

Na osnovu člana 66 stav 4 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) i člana 34 Statuta Opštine Plav ("Službeni list RCG - Opštinski propisi", broj 17/07 i "Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 25/09 i 38/10), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br.08-249 od 05.03.2015. godine, Skupština Opštine Plav, na sjednici održanoj dana 20.07.2015. godine, donijela je

ODLUKU

o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

(Objavljena u "Sl. listu CG - opštinski propisi", br. 26 od 27. jula 2015, 36/15)

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 i po m² 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, odmah nakon podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole od strane investitora.

Član 4

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i
- 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 I 1,7
- zona II 1,3
- zona III 1.0
- zona IV. 0,5

Član 6

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 prostor koji zahvata:

1. DUP-om Plav centar i to ulicom Racina, Čaršijska i Magaze do zgrade Zem zadruge Plav uključujući i Zem zadrugu Plav,
2. DUP-om Plavsko jezero .

DRUGA ZONA

Obuhvata prostorkoji nije obuhvaćen I zonomu zahvatu:

1. DUP Plav - Centar,
2. Planom uređenja nasela Murino,
3. DUP Plav Glavice.

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

1. GUR-a Plav koji nijeobuhvaćen I i II zonom,

2. GUR-a Murino koji nije obuhvaćen I i II zonom,
3. Koridore magistralnih i regionalnih puteva van prostora planirane zone generalne razrade u širini od 60m,
4. Prostore predviđene PUP-om za izradu lokalnih studija lokacija i Urbanističkih projekata.

ČETVRTA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata seoska naselja i zemljište na području Prostorno urbanističkog plana Opštine (prostor koji nije obuhvaćen predhodnim zonama).

Član 7

Prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona iznose 10 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 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 odnosni organ u prethodnoj godini za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga;
- da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture vrši organ lokalne uprave nadležan za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Međusobna prava i obaveze između organa lokalne uprave za komunalno opremanje građevinskog zemljišta 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 ispostavljenj 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.

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 projektovanog za obavljanje djelatnosti se obračunava kao proizvodprosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama.

ZONA I II III IV

Iznos(€/m²) 17 13 10 5

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

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

Organ lokalne uprave nadležan za obračun naknade dužan je da u roku od 25 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 izadavanje potvrde.

Član 11

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine.

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 15% od obračunate vrijednosti naknade.

Investitor može naknadu platiti u mjesečnim ratama, i to za objekte do 500 m²ukupne neto površine na period do 5 godina, a za ostale objekte na period do3 godine.

U slučaju iz stava 3 ovog člana, investitor je dužan da uplati prvu ratu unajmanjem iznosu od 20 % od ukupne vrijednosti naknade, u roku od tri dana oddana 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 10 dana od zaključenja aneksa ugovora.

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 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 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 30% veća od vrijednosti preostalog duga;
- fizička lica, hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od ugovorene vrijednosti.

Ukoliko investitor zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga pa će Opština 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 opisana 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 koji služe komunalnom opremanju lokacije.

Član 13

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

Član 14

Ugovor o naknadi zaključen između investitora i nadležnog organa lokalne uprave može se raskinuti na zahtjev investitora pod uslovom da investitor dostavi dokaz od nadležnog inspekcijskog organa 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.

Član 15

Ako se vrši rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima, stambeni prostor, na kojem se ne dobija novoizgrađena površina, naknada se ne plaća.

Ukoliko se vrši pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambenog objekta u poslovne prostorije naknada se ne plaća.

U slučaju da investitor ruši postojeći objekat i gradi novi objekat na istoj parceli naknada za stambeni i poslovni objekat plaća 20% za površinu objekta koji se ruši i puni iznos za razliku projektovanog objekta

Član 16

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

- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti (otvorena skladišta, nadstrešnice), za 80%;
- objekte namijenjene za proizvodnju, preradu ili skladištenje, za 75%;
- apart hotele, kondo hotele i garni hotele za 75%;
- samostalni objekat nadzemne garaže nadzemnu garažu u objektu za 85%;
- primarne ugostiteljske objekte za 75%;
- primarne ugostiteljske objekte iz čl. 90 Zakona o turizmu za 75%;

Izuzetno, u slučaju izgradnje objekata od interesa za opštinu, Skupština može posebnom odlukom osloboditi investitora od naknade.

U slučaju javnog privatnog partnerstva naknada predstavlja učešće Opštine Plav.

Član 17

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja i uređenja prostora .

IV. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 18.

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 19

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o utvrđivanju naknade za uređenje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br.15/08 od 23.05.2008.godine).

Član 20

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

Broj: 0301-20/4

Plav, 20.07.2015.god.
Skupština opštine Plav
Predsjednik, Izet Hadžimušović, s.r.