

Na osnovu člana 66 stav 4 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11 i 35/13) i člana 48 stav 1 alineja 2 Statuta Glavnog grada ("Službeni list RCG - Opštinski propisi", broj 28/06 i "Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 39/10 i 18/12), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. 08-89/4 od 30.01.2014. godine, Skupština Glavnog grada - Podgorice, na sjednici održanoj dana 31. januara 2014. godine, donijela je

ODLUKU

o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

(Objavljena u "Sl. listu CG - opštinski propisi", br. 4 od 7. februara 2014, 1/16, 34/16)

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.

Nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole dostavlja Agenciji za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. (u daljem tekstu: Agencija) revidovani idejni odnosno glavni projekat na 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 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 Ia — 1,45
- zona I — 1,40
- zona II — 1,00
- zona III — 0,75
- zona IV — 0,65
- zona V — 0,50
- zona VI — 0,00

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 "A" ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Nova Varoš", Izmjene i dopune, DUP "Nova Varoš 2", Izmjene i dopune, DUP "Nova Varoš 2 - dio", DUP "Gorica C", Izmjene i dopune, UP "Drač - Nova Varoš" - dio, UP "Drač - Nova Varoš", DUP "Drač" (za urbanu cjelinu 1.2. Nova Varoš), Izmjene i dopune, DUP "Drač - Vatrogasni dom", UP "Drač-Vatrogasni dom - zona A", UP -a "Kasarna Morača" i LSL "Ribnica".

PRVA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Stambena zajednica VI", Izmjene i dopune, DUP "Blok 6 - zona 6", Izmjene i dopune, DUP "Blok 5", Izmjene i dopune, DUP "Blok V - dio", Izmjene i dopune, Blok E u zahvatu DUP-a "Momišići B", Izmjene i dopune, DUP "PC Kruševac-zona A",

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

DRUGA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

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

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Agroindustrijska zona", DUP "Zelenika", DUP "Zabjelo Zelenika", DUP "Zabjelo B - zona stanovanja", Izmjene i dopune, DUP "Zabjelo B1", DUP "Regionalni servisni centar - 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", Izmjene i dopune, DUP "Gornja Gorica 1", Izmjene i dopune, DUP "Sanacioni - Dahna 2", UP "Kasarna Masline", DUP "Industrijska zona -dio planske zone 12.5".

ČETVRTA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Vrela Ribnička", DUP "Konik - Vrela Ribnička II", DUP "Murtovina", DUP "Zlatica B", DUP "Murtovina -Zlatica", DUP "Tološi 2" Izmjene i dopune, DUP "Vranići", DUP "Vranići 3", DUP "Vranjske njive", UP "Duklja", DUP "Dahna", DUP "Sanacioni - Dahna 1", DUP "Dajbabska gora", DUP "Zabjelo 10", DUP "Servisno skladišna zona sa ranžirnom stanicom", DUP "Zagorič 5" i prostor ograničen granicom DUP-a "Zagorič 5" i rijekom Moračom, DUP "Golubovci centar", DUP "Mahala", DUP "Golubovci - dio zone 1.4.", 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", DUP "Donja Gorica" - koridori cetinjskog puta i južne obilaznice, DUP "Industrijska zona KAP-a" - koridor južne obilaznice, DUP "Dajbabe Zelenika - dio planske zone 11", DUP "Novo groblje", DUP "Novo groblje -alternativna lokacija", UP "Atletski tereni - Lazova oграда", UP "Sportski poligon Mojanovići", UP "Dom omladine i sportski tereni Golubovci", UP "Sportsko rekreativni kompleks Balabani", LSL "Skladišno - poslovna zona Donji Kokoti", DUP "Šipčanička gora 1", DUP "Gornja Gorica 3 - dio zone A" i LSL "Cijevna - Planska jedinica 2.5".

PETA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Donja Gorica", Izmjene i dopune, DUP "Kakaricka gora", DUP "Sanitarna deponija", DUP "Industrijska zona A", DUP "Industrijska zona KAP-a", UP "Skladišta i servisi Cijevna", DUP "Cijevna - planska jedinica 2.5", LSL Aerodrom, LSL "Mihinja" i ostalo građevinsko zemljište u granicama obuhvata GUP-a odnosno GUR-a Podgorice, KO Tuzi, GUP-a odnosno GUR-a Tuzi, GUP-a odnosno GUR-a Golubovci i KO Golubovci (osim Planova koji su obuhvaćeni IV zonom), UP "Plavnica", LSL "Tuzi - dio planske zone 19", UP "Dinoša", LSL "Kat. parcela broj 8 KO Goljemadi", LSL "Veruša", koridore magistralnih putnih pravaca van zahvata GUP-a, odnosno GUR-a Podgorice, u širini od 100 m od osovine puta sa obje strane, prostore predviđene PUP-om za izradu lokalnih studija lokacija i urbanističkih projekata, van granica važećih GUP-ova Podgorica i Golubovci, odnosno van granica planiranih GUR-a Podgorica, Golubovci i Tuzi.

ŠESTA ZONA

Obuhvata sva ostala seoska naselja i zemljište na području Prostornog plana Podgorice, odnosno Prostorno urbanističkog plana Podgorice.

Član 7

Troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona iznose (eura po m²):

ZONA	Ia	I	II	III	IV	V	VI
------	----	---	----	-----	----	---	----

Iznos (€/m²) 76,04 67,76 77,24 210,83 212,68 144,28 0

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 97,63 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 uz prethodnu saglasnost Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o., 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 Agencije, 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 ili zaključio sporazum odnosno pribavio saglasnost vlasnika nepokretnosti;
- 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 prosječnih cijena iz posljednja tri (3) tendera koje je sprovela Agencija i po istim zaključila ugovor, za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga;
- da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture vrši Agencija.

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

Konačan obračun između Agencije i investitora izvršice 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 proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama, i iznosi:

Zona	Ia	I	II	III	IV	V	VI
Iznos (€/m ²)	141,56	136,68	97,63	73,22	63,46	48,81	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 Glavni grad - Podgorica, 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.

Agencija je dužna 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 izdavanje potvrde.

Agencija je dužna 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 11

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Glavnog grada.

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

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 7 (sedam) 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 jednakim mjesečnim ratama i to:

- za porodične stambene zgrade do 250m² ukupne neto površine na period od 10 godina,
- za objekte do 500 m² ukupne neto površine na period od 5 godina,
- za ostale objekte na period od 3 godine.

Rok za plaćanje naknade u jednakim mjesečnim ratama može biti i kraći na zahtjev investitora.

U slučaju iz stava 4 ovog člana, investitor je dužan da uplati prvu ratu u najmanjem iznosu od 20% od ukupne vrijednosti naknade, u roku od 7 (sedam) 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 ove i ranijih Odluka, daje se mogućnost da nakon izmirenja dospjelih obaveza, preostali iznos naknade plati jednokratno, u roku od 10 dana od zaključenja aneksa ugovora, u kom slučaju ostvaruje pravo na umanjenje preostalog iznosa od 15%.

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 Glavni grad 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 Agencije sa procijenjenom vrijednošću.

Predmet hipoteke može biti nepokretnost upisana u listu nepokretnosti bez tereta i ograničenja i to: stambeni prostor, poslovni prostor, urbanistička parcela, a izuzetno, ukoliko Glavni grad 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, ugovaraju se na sljedeći način:

- do tri (3) 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 Agencije, veći od ukupne naknade obračunate po članu 9 Odluke.

Član 14

Ugovor o naknadi može se raskinuti na zahtjev investitora pod uslovom da investitor dostavi dokaz od nadležnog inspeksijskog 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 ali će se uplaćena novčana sredstva priznati u ponovnom postupku za istu parcelu.

Član 15

(Brisano).

Član 16

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

Ukoliko se vrši građenje odnosno rekonstrukcija objekta do 500 m² ukupne neto površine, a nema potrebe za dodatnim komunalnim opremanjem lokacije, investitor plaća 50% naknade utvrđene Odlukom.

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

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

Član 17

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

- objekte za koje je investitor Glavni grad ili privredno društvo čiji je osnivač Glavni grad - za 100%;
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti - za 50%;
- objekte namijenjene za proizvodnju, preradu ili skladištenje - za 100%, pri čemu Glavni grad nema obavezu komunalnog opremanja;
- objekte u zahvatu Urbanističkog projekta "Stara Varoš", na površinama namijenjenim za stanovanje srednje gustine i površinama namijenjenim za pružanje usluga ishrane i pića - za 90%;
- objekte na zemljištu u svojini Glavnog grada u biznis zoni - za 100%, pri čemu Glavni grad nema obavezu komunalnog opremanja;
- objekte na kojima su ugrađeni solarni paneli u skladu sa glavnim projektom i građevinskom dozvolom - za 100 eura po m² ugrađenog solarnog panela, a najviše do 50% obračunate naknade;
- vjerske objekte - za 90%, pri čemu Glavni grad ima obavezu pripreme za komunalno opremanje i komunalnog opremanja najviše do iznosa uplaćene naknade;
- apart hoteli, kondo hoteli i garni hoteli - za 50%, pri čemu Glavni grad ima obavezu pripreme za komunalno opremanje i komunalnog opremanja najviše do iznosa uplaćene naknade;
- samostalni objekat nadzemne garaže i nadzemnu garažu u objektu - za 80%.

U slučaju iz stava 1 alineja 6 ovog člana povraćaj sredstava izvršiće se aneksom ugovora o naknadi za komunalno opremanje koji se zaključuje na zahtjev investitora nakon izdavanja upotrebne dozvole, na osnovu izjašnjenja posebne komisije Glavnog grada.

Naknada može predstavljati učešće Glavnog grada u privatno javnom partnerstvu.

Član 18

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

IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 19

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 20

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 36/11).

Član 21

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

Broj: 01-030/14-125

Podgorica, 31.01. 2014. godine

Skupština Glavnog grada - Podgorice

Predsjednik Skupštine, Slobodan Stojanović, s.r.