

Na osnovu člana 45 stav 1 tačka 8 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list RCG", br. 42/03, 28/04, 75/05 i 13/06 i "Službeni list CG", br. 88/09, 38/12 i 10/14), člana 66 stav 4 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), člana 13 stav 1 tačka 1 i člana 40 Statuta opštine Nikšić ("Službeni list RCG - Opštinski propisi", br. 20/04 i 43/06 i "Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 24/10), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore koju je dala Zaključkom broj 08-248 od 05.03.2015.godine, Skupština opštine Nikšić, na sjednici održanoj 3.04.2015. godine, donijela je

ODLUKU

o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

(Objavljena u "Sl. listu CG - opštinski propisi", br. 12 od 9. aprila 2015)

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 neto površine objekta prema standardu MEST EN 15221-6 i po m² otvorenog prostora na parceli projektovanoj za obavljanje djelatnosti.

Organ lokalne uprave nadležan za izdavanje građevinske dozvole dostavlja organu lokalne uprave nadležnom za obračun naknade, obavještenje sa potrebnim elementima za obračun naknade, odmah nakon podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole od strane investitora.

Član 4

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta;
- prosječnih troškova komunalnog opremanja;

Član 5

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 Ia — 1,60
- zona I — 1,50
- zona II — 1,00
- zona III — 0,70
- zona IV — 0,30
- zona V — 0,15
- zona VI — 0,00

Član 6

Granice zona utvrđene su na osnovu tržišnih kriterijuma vrijednosti lokacije, njenog položaja, stepena opremljenosti građevinskog zemljišta (naknade za prethodna ulaganja, naknade za pripremu građevinskog zemljišta i naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta), u skladu sa grafičkim prilogom koji je sastavni dio ove odluke i to:

Ia zona

Obuhvata prostor koji pripada ulici NJegoševoj počev od Trga Save Kovačevića do Trga slobode, pa dalje ulicom NJegoševom do raskrsnice sa ulicom Nika Miljanića i Nikole Tesle.

I zona

Obuhvata prostor koji pripada ulicama Nika Miljanića, Nikole Tesle do presjeka sa ul. Vuka Karadžića, dalje ulicom Vuka Karadžića, ulicom Marka Miljanova do Trga Šaka Petrovića, zatim ulicom Vučedolskom do Trga Save Kovačevića, dalje ulicom Vuka Mićunovića do presjeka sa ulicom Nika Miljanića.

II zona

Obuhvata prostor počev od raskrsnice ulice Vuka Karadžića i Narodne omladine, ulicom Voja Samardžića, do podnožja

Trebjese, obodom Trebjese, upravno na ulicu Trebješku, Trebješkom ulicom do kružnog toka, zatim Podgoričkim putem do pruge kod nadvožnjaka, starim kolosijekom do mlina "Muharem Asović", na ulicu Hercegovački put do kružnoga toka kod benzinske pumpe, šetalištem ulicom IV Crnogorske brigade do ulice Nikca od Rovina, nadalje ulicom Nikca od Rovina do II Dalmatinske brigade, ulicom II Dalmatinske brigade i Narodne omladine do raskrsnice sa ulicom Vuka Karadžića.

III zona

Obuhvata prostor park šume Trebjesa, industrijskim kolosijekom do pruge Nikšić-Podgorica, do nadvožnjaka i nadalje ulicom Podgorički put do petlje i obilaznicom kroz Studenačke glavice do ukrštanja sa Hercegovačkim putem, zatim Hercegovačkim putem do Vukovog Mosta, koritom rijeke Zete do mosta na Duklo, koritom rijeke Bistrice do raskrsnice ulica put pored Bistrice do raskrsnice sa ulicom Rifata Burdževića i puta za Oštrovac, zatim ulicom Rifata Burdževića do raskrsnice sa ulicom Vuka Karadžića i ulicom Vuka Karadžića do industrijskog kolosjeka.

IV zona

Obuhvata obodne granice katastarskih opština: KO Šipačno, KO Vir, KO Miločani, KO Mokra Njiva, KO Kočani, KO Štedim, KO Straševina, KO Kličevo, KO Ozrinići, KO Liverovići, KO Jugovići, KO Dučice, KO Bjeloševina I, KO Kuta, KO Zagrad I, KO Dragovoljci I, KO Rubeža, KO Glibavac, KO Brezovik, KO Rastovac,

V zona

Obuhvata obodne granice katastarskih opština KO Grahovo i KO Bogetići.

VI zona

Obuhvata prostor izvan granica V zone, a u okviru Prostornog plana opštine Nikšić.

Član 7

Troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona iznose od 60 do 280 eura po m².

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 90 eura po m².

Član 8

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 o uređenju prostora i izgradnji objekata, na osnovu revidovanog glavnog projekta pribavljenog od strane investitora, u skladu sa građevinskom dozvolom, odnosno odobrenjem za građenje lokalnih objekata od opšteg interesa i Programom uređenja prostora opštine Nikšić za tu godinu;
- 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 poslove realizacije razvojnih programa opštine Nikšić odobri cijene izrade i revizije tehničke dokumentacije, 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 opština Nikšić u prethodnoj godini za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga;
- da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture vrše stručna komisija koje će imenovati predsjednik opštine Nikšić.

Međusobna prava i obaveze između opštine Nikšić i investitora iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom.

Konačan obračun između opštine Nikšić i investitora izvršice se po ispostavljenom i ovjerenom okončanoj situaciji, nakon izdavanja upotrebne dozvole i primopredaje bez naknade opštini Nikšić, 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.

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

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 9

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

Zona	Ia	I	II	III	IV	V	VI
Iznos (€)	144,00	135,00	90,00	63,00	27,00	13,50	0,00

Član 10

Način plaćanja naknade, obaveze investitora i lokalne samouprave i ostala pitanja naknade uređuju se ugovorom.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju investitor i organ lokalne uprave nadležan za poslove imovine opštine Nikšić, prije

izdavanja građevinske dozvole, a nakon dobijanja obavještenja od nadležnog organa da su ispunjeni ostali uslovi za izdavanje građevinske dozvole.

Organ lokalne uprave nadležan za obračun naknade dužan je da u roku od 25 dana od dana dostavljanja 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 obavještenja da se nijesu stekli uslovi za izdavanje potvrde.

Ugovorom iz stava 2 ovog člana, uređuju se međusobni odnosi prevashodno u pogledu uslova, načina, rokova i sredstava obezbjeđenja plaćanja.

Za objekte iz člana 7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ugovor iz stava 1 ovog člana sadrži obaveze investitora u pogledu dokazivanja da je u roku od 6 mjeseci od izdavanja upotrebne dozvole, ispunio uslove propisane Zakonom i Odlukom u odnosu na oslobađanje od plaćanja naknade.

Naknada se uplaćuje na poseban uplatni račun budžeta Opštine Nikšić.

Član 11

Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta se utvrđuje i plaća u novčanom iznosu, a izuzetno može i kroz izvođenje radova na komunalnom opremanju građevinskog zemljišta i ustupanje izgrađenog prostora.

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

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu prilikom zaključenja ugovora a prije dobijanja građevinske dozvole, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjenje za 10% od obračunate vrijednosti naknade.

Investitor može naknadu platiti u jednakim mjesečnim ratama, i to za objekte do 500 m² ukupne neto površine na period do 3 godine, a za ostale objekte preko 500 m² ukupne neto površine na period do 2 godine.

Ukoliko se investitor odluči za plaćanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u skladu sa stavom 4 ovog člana, dužan je prilikom zaključenja ugovora uplatiti 20% od ugovorene naknade, a preostali iznos naknade se plaća u jednakim mjesečnim ratama.

Član 12

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 zakasni 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:

- neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", na ugovoreni iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima; fiducijarni ugovor o prenosu prava svojina na drugoj nepokretnosti; opis založnog prava-hipoteke. Opis fiducijarnog ugovora o prenosu prava svojine i hipoteke radi obezbjeđenja isplate duga može se vršiti samo na nepokretnosti po izboru povjerioca, čija vrijednost mora biti za 50% veća od vrijednosti preostalog duga. Izuzetno predmet upisa založnog prava-hipoteke može biti i zemljište na kojem se gradi i na budućem objektu koji treba da se gradi (ekstenzivnost).

Ukoliko investitor zakasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga pa će opština Nikšić aktivirati sva ugovorena sredstva obezbjeđenja.

Član 13

Ugovor o naknadi zaključen između investitora i organa lokalne uprave nadležnog za poslove imovine, može se raskinuti na zahtjev investitora pod uslovom da investitor dostavi dokaz od inspekcije za građevinarstvo 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.

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

Član 14

Ako se vrši rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima, kojom se ne dobija novoizgrađena površina, a ne zahtijeva se dodatno komunalno opremanje lokacije, naknada se ne plaća.

Ukoliko se vrši rekonstrukcija u smislu dogradnje i nadgradnje objekata, a nema potrebe za dodatnim komunalnim opremanjem lokacije, investitor plaća 50% naknade utvrđene Odlukom.

Ukoliko se vrši pretvaranje stambenog prostora u poslovne prostorije, za objekte koji se grade nakon stupanja na snagu ove odluke, naknada se ne plaća.

U slučajevima iz stava 1, 2 i 3 ovog člana Opština nema obavezu opremanja lokacije investitora.

Član 15

Iznos naknade utvrđen u skladu sa ovom odlukom umanjuje se:

- za objekte za koje je investitor opština Nikšić, za 100%;
- za objekte namijenjene za proizvodnju, servise, preradu i skladištenje za 70%;
- za otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti, za 50%;
- za pretvaranje zajedničkih dijelova stambene zgrade u stambeni prostor za 70%;
- za pretvaranje stambenih objekata, sagrađenih prije stupanja na snagu ove odluke, u poslovne prostorije za 50%;
- za rekonstrukciju sa pretvaranjem pomoćnog prostora u poslovni prostor za 20%;
- za izgradnju stambenih objekata u IV, V i VI zoni za 50 %, uz obavezu investitora da u slučaju pretvaranja ovog stambenog prostora u poslovni, plati naknadu za razliku cijene utvrđene članom 9 ove odluke;

- za samostalni objekat nadzemne garaže i nadzemnu garažu u objektu za 80%;
 - za samostalni objekat podzemne garaže za 90%;
 - za apart hotele, kondo hotele i garni hotele za 70%,
 - iznos od 100 eura po 1m2 solarnog kolektora odnosno panela u objektima koji sisteme sa sunčevom energijom koriste za grijanje sanitarne vode, grijanje prostora i hlađenje prostora.
- Za objekte privremenog karaktera naknada se utvrđuje za period od jedne godine u iznosu od 15 % naknade iz člana 9 Odluke.

Član 16

U slučaju kada investitor ruši postojeći i gradi novi objekat naknada se obračunava kao 50% naknade utvrđene Odlukom, pod uslovom da investitor za objekat koji se ruši posjeduje list nepokretnosti u kome nije upisan teret "nema građevinsku dozvolu", dok se razlika u površini objekta koji se gradi i koji se ruši obračunava po uslovima iz člana 9 ove odluke. 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 17

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 18

Investitorima koji nijesu sa nadležnim organom opštine Nikšić zaključili konačni ugovor o naknadi po uslovima iz člana 15a Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG-Opštinski propisi", br. 19/09, 33/10 i 15/12) utvrđuje se novi rok od 1 godine od dana stupanja na snagu ove odluke, da to učine pod istim uslovima.

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 naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG-Opštinski propisi", br. 19/09, 33/10 i 15/12).

Član 21

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

Broj: 01-030-54

Nikšić, 3. aprila 2015.godine

Skupština opštine Nikšić

Predsjednik, Sonja Nikčević,s.r.