

142.

Na osnovu člana 66 stav 2, a u vezi sa čl. 63, 64 i 65 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", broj 51/08) i članom 5 Zakona o unapređenju poslovnog ambijenta ("Sl.list CG", broj 40/10) i člana 31 Statuta Opštine Kolašin ("Sl.list RCG-Opštinski propisi", br. 25/04, 31/04 i 34/06 i "Sl. list CG-Opštinski propisi", broj 41/10) Skupština opštine Kolašin, na sjednici Skupštine Opštine održanoj dana 30.12.2010.g donijela je

ODLUKU o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

Član 1

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi, način obračuna, visina, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu:naknada) u skladu sa Programom uređenja prostora Opštine Kolašin.

Član 2

Građevinsko zemljište je zemljište koje je određeno planskim dokumentom za građenje objekata.

Član 3

Naknadu plaća investitor koji izvodi radove za koje je po Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata potrebna građevinska dozvola, kao i prilikom rekonstrukcije i izgradnje pomoćnih objekata.

Obveznici naknade su i investitori čiji su objekti izgrađeni bez građevinske dozvole, a koji su planskim dokumentom uklopljeni u prostor.

Član 4

Investitor je dužan da prije izdavanja građevinske dozvole za objekat koji se gradi ili rekonstruiše zaključi ugovor sa nadležnim organom lokalne uprave nadležnim za poslove uređenja prostora, kojim se uređuju međusobni odnosi u pogledu uslova, načina i rokova plaćanja naknade za komunalno opremanje.

Sredstva od naknade za komunalno opremanje mogu se koristiti samo za uređivanje građevinskog zemljišta kje u skladu sa Zakonom, obuhvata pripremu građevinskog zemljišta za komunalno opremanje i komunalno opremanje.

Član 5

Stambenim objektima u smislu ove odluke smatraju se:

- porodične stambene zgrade namijenjene za stanovanje površine do 500m² i sa najviše četiri zasebne stambene jedinice;
- kolektivne stambene zgrade

Član 6

Poslovnim objektima u smislu ove odluke smatraju se:

- poslovne zgrade;
- poslovni prostori u stambeno-poslovnim zgradama;
- turistički objekti (hoteli,moteli,pansioni i dr.);
- objekti za skladištenje materijala i roba namijenjenih dalje u prodaji;
- objekti saobraćajne infrastrukture (kolektivne garaže, uređena parkirališta, benzinske stanice, perionice vozila i dr.);
- privredno proizvodni objekti (proizvodni pogoni i hale sa skladišnim i administrativnim prostorom i dr.);
- elektroenergetski objekti i objekti za obavljanje telekomunikacione djelatnosti;
- privredno prerađivački objekti (prerada i reciklaža sirovina i dr.)
- poljoprivredno-proizvodno objekti (farme, objekti za proizvodnju hrane i rasada i dr.);
- objekti za potrebe školstva, zdravstva, državnih organa i drugih organizacija (škole, fakulteti, predškolske i dječje ustanove, domovi zdravlja, zdravstvene stanice, bolnice, veterinarske stanice, objekti za potrebe državnih organa i organa lokalne uprave, objekti za potrebe javnih službi i dr.);
- sportski tereni (otvoreni i zatvoreni);
- vjerski objekti sa pratećim sadržajima.

Za poslovne objekte koji nijesu obuhvaćeni ni u jednoj od navedenih namjena iz st.1 ovog člana obračun naknade će se vršiti analogijom sa najbližnjim namjenama.

Pod poslovnim objektima obuhvaćenim stavom 1 i 2 ovog člana, ne podrazumijevaju se objekti i uređaju komunalne infrastrukture navedeni u čl.65 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, a u smislu obaveze plaćanja naknade za komunalno opremanje (komunalni objekti i instalacije, putevi , trgovi, mostovi, zelene površine, deponije i dr).

Član 7

Pomoćnim objektima u smislu ove odluke smatraju se objekti koji službe korišćenju stambenog i drugog objekta, a grade se na istoj urbanističkoj parceli (garaže, drvarnice, manji ekonomski objekti, bazeni u sklopu poslovnih ili stambenih objekata i dr.).

Član 8

Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta investitor plaća naknadu, čija se visina utvrđuje prema zonama i namjeni objekta, kao i stepenu opremljenosti građevinskog zemljišta i učešću investitora u komunalnom opremanju.

Član 9

Osnov za utvrđivanje granica zona je ekonomski, donosno tržišni kriterijum vrijednosti lokacije gdje je vrijednost lokacije upravo proporcionalna njenom položaju, opremljenosti, saobraćajnom opsluženosti i pristupačnosti, obimu i raznolikosti ponude i posebnim pogodnostima za određenu namjenu.

Visina naknade iz čl.8 utvrđuje se prema sledećim zonama:

I zona: Obuhvata područje DUP "Centar", DUP "Breza", DUP "SM Polje", područje Plana posebne namjene za Bjelasicu i Komove, prostor od granice DUP "SM Polje", putem za Jezerine, u širini od 200m lijevo i desno od katastarskih ivica puteva i prostor koji obuhvata LSL "Jezerine".

II zona: Obuhvata područje naselja: Kolašin, SM Polje, Breza, Dulovine i Selišta (djelovi koji su izvan detaljnih planova, a nijesu obuhvaćeni drugim zonama), Biočinovići, Mušovića rijeka (izvan zahvata puta Kolašin-Jezerine naznačenog u I zoni) u Jezerine (područje van lokalne studije lokacije "Jezerine").

III zona obuhvata područje naselja: Bakovići, Vladoš, Drpe, Šljivovica, Bašanje brdo, Donji Pažanj, Rogobore, Drijenak, Babljak, Radigojno i područje posebnih planova.

IV zona: obuhvata područje naselja: Blatina, Bistrica, Vojkovići, Crkvine, Žirci, Lipovo, Lugovi, Pješčanica, Plana, Pčinja, Očiba, Gornji Pažanj, Moračka Bistrica i područje van detaljnih planova (lokalne i državne studije lokacije)

Član 10

Visina naknade po zonama, zavisno od namjene objekta određuje se na osnovu prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i po m² neto površine iznosi u eurima:

Za I zonu

- za izgradnju, dogradnju, nadgradnju poslovnih objekata 85 E/m²
- za izgradnju, dogradnju, nadgradnju stambenih objekata-kolektivno stanovanje 65 E/m²
- za izgradnju, dogradnju, nadgradnju stambenih objekata-porodična stambena zgrada 45 E/m²

Za II zonu

- za izgradnju, dogradnju, nadgradnju poslovnih objekata 70 E/m²
- za izgradnju, dogradnju, nadgradnju stambenih objekata-kolektivno stanovanje 55 E/m²
- za izgradnju, dogradnju, nadgradnju stambenih objekata-porodična stambena zgrada 35 E/m²

Za III zonu

- za izgradnju, dogradnju, nadgradnju poslovnih objekata 45 E/m²
- za izgradnju, dogradnju, nadgradnju stambenih objekata-kolektivno stanovanje 35 E/m²
- za izgradnju, dogradnju, nadgradnju stambenih objekata-porodična stambena zgrada 25 E/m²

Za IV zonu

- za izgradnju, dogradnju, nadgradnju poslovnih objekata 20 E/m²
- za izgradnju, dogradnju, nadgradnju stambenih objekata-kolektivno stanovanje 15 E/m²
- za izgradnju, dogradnju, nadgradnju stambenih objekata-porodična stambena zgrada 8 E/m²

Naknada se obračunava i ugovara po m² neto površine objekta, prema važećem standardu JUS U.C2.100:2002 na osnovu idejnog, odnosno glavnog projekta ovjerenog od strane revidenta u skladu sa

čl.90 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.51/08) i sa izvještajem o izvršenoj reviziji.

Revizija idejnog projekta sa izvještajem o izvršenoj reviziji se ne odnosi na porodične stambene zgrade.

Član 11

Ukupna visina naknade za komunalno opremanje izračunava se tako što se prosječna naknada za prehodno ulaganja , pripremni radovi i opremanje zemljišta za određenu zonu pomnože sa neto površinom objekta .

Izuzetno od odredbe st.1 ovog člana , visina naknade , u slučajevima kad su troškovi uređenja znatno veći od prosječnih troškova predviđenih programom uređenja i kada lokacija za koju se utvrđuje naknada nije obuhvaćena Programom uređenja, utvrđuje se na osnovu stvarnih troškova u skladu sa posebnim investiciono tehničkim elaboratom koji sačinjava nadležni organ opštine.

Član 12

Korisna površina potkrovlja i suterena računa se sa koeficijentom 70% od projektovane površine prostora.

Korisna površina balkona, lođa, verandi, tremova i podruma računa se sa 50% projektovane površine, a terase i stepeništa sa 30% od projektovane površine.

Član 13

Kod rekonstrukcije kojom se mijenjaju uslovi pod kojim je objekat ranije izgrađen u okviru odobrene površine (povećanje broja stambenih jedinica, povećanje broja poslovnih jedinica i drugog prostora, promjena namjene) plaća se 20% od pripadajuće naknade za komunalno opremanje.

Kod rekonstrukcije kojom se povećava postojeća površina objekta nadogradnjom (promjena gabarita i spratnosti) za dograđenu i nadograđenu površinu plaća se pripadajuća naknada za komunalno opremanje kao za građenje objekta.

Za unutrašnju adaptaciju i rekonstrukciju u okviru postojećih gabarita legalno izgrađenog objekta, bez povećanja ukupne obračunske površine i bez promjene namjene, ne plaća se naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Član 14

Kod izgradnje pomoćnih objekata plaća se 40% od pripadajuće naknade za komunalno opremanje .

Član 15

Kod izgradnje otvorenih sportskih terena plaća se:

10 % pripadajuće naknade za terene do 1200m²

5% pripadajuće naknade za terene preko 1200m²

Kod izgradnje zatvorenih sportskih terena plaća se 20% pripadajuće naknade za komunalno opremanje.

Kod izgradnje otvorenih bazena plaća se 10% pripadajuće naknade za komunalno opremanje.

Kod izgradnje zatvorenih bazena plaća se 20% pripadajuće naknade za komunalno opremanje.

Član 16

Kod izgradnje otvorenih poslovnih prostora (parking prostora, pijaca sa tezgama i dr.) plaća se 20% od pripadajuće naknade za komunalno opremanje.

Član 17

Kod prenamjene pomoćnog objekta u stambeni prostor plaća se 35% od pripadajuće naknade za komunalno opremanje, a kod prenamjene istog objekta u poslovni plaća se 50% od pripadajuće naknade za komunalno opremanje.

Kod prenamjene zajedničkog dijela stambenog objekta u stambeni prostor plaća se 35% od pripadajuće naknade za komunalno opremanje.

Kod prenamjene posebnih i zajedničkih djelova stambenog objekta u poslovni prostor naknada se obračunava u visini razlike naknade za stambeni i poslovni prostor.

Investitor ne plaća naknadu prilikom prenamjene poslovnog u stambeni prostor , ukoliko je za isti prostor prethodno izmirio naknadu.

Član 18

Naknada za stambene i poslovne objekte ukoliko investitor ruši postojeći i gradi novi objekat, a nema potrebe za drugačije komunalno opremanje, obračunava se u visini razlike u neto površini objekta koji se gradi i objekta koji se ruši, pod uslovom da je objekat koji se ruši katastarski razrađen po posebnim djelovima objekta u listu nepokretnosti i da u listu nepokretnosti nije upisan teret “nema dozvolu”.

Ukoliko objekat koji se ruši nije katastarski razrađen u listu nepokretnosti po posebnim djelovima objekta, naknada se obračunava u visini razlike neto površine objekta, koja se izračunava po osnovu nalaza Uprave za nekretnine Crne Gore ili ovlašćene geodetske organizacije.

Ukoliko objekat koji se gradi zahtijeva u kvalitetu i kvantitetu drugačije komunalno opremanje od objekta koji se ruši investitor plaća 50% naknade za neto površinu koji se ruši , a za preostali dio plaća naknadu utvrđenu ovom odlukom.

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 19

Način plaćanja naknade , obaveze i rokovi izvršenja tih obaveza i ostala pitanja uređuju se ugovorom između investitora i organa lokalne uprave nadležnog za uređenje prostora.

Član 20

Naknada se plaća u ukupnom iznosu jednokratno, prije izdavanja građevinske dozvole. Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora o uređenju odnosa u pogledu naknade za komunalno opremanje, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjenje 15 % od obračunate vrijednosti naknade.

Investitor može naknadu platiti u mjesečnim ratama i to:

-za porodične stambene zgrade na period do 10 godina;

Za ostale objekte , bez obzira na namjenu objekta, na period do 5 godina.

Prilikom zaključenja ugovora investitor je dužan uplatiti prvu ratu u iznosu od 20% od ukupnog pripadajućeg iznosa naknade.

Investitor je dužan nakon uknjižbe objekta u katastar nepokretnosti, zaključi sa nadležnim organom opštine za uređenje prostora aneks ugovora o naknadi za komunalno opremanje, radi konačnog obračuna naknade , u skladu sa podacima iz katastra nepokretnosti.

Član 21

Izuzetno od st.2 iz prehodnog člana ako investitor po prvi put rješava stambeno pitanje ima pravo na umanjenje 80% obračunate vrijednosti naknade.

Pod rješavanjem stambenog pitanja podrazumijeva se izgradnja stambenog prostora , koji se odnosi na jednu zasebnu stambenu jedinicu pov.100m², dok se za ostatak stambenog prostora preko površine kojom investitor rješava stambeno pitanje u smislu ovog stava naknada ne umanjuje.

Da bi investitor ostavrio pravo iz st.3 ovog člana potrebno je priložiti:

-dokaz da ima stalno prebivalište na području opštine Kolašin u trajanju od najmanje 2 godine;

-dokaz da investitor i članovi porodičnog domaćinstva ne posjeduju kuću ili stan na teritoriji opštine Kolašin.

Član 22

Kod plaćanja naknade u ratama plaća se se redovna kamata, zatezna kamata i obezbjedjuju se odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja, u skladu sa zakonom.

Investitor je dužan da obezbijedi sredstva 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: ugovor o fiducijarnom prenosu prava svojine za porodične stambene zgrade i poslovne prostore, osim za porodične stambene zgrade do 100 m² u zonama II, III i IV za koje se može upisati i založno pravo hipoteke.

Ukoliko investitor iz st.3 alineja 1 ovog člana zadocni sa plaćanjem najviše 3 rate opština će aktivirati bankarsku garanciju na cjelokupni neisplaćeni iznos naknade.

Član 23

Naknada utvrđena ovom odlukom podliježe usklađivanju do dana zaključivanja ugovora ukoliko pokazatelji rasta cijena na malo , koje objavljuje Zavod za statistiku Crne Gore, obračunati kumulativno od dana stupanja na snagu ove odluke pređu 10%.

Usklađivanje u smislu st.1 ovog člana vršiće se za procenat koji prelazi 10%.

U slučaju plaćanja naknade na rate investitor je dužan da , ukoliko dođe do promjene visine naknade od dana zaključenja ugovora iz čl.4 ove Odluke , plati razliku prilikom uplate odgovarajuće rate, što će se regulisati posebnim aneksom ugovora.

Član 24

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može vršiti i investitor pod uslovima:

- da nadležni organ opštine odobri opremanje;
- da se opremanje izvrši u skladu sa zakonom, na osnovu revidovanog projekta urađenog od strane nadležnog organa opštine ili investitora u skladu sa planskim dokumentom i građevinskom dozvolom;
- da je nadležni organ opštine izvršio eksproprijaciju nepokretnosti potrebnih za realizaciju radova na komunalnom opremanju;
- da nadležni organ opštine odobri cijene izrade i revizije tehničke dokumentacije i da saglasnost na premjer i predračun radova komunalnog opremanja, s tim da jedinične cijene ne mogu biti veće od najnižih cijena iz tendera koje je sproveo nadležni organ opštine u proteklih godinu dana za istu ili sličnu vrstu radova, odnosno, usluga;
- da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture vrši nadležni organ opštine;
- da se objekti i uređaji komunalne infrastrukture, nakon dobijanja upotrebne dozvole, predju na održavanje i upotrebu nadležnim preduzećima.

Međusobna prava i obaveze u smislu st.1 ovog člana , urediće se posebnim ugovorom koji zaključuju investitor i opština, s tim što će dinamika isplate sredstava za izvedene radove biti istovjetna dinamici plaćanja utvrđenoj ugovorom o uređenju odnosa u pogledu naknade za komunalno opremanje.

Konačan obračun između opštine i investitora izvršiće se po ispostavljenoj i ovjerenoj okončanoj situaciji, nakon izdavanja upotrebne dozvole i primopredaje objekata i uređaja.

Član 25

Naknade utvrđene ovom odlukom oslobađaju se objekti prerađivačke industrije.

Član 26

Naknada utvrđena ovom odlukom umanjuje se za:

- objekte namijenjene za skladišta , silose i servise otvorenog ili poluotvorenog tipa za 50%
- samostalni objekat nadzemne garaže i podzemnu garažu u objektu sa jednom etažom za 60%, a sa dvije etaže za 70% i sa tri etaže za 80%;
- samostalni objekat nadzemne garaže i nadzemnu garažu u objektu za 60%;
- komunalne objekte (objekti vodovoda i kanalizacije, rezervoari i dr.) od interesa za Opštinu za 60%;
- objekte društvenog standarda (škole, fakulteti, dječje ustanove, bolnice, zdravstvene stanice, objekte kulture, sportske objekte, objekte koji služe jedinici lokalne samouprave i državnim organima, kao i za vjerske objekte sa pratećim sadržajem za 60%;
- iznos od 50 E po m2 ugrađenog solarnog kolektora-panela u objektima koji sisteme sa sunčevom energijom koriste za grijanja sanitarne vode, grijanje prostora, hlađenje prostora ili proizvodnju električne energije.

Ugovorom sklopljenim između opštine i investitora iz ovog člana će se bliže regulisati uslovi pod kojima se naknada umanjuje.

Član 27

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta ("Sl.list CG-Opštinski propisi", br. 25/09 i 39/09) i članovi 4, 5 i 6 Odluke o utvrđivanju naknade za uređivanje građevinskog zemljišta ("Sl.list CG-Opštinski propisi", broj 1/08).

Član 28

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

Broj: 01-28
Kolašin, 10.01 2011. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE KOLAŠIN
PREDSJEDNIK,
Mile Šuković, s. r.
