

ODLUKA

o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

(Objavljena u "Sl. listu Crne Gore - opštinski propisi", br. 18 od 5. juna 2009, 21/13, 32/16)

Član 1

Ovom odlukom utvrđuje se način obračuna i visina naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u deljem tekstu: naknada) na teritoriji opštine Žabljak.

Član 2

Naknadu plaća investitor: prilikom građenja ili rekonstrukcije stambenog, poslovnog ili pomoćnog objekta; prilikom pretvaranja stambenih i pomoćnih objekata u poslovne, prilikom pretvaranja posebnih i zajedničkih djelova stambenog objekta u stambeni i poslovni prostor, kao i prilikom postavljanja privremenih objekata u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, utvrđenim Planom o postavljanju i izgradnji montažnih objekata.

Investitor je dužan da prije izdavanja građevinske dozvole za objekat koji gradi ili rekonstruiše, odnosno postavlja, zaključi ugovor sa organom lokalne uprave nadležnom za poslove uređenja prostora opštine Žabljak, kojim se uređuju međusobni odnosi u pogledu uslova, načina i rokova plaćanja naknade za komunalno opremanje.

Sredstva od naknade se mogu koristiti samo za uređivanje građevinskog zemljišta, koje u skladu sa zakonom, obuhvata pripremu građevinskog zemljišta za komunalno opremanje i komunalno opremanje.

Član 3

Naknada se utvrđuje prema zonama i namjeni objekta, kao i stepenu opremljenosti građevinskog zemljišta.

Član 4

Osnov za utvrđivanje granica zone je ekonomski, odnosno tržišni kriterijum vrijednosti lokacije gdje je vrijednost lokacije upravo proporcionalna njenom položaju, saobraćajnoj opsluženosti i pristupačnosti, obimu i raznolikosti za određenu namjenu.

Visina naknade iz člana 2 ove odluke, utvrđuje se prema sledećim zonama:

Prva A zona

Obuhvata prostor Ograničen sledećom graničnom linijom: od ulice Narodnih heroja (prilazni put Hotelu Planinka iz pravca Pljevalja) u pravcu Stadiona u Ravnom Žabljaku pravac upravne zgrade Nacionalnog parka "Durmitor" dalje nastavlja ulicom Jovana Cvijića, pa ulicom NJegoševom do kuće (Milorada Blagojevića), nastavlja granicom između naselja i Nacionalnog parka do Gradskog rezervoara za vodu, a zatim do OŠ "Dušan Obradović" (do ograde dvorišta) i produžava brdom do raskrsnice ulica Božidara Žugića i Tripka Džakovića, zatim nastavlja ulicom Božidara Žutića do Autobuske stanice i početka ulice Jezero-šaranskog bataljona pa pravcem do Doma Zdravlja u Žabljaku i dalje nastavlja do početne tačke (ulice Narodnih heroja).

Prva B zona

Obuhvata sledeći prostor: Ivan do, kompleks Vojnog odmarališta i prostor do granice prve A Zone, zatim od Gradskog rezervoara za vodu ide granicom naselja i Nacionalnog parka "Durmitor" do Vlajkove krivine pa ulicom Svetog Save i ulicu Jezero-šaranskog bataljona i dalje granicom prve A zone do Gradskog rezervoara za vodu, Javorovaču u zahvatu DUP-a.

Druge zona

Obuhvata prostor: od Vlajkove krivine u pravcu Junča dola do prezide ide dalje u pravcu TS 110 do Gorskog oka, i naselja: Petrova strana, Prisoji, Pitomine, Lučevača i Javorovača u granicama GUP-a, Motički Gaj, Razvršje, Meždo, Borje I i Borje II.

Treća zona

Obuhvata naselja: Pejov do, Tmajevci, Tepačko Polje i Kovačka dolina, u granicama GUP-a.

Četvrta zona

Obuhvata prostor u zahvatu GUP-a, osim prostora Prve, Druge i Treće zone i naselja: NJegovuđa, Vrela, Virak, Borje (van studija lokacije), Javorje i Pošćenski kraj.

Peta zona

Obuhvata ostala seoska naselja i zemljište na području Prostornog plana opštine Žabljak.

Član 5

Visina naknade po zonama iz člana 4 ove odluke, a zavisno od namjene objekta utvrđuje se na osnovu prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i po m² neto površine u sledećim iznosima:

Zona	Naknada u €			
	Stambeni prostor	Poslovni prostor	Kuće za odmor	Privremeni objekti
IA	62,00	112,00	79,00	45,00

IB	58,00	105,00	73,00	42,00
II	41,00	75,00	52,00	30,00
III	37,00	67,00	47,00	27,00
IV	29,00	52,00	36,00	21,00
V	2,00	12,00	6,00	4,00

Član 6

Naknada se obračunava i ugovara po 1 m2 neto površine objekta, prema važećem standardu JUS U.C2.100:2002 na osnovu revidovanog idejnog odnosno glavnog projekta izrađenog u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom, ovjerenog od strane nadležnog organa.

Izuzetno, naknada se može privremeno obračunati na osnovu urbanističko-tehničkih uslova izdatih od strane nadležnog organa. Stvarna površina objekta se utvrđuje na osnovu Izvještaja o tehničkom pregledu i tehničke dokumentacije ovjerene i revidovane od strane nadležnog organa.

Član 7

Naknada za pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambenog objekta u poslovne prostorije, se obračunava u visini razlike naknade za stambeni i poslovni prostor.

Naknada za pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambenog objekta u stambeni prostor, plaća se 50 % od pripadajuće naknade za komunalno opremanje.

Ako se vrši rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima i ako ne postoji potreba poboljšanja komunalnog opremanja, naknada se ne plaća.

Za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima koji zahtijeva u kvalitetu i kvantitetu drugačije komunalno opremanje, investitor plaća 30 % naknade za komunalno opremanje utvrđene Odlukom. Ocjenjivanje potrebe za promjenom kvaliteta i kvantiteta komunalnog opremanja vrši se na osnovu projektne dokumentacije.

Naknada za stambene i poslovne objekte, u slučaju kada investitor ruši postojeći i gradi novi objekat, obračunava se u visini razlike u neto površini objekta koji se gradi i objekta koji se ruši.

Kod izgradnje pomoćnih objekata plaća se 30 % od pripadajuće naknade za komunalno opremanje.

Član 8

Kod izgradnje otvorenih poslovnih prostora: parking prostora, nadstrešnica, skladišnog prostora, pijaca sa tezgama i dr., plaća se 20 % od pripadajuće naknade za komunalno opremanje.

Član 9

Kod izgradnje otvorenih sportskih terena plaća se:

- 20 % pripadajuće naknade za komunalno opremanje za otvaranje sportskih terena do 1200 m2, 10 % pripadajuće naknade za komunalno opremanje za otvaranje sportskih terena preko 1200 m2.

Član 10

Za privremene objekte, koji se postavljaju i grade u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, utvrđenim Planom o postavljanju i izgradnji montažnih objekata plaća se 40 % od pripadajuće naknade za komunalno opremanje.

Član 11

Za stambeni prostor kojim investitor rješava stambeno pitanje, investitoru se umanjuje naknada za 50 %.

Pod rješavanjem stambenog pitanja smatra se izgradnja stambenog prostora, koji se odnosi na jednu zasebnu stambenu jedinicu, površine do 120 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 prebivalište na teritoriji opštine Žabljak najmanje 10 godina,
- dokaz da niko od članova domaćinstva nema u svojini stan ili porodičnu stambenu zgradu na području opštine Žabljak,
- dokaz da nije poreski obveznik (uvjerenje izdato od organa lokalne uprave nadležnog za finansije).

Član 12

U slučajevima kada su troškovi komunalnog opremanja znatno veći od prosječnih troškova, visina naknade za komunalno opremanje, utvrđuje se na osnovu predmjera i predračuna radova iz projektne dokumentacije i stvarnih troškova nakon završetka radova.

Član 13

Plaćanje naknade se može vršiti jednokratno ili u više rata.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje cjelokupnog iznosa prilikom potpisivanja ugovora, a prije izdavanja građevinske dozvole, pri čemu se iznos naknade umanjuje za 15%.

Za izgradnju objekata, plaćanje se može vršiti u ratama, s tim što se 25% naknade plaća na dan potpisivanja ugovora, a preostali iznos do 36 mjesečnih rata, sa pripadajućom kamatom, koju obračunavaju poslovne banke na oročene depozite preko godinu dana.

Za izgradnju objekata namijenjenih za rješavanje stambenog pitanja plaćanje se može vršiti u ratama, s tim što se 20 % naknade plaća na dan potpisivanja ugovora, a preostali iznos do 60 mjesečnih rata, sa pripadajućom kamatom, koju obračunavaju poslovne banke na oročene depozite preko godinu dana.

Način plaćanja naknade i ostali uslovi definisaće se posebnim ugovorom zaključenim između investitora i organa lokalne uprave nadležnog za poslove uređivanja prostora.

Član 14

U slučajevima plaćanja naknade na rate, radi obezbjeđenja plaćanja naknade, investitor je dužan da dostavi jedno ili više sredstava obezbjeđenja plaćanja: mjenica, bankarska garancija, hipoteka i fiducijarni prenos prava svojine.

Član 15

Investitor može izvršiti komunalno opremanje građevinskog zemljišta, u slučaju da se objekat građevinski završi, a Programom uređenja prostora za tu godinu nije predviđeno komunalno opremanje za tu lokaciju ili ukoliko nadležni organ lokalne uprave nije u mogućnosti da iz bilo kog razloga izvrši komunalno opremanje lokacije.

Komunalno opremanje se vrši u skladu sa planskim dokumentom, na način i po postupku koji je propisan Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Investitor je dužan da na dio glavnog projekta koji se odnosi na predmjer i predračun radova za I komunalno opremanje pribavi saglasnost od nadležnog organa lokalne uprave.

Stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređenja komunalne infrastrukture vrši nadležni organ lokalne uprave, koji objekte i uređaje daje na održavanje i upotrebu nadležnim preduzećima.

Učešće investitora u komunalnom opremanju uređuje se ugovorom koji se zaključuje između investitora i organa lokalne uprave nadležnog za poslove uređivanja prostora.

Član 15a

Ukoliko cijena komunalnog opremanja građevinskog zemljišta prevazilazi iznos iz člana 6 ove odluke sa investitorom će se zaključiti poseban ugovor o opremljenosti građevinskog zemljišta kojim će se investitor obavezati da komunalno opremanje izvrši o svom trošku, a u skladu sa planskom i projektnom dokumentacijom, s tim što mu se neće naplaćivati naknada za komunalno opremanje iz člana 2 ove odluke.

Član 16

Usklađivanje naknade za komunalno opremanje se vrši u skladu sa rastom cijena na malo, prema podacima državnog organa nadležnog za poslove statistike.

U slučaju plaćanja naknade na rate investitor je dužan, ukoliko dođe do promjene visine naknade od dana zaključenja ugovora iz člana 2 ove odluke, da plati razliku prilikom uplate odgovarajuće rate, što će se regulisati posebnim aneksom ugovora.

Član 17

Kod izgradnje objekata čija površina prelazi 200 m² uvodi se korektivni faktor veličine objekta kojim se koriguju prosječni troškovi komunalnog opremanja koeficijentom 1,20 i to za površinu preko 200 m².

Član 18

Za objekte koji su već izgrađeni ili jezapočeta izgradnja bez prethodno pribavljenog odobrenja za građenje uvodi se korektivni faktor zbog devastacije prostora kojim se koriguju prosječni troškovi uređenja koeficijentom 1,10.

Član 19

Nadzor nad primjenom ove odluke vršiće organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora.

Član 20

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta ("Sl. list CG - opštinski propisi", broj 11/08).

Član 21

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