

Na osnovu člana 66 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 35/13 i 33/14) i člana 42 Statuta Opštine Rožaje („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi”, br.9/11), uz prethodnu saglasnost Vlade CG br.08-246 od 12.03.2015, Skupština Opštine Rožaje, na sjednici održanoj dana 08.04.2015. 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 m² bruto površine objekta odnosno otvorenog prostora na parceli.

Obračun površina objekta se vrši prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekta (S.I list. CG br. 47/13) i standardu MEST EN 15221-6.

Član 4

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta;
- prosječnih troškova komunalnog opremanja;
- učešća investitora u komunalnom opremanju.

Član 5

U odnosu na stepen opremljenosti građevinskog zemljišta, 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 određuju se sljedeće zone unutar i van detaljnih urbanističkih planova, i to:

zona I

zona II

zona III

zona IV

zona V

zona VI

zona VII

zona VIII

Zone od I do VII obuhvataju građevinsko zemljište u okviru granica detaljnih urbanističkih planova, dok zona VIII obuhvata zemljište van granica Detaljnih urbanističkih planova.

Član 6

Zone se određuju prema katastarskim parcelama iskazanim u elektronskoj formi na digitalnoj mapi koja je sastavni dio ove odluke a prikazana je grafičkim prilogom.

Član 7

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 nadležnog organa za 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 rešenje o eksproprijaciji nepokretnosti ili zaključio sporazum odnosno pribavio saglasnost vlasnika nepokretnosti;
- da nadležni organ za 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 sproveo nadležni organ za investicije 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.

U slučajevima u kojima su troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta od strane investitora veći od naknade utvrđene u skladu sa članom 8 ove odluke, visina naknade se utvrđuje na osnovu stvarnih troškova investitora iz stava 1 ovog člana.

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 8

Iznos naknade po m² bruto 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:

A) Visina naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

Bazna cijena za komunalno opremanje građevinskog zemljišta iznosi 60€ po m².

Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za objekte stalnog karaktera obračunavaće se u slijedećem iznosu u zavisnosti od pripadanja zoni:

ZONE							
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
koeficijenti							
1.10	1.00	0.8	0.7	0.5	0.3	0.2	0.1
66,00	60,00	48,00	42,00	30,00	18,00	12,00	6,00

Naknada za komunalno opremanje za objekte namijenjene za stanovanje umanjuje se 50%.

Naknada za komunalno opremanje za objekte namijenjene za proizvodnju, preradu ili skladištenje umanjuje se za 70%.

B) PRIVREMENI OBJEKTI
B.1 POSLOVNI OBJEKTI

	Karakteristika objekta	ZONE							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
1.	OBJEKTI KIOSCI DO 6 m ² koef - 1.2	79,20	72	57,60	50,40	36	21,80	14,40	7,20
2.	OBJEKTI POVRŠINE od 6 do 15m ² koef -1.1	72.6	66	52.8	46.2	33.00	19,80	13.20	6.6
3	OBJEKTI POVRŠINE OD 15 DO 24m ² koef.-0.7	46.2	42	33.6	29.4	21.00	12.6	8.4	4.2
4	OBJEKTI POVRŠINE preko 50 m ²	9,90	9	7,20	6,30	4,50	2,70	1,80	0,90
5	Privremeni poslovni objekti izgađeni van planova detaljne regulacije (nadstrešnice mašina za primarnu preradu drveta, vulkanizerske radnje, praonice auta i sl.)	4,50							

Napomena : Naknada za privremene poslovne objekte plaća se po 1m² bruto građevinske površine za period od 1 godine. Ukoliko se objekat locira na opštinskom zemljištu plaća se i zakup zemljišta.

B.2. OTVORENI PRODAJNI PROSTORI

Naknada za postavljanje objekata koji se mogu izmiještati sa jednog mjesta na drugo i to: ljetnja bašta, slobodno-stojeća i zidna vitrina, izložbena polica, pokretna tezga, aparat za prodaju cigareta, aparat za prodaju osvježavajućih napitaka, sladoleda, palačinki, kokica, šećerne pjene, pult za izlaganje i prodaju knjiga, časopisa, drugih publikacija, objekti za izvođenje zabavnih programa za djecu, dječije igralište, pult za izlaganje i prodaju ukrasnih predmeta, cvijeća i slika, ulični i komunalni mobilijar i drugi slični objekti i uređaji koji prema odredbama ove odluke imaju karakter privremenog montažnog objekta obračunavaće se po m² zauzete površine za period od 1 godine.

Ukoliko se javna površina koristi sezonski naknada će se obračunavati proporcionalno vremenskom periodu korišćenja.

	Karakteristika objekta	ZONE						
		I	II	III	IV	V	VI	VII
	Za površinu do 5 m ²	79.20	72	57.60	50.40	36	21.60	14.40
	Za površinu od 5 do 10 m ²	66	60	48	42	30	18	12
	Za površinu od 10 do 20 m ²	52.80	48	38.40	33.60	24	14.4	9.6
	Za površinu od 20 do 50 m ²	33	30	24	21	15	9	6
	Za površinu od 50 do 100 m ²	19.80	18	14.4	12.6	9	5.4	3.6
	Za površinu od 100 do 200 m ²	16.50	15	12	10.5	7.5	4.5	3

	Za površinu od 200 do 500 m ²	13.20	12	9.6	8.40	6	3.6	2.4
	Za površinu preko 500 m ²	9.90	9	7.20	6.3	4.5	2.7	1.8

- a) Naknada za korišćenje javne površine za vožnju dječijih autića plaća se 120€ po autiću za period od 1 godine,
- b) Naknada za komunalno opremanje za parking prostore na privatnim parcelama naplaćuje se na godišnjem nivou i iznosi :
 - 1.za površinu parking prostora do 500m² - 120 eura
 - 2.za površinu parking prostora preko 500m² - 150eura.

B. 3. ZA REKLAMNO OGLASNI PANO

	Karakteristika objekta	ZONA							Van planova detaljne regulacije
		I	II	III	IV	V	VI	VII	
1	Za panoe P < 2 m ²	660	600	480	420	300	180	120	60
2.	Za panoe od 2 m ² do 5 m ²	792	720	576	504	360	216	144	72
3.	Za panoe od 5 do 10 m ²	990	900	720	630	450	270	180	90
4.	Za panoe P >10m ²	1320	1200	960	840	600	360	240	120

Naknada za komunalno opremanje za izložbene panoe, plaća se po komadu za period od 1 godine.

Član 9

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 za poslove planiranja i uređenja prostora i izgradnji objekata, prije izdavanja građevinske dozvole.

Ugovor iz stava 2 ovog člana, u slučaju kada investitor učestvuje u komunalnom opremanju građevinskog zemljišta iz člana 8 ove Odluke, naročito sadrži: obaveze investitora u pogledu učešća u komunalnom opremanju, način obezbjeđenja blagovremenog i kvalitetnog izvođenja radova na komunalnom opremanju od strane investitora i dr.

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.

Naknada se uplaćuje na poseban račun budžeta opštine Rožaje a sredstva se mogu koristiti samo za pripremu i komunalno opremanje građevinskog zemljišta na prostoru na kojem se objekat radi.

Izeto od stava 5 ovog člana sredstva od naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta mogu se koristiti za pripremu i komunalno opremanje građevinskog zemljišta drugih prostora ako je prostor na kojem se objekat radi u potpunosti komunalno opremljen.

Član 10

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

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 30 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 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 10% od ukupne vrijednosti naknade, danom zaključenja ugovora.

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 15%.

Član 11

Kod plaćanja naknade u ratama ugovaraju se odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja.

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,
- 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 nadležni organ lokalne uprave 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 opština ima interesa i katastarsku parcelu na kojoj je planirana izgradnja objekata.

U slučaju da investitor učestvuje u komunalnom opremanju u smislu člana 7 ove odluke, dužan je da obezbijedi i bankarsku garanciju, odnosno hipoteku u iznosu od 50% vrijednosti ugovorene naknade, radi obezbjeđenja blagovremenog i kvalitetnog izvođenja radova na komunalnom opremanju.

Član 12

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

- na pet (5) godine od zaključenja ugovora, pod uslovom da su riješeni imovinsko pravni odnosi;
- na period definisan višegodišnjim Programom uređenja prostora, ukoliko su troškovi opremanja lokacije po planskom dokumentu, procijenjeni od strane nadležnog organa, znatno veći od ukupne naknade obračunate investitoru po članu 8 ove Odluke.

Član 13

Ugovor o naknadi 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 investitor ne započne izgradnju objekta u roku datom u odobrenju za građenje uslijed više sile (bolest, smrt i elementarne nepogode) zadržava pravo na uplaćeni iznos po osnovu zaključenog ugovora za površinu definisanu ugovorom a u proceduri dobijanja novog odobrenja za građenje.

Odredbe iz stava 1 i 2 ovog člana primjenjuju se i na ugovore zaključene prije stupanja na snagu ove odluke.

Član 14

Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta umanjuje se za iznos od 50€ po m² ugrađenog solarnog kolektora-panela na izgrađenim objektima koji sisteme sa sunčevom energijom koriste za grijanja sanitarne vode, grijanje prostora, hlađenje prostora ili proizvodnju električne energije.

Naknada će se umanjiti nakon izgrađenog objekta i tačno utvrđenih površina ugrađenih solarnih panela.

Član 15

Ako se vrši rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima, kojom se ne dobija novoizgrađena površina, a ne zahtijeva dodatnim komunalnim opremanjem lokacije, naknada se ne plaća.

Član 16

Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ne naplaćuje se za :

- objekte od opšteg interesa,
- pomoćne objekte koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta (podzemne i nadzemne garaže, bazeni, ostave, septičke jame, bunari, ograde i sl.),
- pristupne rampe, liftovi i slični objekti za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom,
- kao i za stambene objekte izgrađene izvan zahvata granica detaljnih urbanističkih planova.
- Primarni turistički objekti (hotel & resort, wild beauty resort, grupa hoteli (hotel, mali hotel, boutique hotel, hotel garni, aparthotel, condo-hotel, hostel, pansion i motel), turističko naselje, etno selo, eko lodge i vile, oslobađaju se od naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.
- Poljoprivredni objekti (farme, štale, pomoćne objekte poljoprivrednog gazdinstva, prerađivački kapaciteti u poljoprivredi kao i ostale objekte u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti oslobađaju se od naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.
- Svi ostali objekti koji se bave drugim djelatnostima, gdje njihova izgradnja omogućava zapošljavanje lokalnog stanovništva, a čija predračunska investiciona vrijednost iznosi preko 500 000 € (petstotinhiljada eura) odnosno otvaranje više od 30 novih radnih mjesta), oslobađaju se naknade za uređenje građevinskog zemljišta.

Član 17

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

Član 18

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke za privremene objekte montažnog karaktera vrši Komunalna policija opštine Rožaje.

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 utvrđivanju naknade za uređenje građevinskog zemljišta ("Službeni list RCG - Opštinski propisi", broj 18/07, Sl. list CG –opštinski propisi br.13/12, 21/13 i 06/14).

Član 21

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

Broj: 90

Rožaje, 13.04.2015.godine

SKUPŠTINA OPŠTINE ROŽAJE

**Predsjednik Skupštine
Husein Kurtagić, prof.**