUP Medanovići, DUP-a Kruševo i naselje Rakonje od granice DUP-a Rakonje do granice DUP-a Kruševo.

#### PETA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

PUP – om definisano područje generalne razrade i koridore magistralnih i regionalnih puteva van prostora planirane generalne urbanističke razrade Bijelog Polja u širini od 60m od osovine puta sa obje strane za poslovne objekte, kao i prostore predviđene PUP-om za izradu Lokalnih studija lokacija i Urbanističkih projekata, isključujući prostor definisan I, II, III i IV zonom.

#### ŠESTA ZONA

Obuhvata teritoriju opštine Bijelo Polje isključujući prostor definisan I, II, III, IV i V zonom.

#### Član 7

Troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona iznose (eura po m<sup>2</sup>):

ZONA	I	II	III	IV	V	VI	
Iznos (€/m <sup>2</sup> )	12,98	16,89	23,44	28,85	49,84	0,00	

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 26,51 eura po m<sup>2</sup>.

#### 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 Direkcije za izgradnju i investicije, 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 Direkcija za izgradnju i investicije 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 sprovela Direkcija u prethodnoj godini za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga;
- da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture vrši Direkcija za izgradnju i investicije.

Međusobna prava i obaveze između organa lokalne uprave za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Direkcije za izgradnju i investicije i investitora iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom.

Konačan obračun između organa lokalne uprave za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Direkcije i investitora izvršiće se po ispostavljenjnoj 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, a vrijednost izvedenih radova iz stava 1 ovog člana prelazi iznos ugovorene naknade za komunalno opremanje preostali iznos će se priznati kao avans za buduću gradnju, odnosno platiti investitoru.

### **III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE**

#### **Član 9**

Iznos naknade za m<sup>2</sup> 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	I	II	III	IV	V	VI
Iznos €/m <sup>2</sup>	44,00	35,20	26,40	22,00	13,20	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 Bijelo Polje, 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 obezbjeđenja ili obavještenje da se nisu stekli uslovi za izdavanje potvrde.

## Član 11

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine Bijelo Polje.

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 objekte do 500m<sup>2</sup>, ukupne neto površine na period do 5 godina, a za objekte preko 500m<sup>2</sup> na period od 3 godine.

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 tri dana od dana zaključivanja ugovora o uređivanju odnosa u pogledu naknade za komunalno opremanje.

## 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.

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 prvopoziv", 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 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 vrijdnošću.

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 lokacije.

### Član 13

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

- tri (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 Direkcije za izgradnju i investicije, veći od ukupne naknade obračunate po članu 9 Odluke.

### Član 14

Ugovor o naknadi zaključen između investitora i nadležnog organa Opštine Bijelo Polje 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 15

Ako se vrši rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima, za koji investitor posjeduje list nepokretnosti u kome nije upisan teret »nema građevinsku dozvolu«, a kojom se ne dobija novoizgrađena površina i ne zahtjeva dodatno komunalno opremanje lokacije, naknada se ne plaća.

Ukoliko se vrši pretvaranje posebnih i zajedničkih dijelova stambene zgrade (izuzev tavanskih prostora) u stambeni ili poslovni prostor, naknada se ne plaća.

## Član 16

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

1. Za privremene objekte (kiosci) za 50%
2. Za dogradnju i nadogradnju naknada se plaća isto kao i za izgradnju objekta
3. Za pretvaranje tavanskih prostora u stambeni ili poslovni prostor za 50%
4. Za vjerske objekte sa pratećim sadržajem za 60%
5. Za objekte namijenjene za proizvodnju, preradu ili skladištenje za 70%
6. Za otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti za 50%
7. Za pretvaranje privremenog u objekat trajnog karaktera, za 70%
8. Za apart, kondo i garni hotele za 50%
9. Za izgradnju primarnih ugostiteljskih objekata iz člana 90 Zakona o turizmu za 70%
10. Za samostalni objekat nadzemne garaže i nadzemnu garažu u objektu, za 80%
11. Za objekte koji su izgrađeni bez građevinske dozvole i koji su prihvaćeni urbanističkim planom, a investitor podnese zahtjev do 31.12.2016. godine za izdavanje građevinske dozvole, naknada se umanjuje za 50%
12. Za objekte koji nijesu obuhvaćeni nijednom od navedenih namjena obračun naknade će se vršiti analogijom sa jednom od definisanih vrsta objekata.

## Član 17

U slučaju kada investitor uklanja postojeći i gradi novi objekat na istoj lokaciji naknada se utvrđuje samo za razliku u površini planiranog i objekta koji uklanja, pod uslovom da investitor za objekat koji ruši posjeduje list nepokretnosti u kome nije upisan teret »nema građevinsku dozvolu«.

U slučaju da je površina objekta koji se ruši veća od površine objekta koji se gradi investitor nema pravo na povraćaj razlike vrijednosti naknade.

## Član 18

Za objekte definisane Odlukom o olakšicama za privredna društva i preduzetnike koji posluju u okviru biznis zona "Nedakusi", "Cerovo", "Vraneška dolina" i "Bistrička dolina" ne plaća se naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

## Član 19

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

#### 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 ove odluke ukoliko je to povoljnije za investitora.

##### 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.24/07 i 29/08).

##### Član 22

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

Broj: 02-

\_\_\_\_\_Bijelo Polje,  
\_\_\_\_\_. 2015. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE

Predsjednik Skupštine  
Džemal Ljušković