

Na osnovu člana 66 stav 4 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i člana 36 stav 1 tačka 9 Statuta Opštine Herceg Novi ("Sl. list RCG - opštinski propisi", br. 15/04,32/05, 31/06 i 14/07 i "Sl. list CG - opštinski propisi", br. 16/09 i 16/11) , uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br.\_\_\_\_od\_\_\_\_2016. godine, Skupština Opštine Herceg Novi, na sjednici održanoj dana \_\_\_\_ 2016.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 za komunalno opremanje 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 za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ne obuhvata troškove elektrodistributivne mreže i objekata, TT mreže i objekata, kablovskih distributivnih sistema mreže i objekata, koje investitor posebno ugovara sa preduzećima koja obavljaju poslove održavanja navedene infrastrukture i priključenja na istu.

Radove na izgradnji komunalne infrastrukture u okviru urbanističke parcele, a koji se izvode u cilju njenog povezivanja sa odgovarajućim sistemom mreže infastrukture, izvodi i za iste, troškove snosi investitor.

Član 4

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, sa izjašnjenjem o potrebnom i nedostajućem broju parkirno-garažnih mjesta, odmah nakon podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole od strane investitora.

#### Član 5

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i
- prosječnih troškova komunalnog opremanja.

#### Član 6

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.....	1,5
zona II.....	1,2
zona III.....	0,9
zona IV .....	0,6
zona V.....	0,3

#### Član 7

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

#### *PRVA ZONA*

Obuhvata građevinsko zemljište uz more koje je sa kopnene strane definisano linijom koja polazi od skretanja za naselje Njivice, gornjom granicom koja nastavlja njivičkim putem do Ul.S.Živojinovića preko starog željezničkog mosta do Ul.Sava Ilića, uključujući kompleks Vile"Galeb" i Mediteranskog zdravstvenog centra,nastavlja Ul. Sava Ilića i Njegoševom, obuhvatajući sve urbanističke parcele koje izlaze na pomenute ulice.

U Herceg Novom obuhvata urbanistički projekat Zapadnog podgrađa s tim što je granica Stepenište Jova Dabovića, koje izlazi na Ul.X Hercegovačke do AD „Mješovito“, odakle nastavlja Ul.Sima Matavulja, izlazi na Ul.Bokeške brigade. Nastavlja tom ulicom do stepeništa sa istočne strane Kanli kule,obuhvata Urbanistički projekat Stari grad. Sa Karače se spušta stepeništem Luke

Matkovića i izlazi na Ul. Save Kovačevića i nastavlja do Ul. Braće Grakalić, Braće Pedišića, do kratke ulice koja u Meljinama izlazi na magistralni put i obuhvata svo građevinsko zemljište ispod magistralnog puta u Meljinama i Zelenici do skretanja za Kumbor. Obuhvata kompleks Zmijice.

U Kumboru obuhvata kompleks „Porto Novi“ (kompleks bivše kasarne garnizona Kumbor). U Luštici obuhvata pojas Prostornog plana morskog dobra uključujući planske dokumente „Velji kam“, „Monteruso“, „Lustreca 2“.

Na potezu Žanjic-Mirište –Arza i od uvale Veslo do rta Kočišta zahvat se proširuje još 200 m u kopno. Obuhvata i ostrvo Lastavica ( „Mamula“).

#### *DRUGA ZONA*

Obuhvata područje iznad prve zone dok je gornja granica definisana linijom koja polazi od državne granice na rtu Kobilu uz morsku obalu u širini od 200 m , ide ispod gornjeg njiivičkog puta, obuhvata naselje Njivice, obuhvata Solila stari i novi DUP, nastavlja jadranskom magistralom u Igalu , Herceg-Novom, Meljinama, Zelenici do ulaska u tunel i obuhvata urbanističke parcele koje izlaze na magistralu. U Zelenici obuhvata kompleks kragujevčkog odmarališta, Bateriju (neizgrađeni dio) i komplekse PKB-a. Granica zone nastavlja magistralom prema Kumboru uključujući sve urbanističke parcele koje izlaze na nju do kompleksa Zmijice , opasuje taj kompleks u pojasu širine 100 m. Od skretanja za donji put u Kumboru obuhvata sve urbanističke parcele koje izlaze na njega do kapije garnizona, zatim nastavlja zapadnom granicom kompleksa „Brežine – Ubojno“, zahvata kompleks „Amatist „i nastavlja magistralom do „Pršut“ krivine odakle se ulicom spušta do mora zahvatajući zonu turizma. Od tog mjesta nastavlja obalnim putem zahvatajući sve parcele koje izlaze na njega kao i komplek PKB-a u Baošićima i neizgrađene komplekse između magistrale i donjeg puta u Bijeloj sve do spajanja sa magistralom. U Bijeloj zona obuhvata kompleks brodogradilišta proširen na sjever do puta koji vodi od Krivokapića kule do mora zahvatajući sve urbanističke parcele koje izlaze na taj put sa istočne strane. U Kamenarima zona obuhvata prostor ispod magistrale, urbanističke parcele i komplekse uz magistralni pojas sa gornje strane do Veriga. Na Luštici zona obuhvata prostor ispod linije koja je udaljena 300 m od puta Zabrdže – Klinci – Radovanići, do skretanja za uvalu Veslo.

#### *TREĆA ZONA*

Obuhvata područje iznad druge zone počev od državne granice nastavlja gornjim njiivičkim putem do ukrštanja istog sa magistralnim putem obuhvatajući sve urbanističke parcele koje na njega izlaze, selo Žvinje, nastavlja do raskrsnice kod spomenika u Sutorini zahvatajući sve urbanističke parcele koje izlaze na magistralu, zatim ide rijekom Sutorinom do početka izmjena GUPa iza cvjetnog centra. Od tog mjesta ide sporednim putem do glavnog puta za servisnu zonu, pa dalje tim putem do granice izmjena GUP-a u zoni „Šištet Bare“, gornjom granicom DUP-a „Gomila“, Mojdeškim putem do magistrale, od ovog mjesta zona obuhvata prostor čija je gornja granica u zahvatima DUP-ova do Kamenara ( DUP „Topla“, Novi DUP „Bajer“, DUP „Srbina“, DUP „Nemila“, DUP „Meljine“, DUP „Zelenika“, DUP „Zelenika-Dragomir“, granica se proteže magistralnim putem kroz Kumbor, Đenoviće, Baošiće sve do DUP-a „Bijela Centar“), Kamenarima

zona obuhvata 100 m u širini iznad druge zone počev od hotela „Park“ u Bijeloj do granice sa Opštinom Kotor. U Luštici zona obuhvata prostor u širini 300 m ispod i 200 m iznad puta Zabrdje – Klinci – Radovanići do skretanja za Veslo .

#### ČETVRTA ZONA

Obuhvata područja ili djelove naselja iznad prethodnih zona, „DUP Ratiševina“, DUP „Mojdeški put“,DUP „Topla“, DUP „Srbina“, „DUP Podi-Rebra- Kvekići“, „Izmjene GUP-a naselja Kuti“, lokaciju izeđu DUP-a „Čela“, DUP „Podi-Rebra-Kvekići“ i Izmjene DUP-a „Meljina (Nemila)“ kao i trasu puta Meljine – Sitnica u širini 200 m, naselja za koje nisu rađeni detaljni planovi a, za koje su naselja formirana sa jasnom tendencijom rasta: Sušćepan, Trebesin, Modra ploča. Od Crkve Sv.Sergeja i Vagha u Podima prati put do Crkve Sv.Ilije u Lastvi, odatle ide pravom linijom do crkve Sv.Đorđa pod Glogovikom a, od tog mjesta pravom linijom do rezervoara u Zelenici.

U Bijeloj obuhvata naselje Vala. Na Luštici zona obuhvata sve preostale katarske parcele koje pripadaju Opštini Herceg Novi .

#### PETA ZONA

Obuhvata sva ostala područja unutar teritorije Opštine Herceg Novi.

Ukoliko granice zona sijeku urbanističku parcelu, prilikom obračuna će se primjeniti zona koja je povoljnija za stranku.

#### Član 8

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

ZONA	I	II	III	IV	V
Iznos (€/m <sup>2</sup> )	160,00	125,00	95,00	70,00	50,00

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 100,00 eura po m<sup>2</sup>.

#### Član 9

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 nadležan organ u prethodnoj godini za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga;

- da vršioca stručnog nadzora nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture odredi nadležni organ lokalne uprave.

Međusobna prava i obaveze između Opštine Herceg Novi (u daljem tekstu: OPština) i investitora iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom.

Konačan obračun između organa lokalne uprave nadležnog za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i investitora izvršiće se po ispostavljenoj i ovjerenoj 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.

### III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

#### Član 10

Iznos naknade po 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
Iznos (€/m <sup>2</sup> )	150,00	120,00	90,00	60,00	30,00

#### Član 11

Način plaćanja naknade, obaveze Opština i investitora, kao i ostala pitanja naknade uređuju se ugovorom.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju Opština i investitor, prije izdavanja građevinske dozvole, a nakon dobijanja obavještenja od nadležnog organa da su ispunjeni ostali uslovi za izdavanje građevinske dozvole.

Ugovor iz stava 1 ovog člana po potrebi, sadrži i obavezu izmirenja dospjelih potraživanja po ranije zaključenim ugovorima o naknadi.

Organ lokalne uprave nadležan za obračun naknade dužan je da u roku od 5 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, odnosno obavještenje da se nisu stekli uslovi za izdavanje potvrde.

Organ lokalne uprave nadležan za obračun naknade dužan je da na zahtjev nadležnog organa u postupku izdavanja upotrebne dozvole, dostavi potvrdu o izvršenim obavezama investitora po osnovu zaključenog ugovora o naknadi za komunalno opremanje.

## Član 12

Naknada se uplaćuje na poseban uplatni račun budžeta Opštine Herceg Novi.

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, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjenje za 10% od obračunate vrijednosti naknade.

Investitor može naknadu platiti u mjesečnim ratama, i to za porodične stambene objekte do 500 m<sup>2</sup> ukupne bruto površine 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 20% od ukupne vrijednosti naknade, u roku od tri dana od dana zaključivanja ugovora o uređivanju odnosa u pogledu naknade za komunalno opremanje

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 3 dana od zaključenja aneksa ugovora, u kom slučaju ostvaruje pravo na umanjenje preostalog iznosa od 10%.

## Član 13

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 zadocni 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 za:

- 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 na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 50% veća od vrijednosti preostalog duga;

- fizička lica, hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 50% veća od ugovorene vrijednosti.

Ukoliko investitor zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga pa će Opština Herceg Novi 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 vrijednošću.

Predmet hipoteke može biti nepokretnost upisana u listu nepokretnosti bez tereta i ograničenja i to: stambeni prostor, poslovni prostor, a izuzetno, ukoliko Opština ima interesa i katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekata od opšteg interesa koji služe komunalnom opremanju.

#### Član 14

Rokovi za komunalno opremanje koje realizuje lokalna samouprava, ugovaraju se u skladu sa Programom uređenja prostora.

#### Član 15

Ugovor o naknadi zaključen između Opštine i investitora može se raskinuti na zahtjev investitora pod uslovom da investitor dostavi dokaz od nadležnog inspekcijskog organa da građenje ili rekonstrukcija objekta nije započeta u roku određenom u građevinskoj dozvoli.

U slučaju raskida ugovora iz stava 1 ovog člana investitor ima pravo na povraćaj uplaćenih sredstava po tom ugovoru, ukoliko prema važećoj planskoj dokumentaciji više nije moguća gradnja ili rekonstrukcija objekta.

#### Član 16

Ukoliko investitor koji vrši izgradnju ili rekonstrukciju objekta ne obezbijedi potreban broj parkirno-garažnih mjesta na urbanističkoj parceli ili u objektu, u skladu sa smjernicama izdatih urbanističko – tehničkih uslova, a planskim dokumentom je data mogućnost izgradnje nedostajućih parkirno garažnih mjesta u javnoj upotrebi, ukupan iznos naknade za komunalno opremanje, obračunat u skladu ovom odlukom, uvećava se u zavisnosti od broja nedostajućih parkirno garažnih mjesta na način da se za jedno nedostajuće parkirno-garažno mjesto obračunava naknada koja odgovara površini od 15 m<sup>2</sup> parkirno-garažnog prostora.

Sredstva prikupljena po osnovu uvećanja naknade, na način iz stava 1 ovog člana, upotrebljavaju se za izgradnju javnih parking prostora i garaža.

## Član 17

Izuzetno od stava 1 člana 3 ove odluke, investitor ne plaća naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za objekte za koje je to propisano Zakonom i za objekte za koje je investitor Opština Herceg Novi ili privredno društvo čiji je osnivač Opština Herceg Novi.

Investitor ne plaća naknadu ni za:

- rekonstrukciju objekata u okviru postojećeg gabarita i volumena, bez povećanja ukupne neto površine i bez promjene namjene;
- otvorena dječja igrališta, otvorene sportske terene i atletske staze.
- ukoliko se vrši pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambenog objekta u poslovne prostorije,
- samostalni objekat podzemne garaže i podzemnu garažu u objektu.

U slučajevima iz stava 2 ovog člana organ lokalne uprave nema obavezu komunalnog opremanja lokacije.

Ugovor o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta za objekte iz stava 1 i 2 ovog člana, 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.

## Član 18

Iznos naknade utvrđen u skladu sa ovom Odlukom umanjuje se 70% za stambene objekte u svojini investitora, ako izgradnjom rješava stambeno pitanje. Pod rješavanjem stambenog pitanja smatra se izgradnja stambenog prostora, površine do 100 m<sup>2</sup>.

Kao dokaz da rješava stambeno pitanje investitor za sebe i članove svoje porodice sa kojima živi prilaže:

- potvrdu o prebivalištu na području opštine Herceg Novi u trajanju najmanje tri godine, izdatu od strane MUP-a CG.
- potvrdu da investitor, njegov bračni drug i članovi porodice sa kojima živi ne posjeduju i nijesu posjedovali stambeni prostor na području Opštine Herceg Novi u posljednjih 3 godine, izdatu od Uprave za nekretnine P J Herceg Novi.

## Član 19

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

- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti za 50%;
- objekte namijenjene za proizvodnju ili preradu poljoprivrednih proizvoda za 50%,
- izgradnju privredno-proizvodnih objekata ( proizvodni pogoni i hale, skladišne površine i stovarišta u funkciji proizvodnje ) za 50%,
- samostalne objekte nadzemne garaže i nadzemnu garažu u objektu za 50%.
- iznos od 150 e/m<sup>2</sup> solarnog kolektora, odnosno panela za objekte koji koriste sisteme sa sunčevom energijom za grijanje sanitarne vode i grijanje prostora ,



- 70 % za bazene na otvorenom prostoru i
- 5 % za objekte benzinskih pumpi koje su opremljene i uređajima za napajanje hibridnih vozila i vozila na električni pogon.

U slučaju javno-privatnog partnerstva naknada predstavlja učešće Opštine Herceg Novi.

#### Član 20

Za izgradnju objekata za obavljanje proizvodne djelatnosti i objekata za obavljanje usluga u oblasti informaciono komunikacionih tehnologija koje mogu biti predmet međunarodne trgovine čija investiciona vrijednost prelazi 500. 000 eura, a koji su od značaja za privredni razvoj opštine, u kojima će se za potrebe obavljanja djelatnosti kod investitora zasnovati radni odnos na neodređeno vrijeme sa više od 30 lica, u roku od četiri godine od dana zaključenja Ugovora, utvrđena naknada se može umanjiti do 60%, uz saglasnost Skupštine Opštine Herceg Novi.

Investitor je dužan da iznos naknade iz stava 1. ovog člana plati u roku od 15 dana od dana zaključenja Ugovora, u cijelosti.

Investitor kome je odobreno umanjeње naknade u skladu sa stavom 1. ovog člana, mora dostaviti Upravi lokalnih javnih prihoda dokaz o zasnivanju radnog odnosa na neodređeno vrijeme sa više od 30 lica radi obavljanja djelatnosti, u roku od četiri godine od dana zaključenja Ugovora.

Ukoliko investitor u roku iz stava 3. ovog člana ne dostavi dokaz o zasnivanju radnog odnosa na neodređeno vrijeme sa više od 30 lica radi obavljanja djelatnosti, platiće iznos za koji je, u skladu sa stavom 1. ovog člana umanjena utvrđena naknada, sa zakonskom zateznom kamatom obračunatom od dana zaključenja Ugovora.

#### Član 21

U cilju ostvarenja pogodnosti oslobođenja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, propisane članom 17 stav 1 ove odluke, Opština sa investitorom koji gradi hotel sa 4 \* ili 5\*, zaključuje ugovor sa odložnim uslovom, kojim se ugovara oslobođenje plaćanja građevinske dozvole ukoliko investitor u roku od šest mjeseci od dana izdavanja upotrebne dozvole, dostavi dokaz o kategoriji hotela sa 4\* i 5\* i odobrenje za rad.

Ukoliko investitor u roku iz stava 1 ovog člana ne dostavi dokaze o kategorizaciji i odobrenje za rad, investitoru, odnosno vlasniku takvog objekta naplatiće se naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta srazmjerno naknadi za objekat u toj zoni, sa zakonskom zateznom kamatom obračunatom od dana zaključenja Ugovora.

#### Član 22

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove prostornog planiranja, izgradnje, komunalnih djelatnosti i zaštite životne sredine.

#### **IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

##### **Član 23**

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove odluke u kojima nije zaključen ugovor, okončaću se po odredbama ove odluke ukoliko je to povoljnije za investitora.

##### **Član 24**

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 19/09 i 40/09).

##### **Član 22**

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

Broj:01-  
Herceg Novi . 2016. godine

**Skupština Opštine Herceg Novi  
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,**

**Andrija Radman**

#### **O b r a z l o ž e n j e**

##### **Pravni osnov**

Pravni osnov za donošenje Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta sadržan je u članu 66 stav 4 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

Naime, navedenom zakonskom odredbom propisano je da uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta propisuje jedinica lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade.

Članom 63, 64 i 65 propisana je sadržina uređivanja građevinskog zemljišta, priprema za komunalno opremanje i komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

### **Razlozi za donošenje odluke**

Članom 169 a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata propisano je da su lokalne samouprave dužne da svoje odluke o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta usklade sa ovim zakonom, u roku od 60 dana od njegovog stupanja na snagu.

Budući da je rok iz navedenog člana istekao i da postojeća Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta nije usklađena sa pozitivno – pravnom regulativom, potreba je, da propis koji uređuje ovu značajunu oblast u potpunosti bude usaglašen sa Zakonom.

### **Objašnjenje odredbi odluke**

Ovom odlukom propisano je da investitor plaća naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i način obračuna i visina naknade koja se utvrđuje u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta.

Članom 2 Odluke propisano je da se priprema za komunalno opremanje i komunalno opremanje građevinskog zemljišta vrši u skladu sa Programom uređenja prostora.

U skladu sa opredjeljenjem Savjeta za unapređenje poslovnog ambijenta, regulatornih i strukturnih reformi, da se izvrši izjednačavanje visine naknade za poslovne objekte i stambene objekte, odnosno uvođenje jedinstvene visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta nezavisno od vrste i namjene prostora za koji se obračunava, predloženom odlukom je visina naknade data jedinstveno po zonama, sa visinom koja je približno na nivou naknade za stambene objekte po odredbama prethodne odluke.

Druga preporuka Savjeta za unapređenje poslovnog ambijenta, regulatornih i strukturnih reformi odnosi se na smanjenje visine naknade za određene iznose koji su trenutno obuhvaćeni naknadom. Naime, izmjenama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata od 23.07.2013. godine, izvršena je promjena sadržaja komunalnog opremanja građevinskog zemljišta na način da su magistralni, primarni i sekundarni objekti i vodovi elektroenergetike, telekomunikacija i radiodifuzije isključeni iz sadržaja komunalnog opremanja, a u sadržaj su dodati radovi na izgradnji biciklističkih staza i priključaka na komunalnu infrastrukturu.

Radi pravilnog i objektivnog sagledavanja problematike komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, na nivou Opštine Herceg Novi je sačinjena detaljna analiza troškova komunalnog opremanja lokacija u zahvatu većeg broja planskih dokumenata i ugovorenih prihoda od naknade za komunalno opremanje za period 2011-2015 godine.

Članom 4. Odluke propisano je da se naknada 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, pri čemu se obračun površina objekta vrši prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list CG" br. 47/13) i standard MEST EN15221-6.

Članom 5. propisano je da se naknada utvrđuje u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i prosječnih troškova komunalnog opremanja.

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 (član 6).

Koeficijent opremljenosti građevinskog zemljišta po zonama utvrđen je novom odlukom za pet zona, umjesto kako je to do sada bilo predviđeno, za sedam zona (član 6 i 7).

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 100 € po m<sup>2</sup> (član 8).

Saglasno odredbama Zakona, Odlukom je precizno razrađen način realizacije mogućnosti da investitor sam komunalno oprema građevinsko zemljište i u vezi sa tim je uređen postupak. Investitor se u ovom slučaju, primjenom pomenutog zakonskog rješenja, pojavljuje kao izvođač radova na komunalnom opremanju svoje lokacije, sa kojim nadležni organ zaključuje ugovor kojim se bliže regulišu međusobna prava i obaveze. Obzirom da se u konkretnom radi o poznatom investitoru, procedura ugovaranja i realizacije predmetnih radova na komunalnom opremanju lokacije vrši se bez primjene odredbi propisa kojim su regulisane javne nabavke (član 9). Na ovakvo rješenje upućuje i Stručno uputstvo Ministarstva održivog razvoja i turizma br. 01-1546/4 od 01.08.2013. godine, gdje je u tački 7 navedeno da treba "predvidjeti uslove za komunalno opremanje od strane investitora, s tim što ono mora biti u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata".

Članom 10 propisan je iznos naknade po m<sup>2</sup> neto površine objekta odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti, koji se obračunava kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama. U pripadajućoj tabeli dat je prikaz visina naknade po zonama, sa jedinstvenom vrijednošću, bez obzira na namjenu objekta.

Odredbе ove Odluke propisuju da se ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta sklapa između investitora i Opštine, kao i način plaćanja naknade, obaveze i rokovi izvršenja tih obaveza kao i sredstava obezbjeđenje plaćanja.

Kada investitor koji vrši izgradnju ili rekonstrukciju objekta nije u mogućnosti da obezbijedi potreban broj parkirno garažnih mjesta na urbanističkoj parceli ili u objektu, u skladu sa smjernicama Prostorno urbanističkog plana, odnosno PPO HN, a planskim dokumentom je data mogućnost finansiranja nedostajućih parkirno garažnih mjesta, ukupan iznos naknade za komunalno opremanje

građevinskog zemljišta se uvećava proporcionalno u zavisnosti od odnosa nedostajućih i potrebnih parkirno garažnih mjesta.

U slučaju pretvaranja posebnih i zajedničkih djelova stambenog objekta u poslovne prostorije, kao i rekonstrukcije u postojećem gabaritu odnosno građenja ili rekonstrukcije objekta do 500 m<sup>2</sup> ukupne neto površine, propisan je način obračuna i visina naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Umanjenje naknade propisuje se za samostalni objekat nadzemne garaže, kao i nadzemnu garažu u objektu, što takođe predstavlja doprinos Opštine rješavanju saobraćaja u mirovanju, kao jednog od značajnijih problema u oblasti uređenja prostora, a kroz umanjenja naknade stimulisana je izgradnja objekata čiji je cilj sprovođenje mjera energetske efikasnosti.

Takođe je u cilju razvoja proizvodnih djelatnosti u gradu propisano umanjenje naknade za objekte namijenjene za proizvodnju ili preradu poljoprivrednih proizvoda.

Novine su sadržane i u članu 20 Odluke, kojim je, između ostalog propisano umanjenje naknade za 60% za izgradnju objekata za obavljanje proizvodne djelatnosti i objekata za obavljanje usluga u oblasti informaciono komunikacionih tehnologija koje mogu biti predmet međunarodne trgovine, a čija investiciona vrijednost prelazi 500.000 eura I u kojima će za potrebe investitora zasnovati radni odnos na neodređeno vrijeme više od 30 lica I to ukoliko saglasnost na umanjenje da Skupština Opštine.

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

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl.list CG - Opštinski propisi” br. 16/09 i 40/09).

Na osnovu navedenog, predlaže se Skupštini Opštine Herceg Novi da donese Odluku o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.