

1376.

Na osnovu člana 66 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 40/10 i 32/11) i člana 48 stav 1 alineja 2 Statuta Glavnog grada ("Sl. list RCG - Opštinski propisi", broj 28/06 i "Sl. list CG - Opštinski propisi", broj 39/10), Skupština Glavnog grada - Podgorice, na sjednici održanoj dana 01. decembra 2011. godine, donijela je

## **ODLUKA**

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

**("Sl. list Crne Gore - opštinski propisi", br. 36/11 od 05.12.2011)**

#### **Član 1**

Ovom Odlukom utvrđuje se način obračuna i visina naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: naknada) koje se vrši u skladu sa Programom uređenja prostora za područje Glavnog grada - Podgorice.

#### **Član 2**

Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta investitor plaća naknadu.

Naknada se ne plaća za objekte komunalnog opremanja u smislu člana 65 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

#### **Član 3**

Naknada se utvrđuje prema zonama i namjeni objekta, kao i stepenu opremljenosti građevinskog zemljišta i učešću investitora u komunalnom opremanju.

#### **Član 4**

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

Visina naknade iz člana 2 ove Odluke, utvrđuje se prema sledećim zonama, u skladu sa grafičkim prilogom koji je sastavni dio ove Odluke:

### **PRVA A ZONA**

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Nova Varoš", DUP "Nova Varoš 2", DUP "Gorica C" i DUP "Drač" - urbana cjelina 1.2. (Drač, Nova Varoš), DUP "Drač - Vatrogasni dom", UP "Drač-Vatrogasni dom"-zona A i prostor UP -a "Kasarna Morača".

### **PRVA ZONA**

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Stambena zajednica VI", DUP "Blok 5", Blok E u zahvatu DUP-a "Momišići B", DUP "Poslovni centar Kruševac" - zona A, DUP "Poslovni centar Kruševac" - zona B, DUP "Univerzitetski centar", DUP "Centralne djelatnosti - Cetinjski put", DUP "RTV Centralne djelatnosti", DUP "Spomen park Kruševac", UP "Klinički centar Crne Gore", DUP "Novi grad 1 i 2", DUP "Rekreativno kulturna zona na obali rijeke Morače" - južni i sjeverni dio, UP "Stara Varoš", UP "Stara Varoš - dio zone B", UP "Stara Varoš" - dio zone A, DUP "Stara Varoš" - blok 7, DUP "Drač - Cvijetin brijeg", DUP "Drač - putnički terminal", DUP "Drpe Mandića", UP "Drpe Mandića", DUP "Blok 14", Zone D, E i F u zahvatu DUP-a "Pobrežje", DUP "Gorica D", DUP "Park šuma Gorica", UP "Mauzolej partizanu borcu" DUP "Momišići A" - zona 1, DUP "Momišići A" - zona 2 i DUP "Momišići A" - dio zone 5.

## **DRUGA ZONA**

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Momišići C", DUP "Momišići A", DUP "Momišići B" (osim Bloka E), DUP "Zagorič 3 i 4", DUP "Zagorič 3 i 4" - zona 2, DUP "Zagorič 1", DUP "Zagorič 1" - dio zone A, DUP "Zagorič 2", DUP "Prvoborac", DUP "Masline", DUP "Ibričevina", DUP "Konik sanacioni plan", DUP "Servisno skladišna zona uz željezničku prugu - Stari aerodrom", DUP "Konik Stari aerodrom", DUP "Konik Stari aerodrom" - faza III, DUP "Servisno skladišna zona uz željezničku prugu - Vatrogasni dom", DUP "Servisno skladišna zona", DUP "Blok 18 i 19", DUP "Blok 35 i 36", Zone A, B i C u zahvatu DUP-a "Pobrežje", DUP "Pobrežje" - zona G, DUP "Pobrežje" - dio zone A, DUP "Stambena zajednica 6 - Stara Varoš", DUP "Stambena zajednica 7 - Stara Varoš", DUP "Zabjelo 9", DUP "Zabjelo Ljubović", DUP "Čepurci", DUP "Naselje Prvi maj", UP "Marko Radović", UP "Duvanski kombinat", UP "Montefarm", DUP "Radoje Dakić", DUP "Gornja Gorica 2", DUP "Gornja Gorica 2" -zona B, DUP "Gornja Gorica 2" - dio zone B, kao i prostor Sadina.

## **TREĆA ZONA**

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Agroindustrijska zona", DUP "Zelenika", DUP "Zabjelo Zelenika", DUP "Zabjelo B", DUP "Zabjelo B1", DUP "Zabjelo B2", DUP "Zabjelo B" (Tarine garaže), DUP "Zabjelo 8" , UP "Hemomont", Prostor ograničen granicom DUP-a "Zabjelo 8" i rijekom Moračom, DUP "Tološi 1" i DUP "Masline II".

## **ČETVRTA ZONA**

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Konik - Vrela Ribnička", DUP "Konik Vrela Ribnička II", DUP "Murtovina", DUP "Zlatica B", DUP "Tološi 2", DUP "Vranići", DUP "Gornja Gorica 1", DUP "Dahna" i prostor između granice DUP-a "Dahna" i rijeke Morače, DUP "Novo groblje", DUP "Servisno skladišna zona sa ranžirnom stanicom", DUP "Zagorič 5" i prostor ograničen granicom DUP-a "Zagorič 5" i rijekom Moračom, kao i prostor ograničen DUP-om "Industrijska zona KAP-a", DUP-om "Zabjelo Zelenika", DUP-om "Dahna" i obalom rijeke Morače, DUP "Golubovci centar", UP "Golubovci" - dio cjeline 2.1 i 2.2. Balijače KO Golubovci, UP "Golubovci" - dio zone 2, UP "Golubovci" - za kat. parcele 8813 i 8814/2 KO Golubovci, UP "Beglake - Zeta", LSL "Trešnjica" i UP "Srednja škola Golubovci".

## **PETA ZONA**

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Donja Gorica", DUP "Donja Gorica" - koridori Cetinjskog puta i Južne obilaznice, DUP "Kakaricka gora", DUP "Sanitarna deponija", DUP "Industrijska zona A", DUP "Industrijska zona KAP-a", UP "Servisi i skladišta Cijevna", LSL "Mihinja", i ostalo građevinsko zemljište u granicama obuhvaćenim Generalnim urbanističkim planom Podgorice, KO Tuzi, GUP Golubovci i KO Golubovci (osim DUP "Golubovci centar", UP "Golubovci" - dio cjeline 2.1 i 2.2. Balijače KO Golubovci, UP "Golubovci" - dio zone 2, UP "Golubovci" - za kat. parcele 8813 i 8814/2 KO Golubovci, UP "Beglake - Zeta", LSL "Trešnjica" i UP "Srednja škola Golubovci"), UP "Plavnica" i koridore magistralnih putnih pravaca van zahvata GUP-a Podgorica, u širini od 100 m od osovine puta sa obje strane.

## **ŠESTA ZONA**

Obuhvata sva ostala seoska naselja i zemljište na području Prostornog plana Podgorice.

### **Član 5**

Visina naknade po zonama utvrđuje se na osnovu prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i zavisno od namjene objekta iznosi u eurima:

Namjena objekta	IA. ZONA	I. ZONA	II. ZONA	III. ZONA	IV. ZONA	V. ZONA	VI. ZONA
Stambeni	141.87	137.59	89.76	75.89	64.86	50.39	0
Poslovni	181.71	172.68	113.04	92.95	77.68	58.75	0

### Član 6

Naknada se obračunava i ugovara na osnovu revidovanog idejnog, odnosno glavnog projekta, po m<sup>2</sup> neto površine objekta prema važećem standardu JUS U.C2.100:2002 i po m<sup>2</sup> otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti.

### Član 7

Ukoliko investitor koji vrši izgradnju ili rekonstrukciju objekta ne obezbijedi potreban broj parkirno garažnih mjesta na urbanističkoj parceli ili u objektu, a planskim dokumentom je data mogućnost finansiranja nedostajućih parkirno garažnih mjesta ili je smjernicama planskog dokumenta predviđeno zajedničko garažiranje (blokovi), ukupan iznos naknade za komunalno opremanje obračunat u skladu sa članom 5 ove Odluke, uvećava se proporcionalno u zavisnosti od odnosa nedostajućih i potrebnih parkirno garažnih mjesta, a najviše 40%.

### Član 8

Naknada za pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambenog objekta u poslovne prostorije se obračunava u visini razlike naknade za stambeni i poslovni prostor.

Ako se vrši rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima, kojom se ne dobija novoizgrađena površina, naknada se ne plaća.

Naknada za stambene i poslovne objekte, u slučaju kada investitor ruši postojeći i gradi novi objekat a nema potrebe za dodatnim komunalnim opremanjem, obračunava se u visini razlike neto površine objekta koji se gradi i objekta koji se ruši, pod uslovom da je objekat koji se ruši katastarski razrađen po posebnim djelovima objekta i da u listu nepokretnosti nije upisan teret "nema dozvolu".

Ukoliko objekat koji se gradi zahtijeva dodatno komunalno opremanje u odnosu na objekat koji se ruši, investitor plaća naknadu za razliku neto površine objekta koji se gradi i 60% neto površine objekta koji se ruši.

Ukoliko objekat koji se ruši nije katastarski razrađen u listu nepokretnosti po posebnim djelovima objekta, neto površina objekta se izračunava po osnovu nalaza organa uprave nadležnog za poslove državnog premjera i katastra ili ovlašćenog privrednog društva. Izuzetno, u slučaju kada je objekat porušen i nije moguće izvršiti katastarsku razradu, neto površina porušenog objekta utvrđuje se na osnovu rješenja o uklanjanju donijetog od strane nadležnog organa i elaborata uklanjanja objekta.

Ukoliko se vrši rekonstrukcija u smislu dogradnje i nadgradnje porodične stambene zgrade koja ima upotrebnu dozvolu a nema potrebe za dodatnim komunalnim opremanjem lokacije, investitor plaća 50 % naknade utvrđene Odlukom.

U slučaju da je iznos naknade objekta koji se ruši veći od iznosa naknade objekta koji se gradi, investitor nema pravo na povraćaj razlike vrijednosti naknade.

### Član 9

Način plaćanja naknade, obaveze i rokovi izvršenja tih obaveza i ostala pitanja uređuju se ugovorom između investitora i Glavnog grada - Podgorice, koji se zaključuje prije izdavanja građevinske dozvole.

Naknada se uplaćuje na uplatni račun Budžeta Glavnog grada.

Rokovi za izvršenje obaveze komunalnog opremanja lokacija ugovaraju se na sljedeći način:

- godinu dana od zaključenja ugovora, ukoliko se plaćanje naknade vrši u ukupnom iznosu jednokratno, pod uslovom da su riješeni imovinsko - pravni odnosi;

- tri (3) godine od zaključenja ugovora, ukoliko se plaćanje naknade vrši u ratama.
- U skladu sa Programom uređenja prostora, ukoliko su troškovi opremanja lokacije procijenjeni od strane Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. (u dajem tekstu Agencija), veći od ukupne naknade obračunate po članu 5 Odluke.

#### **Član 10**

Naknada se plaća u ukupnom iznosu jednokratno ili u ratama.

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 za 15% od obračunate vrijednosti naknade.

Investitor može naknadu platiti u mjesečnim ratama, i to:

- za porodične stambene zgrade, neto površine do 150m<sup>2</sup>, na period do 15 godina;
- za porodične stambene zgrade neto površine od 150m<sup>2</sup> do 500m<sup>2</sup>, na period do 10 godina;
- za ostale objekte, bez obzira na namjenu objekta, na period do 3 godine.

U slučajevima iz stava 3 alineja 3 ovog člana, investitor je dužan da uplati prvu ratu u najmanjem iznosu od 10% od ukupne vrijednosti naknade, danom zaključenja ugovora.

Investitor je dužan da nakon uknjižbe objekta u katastar nepokretnosti i pribavljanja upotrebne dozvole, zaključi aneks ugovora o naknadi za komunalno opremanje, radi konačnog obračuna naknade, u skladu sa podacima iz katastra nepokretnosti.

#### **Član 11**

Kod plaćanja naknade u ratama ugovara se redovna kamata, zatezna kamata i odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja.

Visina stope redovne kamate iznosi 6% na godišnjem nivou.

Visina stope zatezne kamate u slučaju da investitor zadocni sa plaćanjem naknade iznosi 10% na godišnjem nivou.

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 prvog reda na nepokretnosti čija vrijednost mora biti veća od vrijednosti preostalog duga;
- fizička lica, hipoteku prvog reda na nepokretnosti čija vrijednost mora biti veća od ugovorene vrijednosti.

Ukoliko investitor iz stava 4 alineja 1 ovog člana, zadocni sa plaćanjem najviše tri rate, Glavni grad može aktivirati bankarsku garanciju na dospjeli neisplaćeni iznos naknade".

Prilikom zaključenja ugovora o hipoteci investitor je dužan da od ovlašćenog procjenitelja obezbijedi procjenu vrijednosti nepokretnosti na koju će biti uspostavljena hipoteka.

U slučaju da investitor kasni preko 6 mjeseci sa izmirenjem dospjelih obaveze po osnovu ugovora o naknadi za komunalno opremanje, ne može pristupiti zaključenju novog ugovora.

#### **Član 12**

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti i investitor, pod uslovima:

- da se opremanje izvrši u skladu sa Zakonom, na osnovu revidovanog projekta urađenog od strane Agencije ili investitora, u skladu sa planskim dokumentom i građevinskom dozvolom;
- da je nadležni organ Glavnog grada izvršio eksproprijaciju nepokretnosti potrebnih za realizaciju radova na komunalnom opremanju;
- da Agencija 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 Agencija u prethodnoj godini za istu ili sličnu vrstu radova, odnosno usluga;

- da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture vrši Agencija.

Međusobna prava i obaveze u smislu stava 1 ovog člana, urediće se posebnim ugovorom koji zaključuju investitor i Agencija.

Konačan obračun između Agencije i investitora izvršiće se po ispostavljenj i ovjerenj okončanoj situaciji, nakon izdavanja upotrebne dozvole i primopredaje objekata i uređaja.

Izuzetno, u slučaju kada se radi o izgradnji privremenih objekata za potrebe komunalne infrastrukture, može se zaključiti aneks ugovora o naknadi za komunalno opremanje, kojim će se izvršiti umanjeje ugovorene vrijednosti naknade za komunalno opremanje po osnovu vrijednosti izvedenih radova od strane investitora, s tim da cijene ne mogu biti veće od najnižih cijena iz tendera koje je sproveda Agencija u prethodnoj godini za istu ili sličnu vrstu radova, odnosno usluga.

U slučaju da je investitor izmirio obaveze po osnovu naknade za komunalno opremanje, vrijednost izvedenih radova iz prethodnog stava će se priznati kao avans za buduću gradnju, odnosno platiti investitoru.

### **Član 13**

Naknada utvrđena Odlukom umanjeje se za:

- objekte namijenjene za proizvodnju, odnosno preradu poljoprivrednih proizvoda u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Agroindustrijska zona", za 60%;
- objekte namijenjene industrijskoj proizvodnji u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Industrijska zona" A, za 50%;
- skladišta i servise otvorenog i poluotvorenog tipa, za 25%;
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti, za 50%;
- objekte individualnog stanovanja sa djelatnostima, kulturne, vjerske i objekte centralnih djelatnosti u zahvatu Urbanističkog projekta "Stara Varoš", i to 75% za stanovanje, a 90% za poslovanje.

### **Član 14**

Naknada utvrđena Odlukom umanjeje se za:

- samostalni objekat podzemne garaže i podzemnu garažu u objektu, sa jednom etažom za 60%, sa dvije etaže za 70% i sa tri etaže za 90%;
- samostalni objekat nadzemne garaže i nadzemnu garažu u objektu za 60%;
- hotele sa 5 i više zvjezdica u IA i I zoni, za 15%;
- iznos od 150,00 € po 1 m<sup>2</sup> solarnog kolektora - panela u objektima koji sisteme sa sunčevom energijom koriste za grijanje sanitarne vode, grijanje prostora i hlađenje prostora.

Osnov za obračun naknade za garaže je ukupna korisna neto površina svih parkirno garažnih mjesta u garaži, izuzimajući interne komunikacije i ulazno - izlazne rampe, po visini naknade utvrđenoj za stambene objekte.

### **Član 15**

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

## **PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Član 16**

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove Odluke u kojima nije došlo do zaključenja ugovora, okončaće se po odredbama ove Odluke ukoliko je to povoljnije za stranku.

### **Član 17**

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje

građevinskog zemljišta ("Sl. list CG - Opštinski propisi", br. 11/09 i 39/10).

#### **Član 18**

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

Broj: 01-030/11-1314  
Podgorica, 01.12.2011. godine

Skupština Glavnog grada - Podgorice  
Predsjednik Skupštine,  
Slobodan Stojanović, s.r.