

Na osnovu člana 66 stav 4 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 34/11 i 35/13), člana 30 Statuta Opštine Kotor ("Sl. list Opštine Kotor", br. 3/04 i "Sl. list CG - Opštinski propisi", br. 3/04, 17/08, 31/09, 40/10, 04/11) i na osnovu prethodno pribavljene Saglasnosti Vlade Crne Gore br. 08- 2954/6- 13 od 30. 01. 2014. god., Skupština opštine Kotor je na sjednici održanoj 27. 03. 2014. godine, donijela

ODLUKU

o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

(Objavljeno u "Sl. listu CG - opštinski propisi", br. 12 od 11 aprila 2014, 29/14)

I Opšte 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.

II Uslovi

Član 3

Naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: naknada) plaća investitor, osim za objekte iz stava 2. člana 66. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (u daljem tekstu: Zakon) i privremene objekte. Opština Kotor nije u obavezi obezbjediti uređivanje građevinskog zemljišta za objekte koji su oslobođeni plaćanja naknade, osim za objekte od opšteg interesa, i to samo ukoliko je to predviđeno godišnjim programom uređenja prostora. Naknada se obračunava na osnovu revidovanog, idejnog, odnosno glavnog projekta, po m² neto površine objekta prema standardu MEST EN15221- 6 i po m² otvorenog prostora na parceli projektovanoj za obavljanje djelatnosti.

Član 4

Visina naknade utvrđuje se u zavisnosti od:

- 1) stepena opremljenosti građevinskog zemljišta;
- 2) prosječnih troškova komunalnog opremanja;
- 3) učešća investitora u komunalnom opremanju;

Član 5

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta utvrđuje se na osnovu pripadajuće vrijednosti izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Prema stepenu opremljenosti utvrđuju se slijedeće zone sa pripadajućim koeficijentima.

1. I zona sa koeficijentom 1,20, koja se odnosi na prostor obuhvaćen UP-om Starog grada Kotora, Državnom studijom lokacije za sektor 15, Državnom studijom lokacije za sektor 16 i UP-om grada Perasta;
2. II zona sa koeficijentom 1,00, koja se odnosi na prostor obuhvaćen DUP-om Dobrote, DUP-om Škaljara i DUP-om Muo;
3. III zona sa koeficijentom 0,80, koja se odnosi na prostor obuhvaćen DUP-om Orahovca, DUP-om Dražin Vrt, DUP-om Risan, DUP-om Strp, DUP-om Morinj, DUP-om Kostanjica, DUP-om Stoliv, DUP-om Prčanj i UP-om Privredna zona,
4. IV zona sa koeficijentom 0,65, koja se odnosi na prostor obuhvaćen DUP-om Radanovići, DUP-om Lastva Grbaljska, Lokalnom studijom lokacije Grbalj I, Lokalnom studijom lokacije Grbalj II i DUP-om Kavač,
5. V zona sa koeficijentom 0,50, koja se odnosi na prostor obuhvaćen DUP-om Bigova, Državnom studijom lokacije - Sektor 38: Bigova, Lokalnom studijom lokacije Trašte i Lokalnom studijom lokacije Vrmac i DUP Platamuni - Trsteno.
6. VI zona sa koeficijentom 0,40, koja se odnosi na ostalo područje opštine Kotor.

Član 6

Prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta određuju se na osnovu planskih pokazatelja troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, u skladu sa Višegodišnjim investicionim planom opštine Kotor 2013.- 2017. i iznose 167,00 €/m².

Član 7

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor čija lokacija se komunalno oprema i sa kojim je zaključen ugovor o naknadi, pod sljedećim uslovima:

- da se opremanje izvrši u skladu sa Zakonom, na osnovu revidovanog idejnog, odnosno glavnog projekta pribavljenog od strane investitora ili Direkcije za uređenje i izgradnju Kotora (u daljem tekstu: Direkcija), nadležne za komunalno opremanje građevinskog zemljišta,
- 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 Direkcija 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, a ukoliko ne raspolaze navedenim cijenama obezbijediće tri ponude, s tim da je investitor dužan radove, odnosno usluge izvršiti po najpovoljnijoj ponudi,
- da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture vrši Direkcija,

Međusobna prava i obaveze između Direkcije i investitora iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom. Konačan obračun između Direkcije i investitora izvršiće se po ispostavljenjnoj 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.

III. Način, rokovi i postupak plaćanja naknade

Član 8

Iznos naknade po m² neto površine objekta odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti se obračunava kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i koeficijenta opremljenosti po zonama i iznosi:

Zona	I	II	III	IV	V	VI
Iznos (€)	200,00	167,00	134,00	109,00	83,00	67,00

Član 9

Način plaćanja naknade, obaveze, rokovi izvršenja obaveza i druga pitanja u vezi naknade uređuju se ugovorom. Ugovor iz stava 1. ovog člana zaključuju investitor i Direkcija, prije izdavanja građevinske dozvole. Ugovor iz stava 2. ovog člana, u slučaju kada investitor učestvuje u komunalnom opremanju građevinskog zemljišta iz člana 7. 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. Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta opštine Kotor (u daljem tekstu: Opština) i ista se može koristiti samo za komunalno opremanje građevinskog zemljišta na prostoru na kojem se objekti rade, a ukoliko je prostor na kojem se objekat gradi u potpunosti komunalno opremljen, sredstva od naknade mogu se koristiti i za komunalno opremanje drugih prostora. Pod prostorom, u smislu iz stava 4. ovog člana, podrazumjeva se planski dokument u kojem su sadržani urbanističko tehnički uslovi, po kojima se objekat gradi. Direkcija je dužna da u roku od 25 dana od dana dostave revidovanog idejnog, odnosno glavnog projekta za obračun, dostavi nadležnom organu za izdavanje građevinske dozvole potvrdu, kao dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade, odnosno obavijesti da se nijesu stekli uslovi za izdavanje potvrde. Direkcija je dužna da na zahtjev nadležnog organa u postupku izdavanja upotrebne dozvole, dostavi potvrdu o izvršenim obavezama investitora po osnovu zaključenog ugovora o naknadi.

Član 10

Obračun površina za koje se plaća naknada vrši Direkcija.

Član 11

Naknada se utvrđuje i plaća:

- u novčanom iznosu,
- izvođenjem radova na komunalnom opremanju građevinskog zemljišta od strane investitora, a u skladu sa Programom uređenja prostora, lokalnim planskim dokumentom, Zakonom i ovom Odlukom.

Član 12

Novčani iznos naknade investitor plaća jednokratno u ukupnom iznosu ili u ratama.

Jednokratno plaća naknadu prilikom zaključenja ugovora.

Investitor može naknadu platiti na odloženo ako je:

- ukupni iznos naknade do 50.000,00 €, najduže na 6 mjesečnih rata,
- ukupni iznos naknade od 50.001,00 € do 100.000,00 €, najduže na 12 mjesečnih rata,
- ukupni iznos naknade od 100.001,00 € do 200.000,00 €, najduže na 24 mjesečne rate,
- ukupni iznos naknade preko 200.000,00 €, najduže na 36 mjesečnih rata.

Investitor iz stava 3. ovog člana je u obavezi, prilikom potpisivanja ugovora platiti 30% od ukupne obaveze, a ostatak u jednakim mjesečnim ratama uvećanim za iznos kamate koju obračunava poslovna banka na dugoročne plasmane, a kod koje je otvoren uplatni račun budžeta Opštine.

Odloženo plaćanje kod izgradnje stambenog objekta, definisanim članom 17. ove Odluke, u kojem investitor rješava stambeno

pitanje vrši se po sljedećoj dinamici:

- prilikom zaključenja ugovora iz člana 9 ove Odluke, investitor plaća 20% od pripadajućeg iznosa naknade,
- ostatak od 80% plaća se u naredne četiri godine, u jednakim godišnjim ratama od po 20% od ukupne obaveze, uvećan za kamatu iz stava 4. ovog člana.

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:

- pravna lica, neopozivu bankarsku garanciju "bez protesta" naplativu na prvi poziv na ugovoreni iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima, ili upis založnog prava na nepokretnost - hipoteka, čija vrijednost mora biti 30% veća od vrijednosti iznosa naknade koja se plaća na rate,
- fizička lica, upis založnog prava na nepokretnost - hipoteka, čija vrijednost mora biti 30% veća od vrijednosti iznosa naknade koja se plaća na rate.

Prilikom zaključenja ugovora o upisu založnog prava na nepokretnost - hipoteke investitor je dužan da od ovlaštenog lica obezbijedi procjenu vrijednosti nepokretnosti na kojoj će biti uspostavljena hipoteka uz prethodnu saglasnost Direkcije.

Predmet založnog prava - hipoteka 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, koja služi komunalnom opremanju lokacije.

Ukoliko se objekat gradi na nepokretnosti na kojoj će biti uspostavljeno založno pravo - hipoteka, isto se odnosi i na izgrađeni objekat (ekstezivnost hipoteke).

Ukoliko investitor zakasni sa plaćanjem najviše tri uzastopne rate, smatraće se dospjelim celokupni iznos duga, pa će Direkcija aktivirati ugovorena sredstva obezbjeđenja.

Član 13

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

- 3 (tri) 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, veći od ukupne naknade obračunate po članu 8. ove Odluke.

Član 14

Kod rekonstrukcije objekata plaća se 30% od pripadajuće naknade, osim za stambeni prostor u objektu koji je pojedinačno zaštićen ili se nalazi u kulturno- istorijskoj cijelini i koji je upisan u Registar kulturnih dobara, za koji se plaća 20% od pripadajuće naknade.

Imalac nepokretnog kulturnog dobra, koji obavlja djelatnost zaštite i čuvanja kulturnih dobara i vlasnik sakralnog kulturnog dobra, oslobođen je plaćanja naknade.

Investitor rješenjem o utvrđivanju statusa kulturno dobro dokazuje da je objekat iz stava 1. i 2. ovog člana, upisan u Registar kulturnih dobara.

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

Ako se vrši rekonstrukcija objekata u postojećim gabaritima i ne mijenja se postojeća struktura površina, a ne postoji potreba za dodatnim komunalnim opremanjem lokacije, naknada se ne plaća.

Član 15

Kod izgradnje otvorenih poslovnih prostora i otvorenih prostora, koji služe poslovnom objektu plaća se 20% od pripadajuće naknade.

Kod izgradnje objekata namijenjenih za proizvodnju ili preradu, a koji nijesu obuhvaćeni članom 7. Zakona, plaća se 30% od pripadajuće naknade.

Kod izgradnje objekata za skladištenje, ukoliko je isti u funkciji poslovanja objekata iz stava 2. ovog člana, plaća se 30% od pripadajuće naknade.

Za potkrovlja, kod kojih je polazna osnova kosina plafona manja od 1,5 m, i kod suterena plaća se 70% od pripadajuće naknade. Za balkone, lođe, verande, tremove, podrume, garaže i tehničke prostorije u sklopu stambenog ili poslovnog objekta plaća se 50% od pripadajuće naknade.

Za terase plaća se 30% od pripadajuće naknade.

Član 16

Kod prenamjene pomoćnog prostora, kao i kod prenamjene zajedničkih djelova višetažne stambene zgrade za koji nije plaćena naknada, investitor plaća pripadajući iznos naknade, a ukoliko je ranije platio umanjeni iznos plaća razliku do iznosa pripadajuće naknade.

Kod prenamjene stambenog u poslovni prostor, investitor koji je platio umanjeni iznos naknade pri gradnji objekta, plaća razliku do punog iznosa naknade.

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

Član 17

Za stambeni prostor kojim investitor rješava stambeno pitanje, investitoru se umanjuje naknada za 80%.

Pod rješavanjem stambenog pitanja smatra se izgradnja stambenog prostora, koji se odnosi na jednu zasebnu stambenu jedinicu, površine do 100 m².

Za ostatak stambenog prostora preko površine kojom investitor rješava stambeno pitanje, u smislu stava 2. ovog člana, naknada se ne umanjuje.

Da bi investitor ostvario pravo iz stava 1. ovog člana, dužan je priložiti:

- dokaz da ima stalno prebivalište na području Opštine,
- dokaz da investitor, njegov bračni drug i maloljetni *Član domaćinstva ne posjeduju kuću ili stan na području Opštine izdat od strane nadležnog organa uprave,
- da investitor ili njegov bračni drug nije koristio povlastice po osnovu rješavanja stambenog pitanja, u poslednjih 10 godina od dana podnošenja zahtjeva za obračun naknade,
- dokaz da je investitor punoljetan.

Član 18

Nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vrši nadležni organ lokalne uprave.

IV. Prelazne i završne odredbe

Član 19

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

Član 20

Stupanjem na snagu ove Odluke, prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Sl. list Crne Gore - Opštinski propisi", br. 10/09, 11/09, 12/09, 23/09, 26/09 i 10/10).

Član 21

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

Broj: 11 - 3833

Kotor, 27. 03. 2014. godine

Skupština opštine Kotor

Predsjednik, Nikola Bukilica, s.r.