

Na osnovu člana 239 stav 4 Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17), člana 38 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18) i člana 42, stav 1. tačka 2. Statuta opštine Ulcinj ("Sl. list CG - opštinski propisi", br 5/07 9/09 i 16/11), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore broj 07-4825 od 11.10.2018, Skupština opštine Ulcinj na sjednici održanoj _____ 2018 godine, donijela je

O D L U K U

o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuju se uslovi, visina, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Član 2

- (1) Priprema i komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: komunalno opremanje građevinskog zemljišta) vrši se u skladu sa Programom uređenja prostora.
- (2) Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća se naknada.

II USLOVI I VISINA NAKNADE

Član 3

(1) Naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: naknada) plaća investitor.

(2) Naknada se obračunava po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli namjenjenog za obavljanje djelatnosti na osnovu revidovanog glavnog projekta i izvještaja o reviziji.

(3) Obračun površina objekta vrši se prema propisu kojim je uređen način obračuna površine i zapremine objekata tokom izrade tehničke dokumentacije za građenje objekata.

Član 4

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta;
- prosječnih troškova komunalnog opremanja i
- učešća investitora u komunalnom opremanju.

Član 5

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:
 - Urbanistički projekat "Pristan",
 - Urbanistički projekat za lokalitet hotela „Galeb”,
 - Urbanistički projekat za lokalitet hotela „Mediteran”,
 - Detaljni urbanistički plan za hotele i vile visoke kategorije u Pinješuu (između vila hotela “Galeb” i vila hotela “Albatros),
 - Državna studija lokacije "Stari - Grad Ulcinj" - Sektor 63 – Ulcinj,
 - Urbanistički projekat "Stari grad" u Ulcinju.
 - Državna studija lokacije "Rt Đeran – Port Milena" – turistički kompleks – dio Sektora 66,
 - Državna studija lokacije "Dio sektora 66 - modul I" – Velika plaža
 - Državna studija lokacije "Dio sektora 66 - moduli IV i V" – Velika plaža.

- Eko naselje i rizorti "Ada Bojana"
- Turističko naselje Rt "Stari Ulcinj"

PRVA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

- Prvi red objekata, odnosno urbanističke parcele sa detaljne razrade planskih dokumenata
 - ID - DUP-a "Ulcinj- Grad" uz saobraćajnice i to: ulica "Ali Riza Ulćinaku", Bulevar "Đerđ Kastrioti Skenderbeg" Bulevar "Sami Frašeri", ulica "Simon Filipaj" (magistralni put Ulcinj – Bar od stare do nove bezinske stanice) ulica "Majka Tereza", bulevar "Teuta" i ulica "Turizma";
- ID DUP-a "Ulcinj- Grad" u djelu saobraćajnica i to ulica "Majka Tereza" u zahvatu od Doma Zdravlja "Bogdan Vujošević" do bulvara "Teuta",
- Državna studija lokacije "Rt Đerane – Port Milena" – sektor 65;
- Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet "Pristan"
- Lokalna studija lokacije "Kruče 1" u Ulcinju,
- Detaljni urbanistički plan za lokalitet "Pinješ – Borova šuma".

DRUGA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

- ID DUP-a „Ulcinj- Grad“- za lokalitet "Totoši"
- Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet "Pinješ 1"
- Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet "Pinješ 2"
- Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet "Meterizi 1"
- Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet "Meterizi 2"
- Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet "Meraja 1"
- Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet "Meraja 2"
- Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Nova Mahala – Bijela Gora“,
- LSL „Liman II" u Ulcinju,
- Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-grad“ na katastarskoj parceli broj 6502/1 u Pinješ.
- Detaljni urbanistički plan „Ulcinjско polje",
- Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje" u okviru urbanističkih parcela br. 47, 48, 49 i planirane saobraćajnice (bulevara) u Ulcinju,
- LSL „Oliva park" na lokalitetu Liman u Ulcinju,
- Izmjena i dopuna za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu - Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plan „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Meraja 1“ u Ulcinju
- Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinjско polje“ u okviru Zone podzone 7 i 9 za urbanističke parcele broj 50, 51 ,59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66,67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 bulevara od raskrsnice kod JP Vodovod i kanalizacija do novog mosta „Teuta“ i u okviru Zone B podzone 3 za urbanističke parcele broj 9, 10, 11 i 12 u Ulcinju,
- Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Liman 1“ u Ulcinju

- Izmjena i dopuna za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj - Grad“ za lokalitet „Pinješ 1“ u Ulcinju
- Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet „Ulcinjско polje“ u okviru urbanističkih parcela br. 8, 8a, 9, 10, 22, 39 i saobraćajnice Nova 8 u Ulcinju
- Dio DUP-a “Kodre 1” –zahvat između ulica “Majka Tereza” i “Simon Filipaj” (kontakt zona sa DUP-om “Totoši” i DUP-om “Ulcinjско polje”).
- Lokalna studija lokacije “Gornji štoj” – prva faza u Ulcinju,
- Lokalna studija lokacije "Donji štoj" u Ulcinju
- Urbanistički projekat “Novi centar Ulcinja” u Ulcinju,
- Lokalne studija lokacije "Barbana" u Ulcinju,
- Izrada Lokalne Studije lokacije turistički kompleks visoke kategorije na lokalitetu „Bašbuluk”,
- Detaljni urbanistički plan za lokalitet “Pinješ 3”,
- Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet „Djerane 1”,
- Detaljni urbanistički plan za lokalitet “Djerane 2”,
- Vjerski turizam “Donji Štoj” u Ulcinju,
- Detaljni urbanistički plan za lokalitet "Liman 2" u Ulcinju,
- Lokalna studija lokacije “Turistički kompleks Mavrijan” u Ulcinju.

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

- Izmjena i dopuna DUP-a „Ulcinj-grad“ za lokalitet "Meterizi 3"
- LSL za eco-seosko turistički centar na lokalitetu Šas,
- Detaljni urbanistički plan za lokalitet “Kodre 1” u Ulcinju
- Izrada Lokalne Studije lokacije za turističko - stambeno naselje na lokalitetu „Kruče"
- Lokalna studija lokacije "Kruče - seoski turizam" u Ulcinju
- Lokalna studija lokacije za naselje „Vladimir“ – Ulcinj,

ČETVRTA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

- LSL „Zoganje"
- LSL- za turistički kompleks visoke kategorije na lokalitetu Briska Gora,
- LSL- za Golf teren sa 18 rupa sa smještajnim kapacitetima na lokalitetu „Briska Gora 2" ,
- Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje 2",
- Lokalna studija lokacije servisno - skladišna zona "Vladimirske Krute",
- Eko naselje rizort “Zoganje”, “Kruče”, “Bašbuljuk”, “Šas” i “Briska gora”,

- Etno sela "Možura", "Pistula", "Sveti Đorđe", "Šas", "Bratica" i "Darza".

PETA ZONA

- Obuhvata prostor koji zahvata pojas prve linije parcela pored magistralnih i regionalnih puteva na teritoriji opštine Ulcinj izvan zahvata prve druge, treće i četvrte zone.

ŠESTA ZONA

- Obuhvata sva ostala seoska naselja i zemljište na području Prostornog urbanističkog plana Opštine Ulcinj.

Član 6

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajućih 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:

PRVA A. ZONA	1,50
PRVA ZONA	1,00
DRUGA ZONA	0,80
TREĆA ZONA	0,60
ČETVRTA ZONA	0,40
PETA ZONA	0,30
ŠESTA ZONA	0,00

Član 7

Prosječni troškovi komunalnog opremanja procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja na nivou svih zona iznose 60,00€ po m².

Član 8

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

ZONA	I A	I	II	III	IV	V	VI
Iznos (€/m ²)	90,00	60,00	48,00	36,00	24,00	18,00	0,0

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 9

Visinu, način, rokove plaćanja i sredstva obezbjeđenja plaćanja naknade utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta (u daljem tekstu: nadležni organ) u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva od strane investitora.

Član 10

(1) Investitor je dužan da zahtjev za utvrđivanje naknade podnese nadležnom organu najkasnije 30 dana prije podnošenja prijave građenja.

(2) Uz zahtjev iz stava 1 ovog člana, investitor dostavlja i izjavu revidenta sa potrebnim podacima za obračun naknade za komunalno opremanje, u skladu sa ovom odlukom.

(3) Nakon upisa objekta u katastar nepokretnosti, nadležni organ može u postupku revizije rješenja iz člana 9 ove odluke utvrdi konačni iznos naknade, u skladu sa zakonom.

(4) Obrazac zahtjeva iz stava 1 ovog člana utvrđuje nadležni organ i objavljuje na sajtu Opštine.

Član 11

(1) Naknada se uplaćuje u ukupnom iznosu jednokratno ili u mjesečnim ratama, na posebni uplatni račun budžeta Opštine.

(2) Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od sedam dana od dana donošenja rješenja, u kom slučaju investitor ima pravo na umanj enje za 15% od obračunate vrijednosti naknade.

(3) Investitor može naknadu platiti u jednakim mjesečnim ratama, i to:

- za porodične stambene zgrade do 200m² 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.

(4) Ukoliko se investitor odluči za plaćanje naknade u skladu sa stavom 4 ovog člana, prva rata se utvrđuje u visini od 20% od utvrđenog iznosa naknade, a preostali iznos naknade se utvrđuje u jednakim mjesečnim ratama.

(5) Ako se investitor u postupku donošenja rješenja ne opredjeli za način plaćanja naknade, plaćanje naknade se utvrđuje u jednokratnom iznosu.

(6) U slučaju plaćanje naknade na rate, investitor ima pravo da u bilo kom trenutku zahtjeva da preostali iznos duga po osnovu naknade plati jednokratno, u kom slučaju ostvaruje pravo na umanj enje preostalog iznosa od 15%.

Za ostale investitore, čija ukupna obaveza naknade za komunalno opremanje prelazi iznos od 100.000,00 € odloženo plaćanje može se utvrditi najduže na rok od tri godine, s tim što se prilikom donošenja rješenja plaća 40% od ukupne obaveze, a ostatak u jednakim mjesečnim ili polugodišnjim ratama, sa pripadajućom kamatom, koju obračunavaju poslovne banke na oročena sredstva (depozite) do godinu dana.

Član 12

(1) Kod plaćanja naknade u ratama utvrđuje se redovna kamata, zatezna kamata i odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja.

(2) Iznos mjesečne rate uvećava se za iznos redovne kamate koju plaća domicilna banka na oročena sredstva do godinu dana.

(3) U slučaju da investitor zakasni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata u skladu sa zakonom.

(4) Kao uslov za utvrđivanje plaćanja naknade u ratama investitor je dužan da obezbijedi sredstva obezbjeđenja plaćanja i dostavi dokaz o tome, i to:

- za pravna lica - neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", na utvrđeni iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima, bankarsku revolving garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv" u vrijednosti od 12 mjesečnih rata utvrđene naknade, fiducijarni ugovor o prenosu prava svojina na drugoj nepokretnosti, odnosno upis založnog prava - hipoteke.
- za dio duga koji nije obezbijeđen bankarskom revolving garancijom, investitor je dužan da obezbijedi hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 50% veća od vrijednosti preostalog duga. Upis 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);
- za fizička lica – investitor je dužan da obezbijedi hipoteku I (prvog) reda na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 50% veća od vrijednosti preostalog duga.

(5) Kod obezbjeđenja plaćanja hipotekom, investitor je dužan da uz dokaz o upisu hipoteke u katastar nepokretnosti, dostavi i procjenu vrijednosti nepokretnosti od strane ovlaštenog procjenitelja, na kojoj je uspostavljena hipoteka.

(6) Predmet hipoteke može biti nepokretnost upisana u listu nepokretnosti bez tereta i ograničenja i to: stambeni prostor, poslovni prostor, urbanistička parcela, a izuzetno, ukoliko Opština Ulcinj ima interesa i katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekata od opšteg interesa koji služe komunalnom opremanju.

(7) Na ponuđenu nepokretnost investitora na koju će biti uspostavljena hipoteka, prethodnu saglasnost daje organ lokalne uprave nadležan za zaštitu imovine općine Ulcinj.

(8) Ukoliko investitor zakasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga - sve neisplaćene rate, pa će Opština aktivirati sva sredstva obezbjeđenja.

Član 13

(1) Ako se vrši rekonstrukcija objekta odnosno rušenje legalno izgrađenog objekta, radi izgradnje novog u postojećim gabaritima, kojom se ne dobija novoizgrađena površina, a ne zahtijeva se dodatno komunalno opremanje lokacije, naknada se ne plaća.

Odredba stava 1 ovog člana ne primjenjuje se na objekte koji nijesu izgrađeni u skladu sa zakonom (nelegalni), osim objekata koji su izgrađeni u periodu kada za njihovu izgradnju nije bilo potrebno izdavanje građevinske dozvole, za lokalitet na kojem je izgrađen objekat, za koje se pribavlja dokaz Uprave za nekretnine sa podacima o površini objekta.

- (1) Ukoliko se vrši rekonstrukcija u smislu dogradnje i nadgradnje objekata, odnosno rušenje radi nove izgradnje novog objekta u većim gabaritima, za razliku u površini investitor plaća naknadu u skladu sa ovom odlukom.
- (2) U slučaju da je površina objekta iz stava 1 ovog člana koji se ruši veća od površine objekta koji se gradi, investitor nema pravo na povraćaj razlike vrijednosti naknade.
- (5) U slučajevima iz stava 1 ovog člana Opština nema obavezu opremanja lokacije investitora.

Član 14

(1) Iznos naknade utvrđen u skladu sa ovom odlukom umanjuje se:

- za objekte čiji je investitor Opština, ili privredno društvo čiji je osnivač Opština, za 100%;
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti za 50%;
- objekte projektovane za proizvodnju, servise, preradu i skladištenje – za 70%,
- objekte na zemljištu u svojini Opštine u biznis zoni - za 100%,
- za pretvaranje zajedničkih djelova stambene zgrade u stambeni prostor, za 50%;
- za rekonstrukciju sa pretvaranjem pomoćnog prostora u poslovni prostor, za..... 50%;
- za samostalni objekat nadzemne garaže i nadzemnu garažu u objektu za 80%,
- za samostalni objekata podzemne garaže za 80%,
- za suterenske i podrumске tehničke prostorije za 50%,
- za vjerske objekte sa pratećim sadržajem, za 90%,
- pri čemu Opština ima obavezu pripreme za komunalno opremanje i komunalnog opremanja najviše do iznosa uplaćene naknade,
- apart hoteli, kondo hoteli i garni hoteli, za 50%,
- za izgradnju - obnovu objekata na starim temeljima i rekonstrukciju objekta koji se nalaze u kulturno - istorijskoj cjelini Starog grada Ulcinja za 80%,
 - za objekte na kojima su ugrađeni solarni paneli u skladu sa revidovanim glavnim projektom solarnog sistema, naknada se umanjuje za iznos naknade za komunalno opremanje po m² neto površine u zoni u kojoj se gradi objekat za 1m² ugrađenog panela a najviše do 50% obračunate naknade (površine objekta);
- za izgradnju pomoćnih objekata, utvrđeni Odlukom o pomoćnim objekata na teritoriji Opštine Ulcin, zavisno čijem korišćenju je namijenjen pomoćni objekat za... 70%,
- za izgradnju otvorenih bazena, koji se gradi na osnovu projekta uređenja terena unutar urbanističke parcele, zavisno od namjene predviđenog objekta 90%,

(2) Za umanjenje iznosa naknade iz stava 1 ovog člana, investitor je dužan da dostavi izjavu revidenta o ispunjenosti uslova o plaćanju naknade o umanjenom iznosu, u skladu sa zakonom.

(3) U slučaju iz stava 1 alineja 2 ovog člana, investitor je dužan da u roku od šest mjeseci od konačnog izvještaja stručnog nadzora, odnosno od dana izdavanja upotrebne dozvole dostavi od nadležnog državnog organa odgovarajući akt (odobrenje, saglasnost, prijavu i dr.) sa preciziranjem djelatnosti koja se u predmetnom objektu obavlja.

(4) U slučaju iz stava 1 alineja 9 ovog člana, investitor je dužan da u roku od 30 dana od dana utvrđivanja kategorizacije objekta, dostavi od nadležnog državnog organa odgovarajući akt o kategorizaciji objekta.

(5) U slučaju iz stava 1 alineja 11 ovog člana, investitor je dužan da u roku od 30 dana od konačnog izvještaja stručnog nadzora, odnosno od dana izdavanja upotrebne dozvole dostavi konačni izvještaj stručnog nadzora.

(6) Ako investitor u navedenom roku ne dostavi odgovarajući akt sa preciziranjem djelatnosti, ili ako iz akta proizilazi da investitor, vlasnik objekta, budući vlasnik ili zakupac objekta ne obavlja djelatnost na osnovu koje je ostvareno umanjeno naknade, obavezan je da u narednom roku od 30 dana plati ukupni obračunati iznos naknade.

(7) Opština ima mogućnost da u svakom trenutku preko posebne komisije koju obrazuje Predsjednik opštine, izvrši provjeru ispunjenosti uslova po osnovu kojih je izvršeno umanjeno naknade.

(8) Opština nema obavezu da obezbjedi uređivanje građevinskog zemljišta za objekte koji su shodno Zakonu kojim se uređuje oblast izgradnje objekata ili ovom Odlukom oslobođeni plaćanja naknade.

(9) Naknada može predstavljati učešće Opštine u javno-privatnom partnerstvu.

Član 15

Za stambeni prostor kojim investitor rješava stambeno pitanje (objekat osnovnog stanovanja), površine do 200m², naknada se umanjuje za 50%.

Za stambeni prostor preko 200 m² 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 Ulcinj,
- dokaz da investitor, kao i njegov bračni drug i članovi njegovog porodičnog domaćinstva nemaju drugi stambeni objekat, kuću ili stan na teritoriji Crne Gore, izdat od strane nadležnog organa,
- dokaz da je investitor punoljetan.

Član 16

Na rješenje o utvrđivanju naknade za komunalno opremanje može se izjaviti žalba organu državne uprave nadležnom za poslove planiranja i izgradnje – Ministarstvu održivog razvoja i turizma.

Član 17

(1) Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor čija lokacija se komunalno oprema pod sledećim uslovima:

- da se opremanje izvrši u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, na osnovu revidovanog glavnog projekta objekta odnosno uređaja komunalne infrastrukture pribavljenog od strane investitora ili nadležnog organa lokalne uprave, u skladu sa zakonom;
- 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 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 prosječnih cijena iz poslednja tri tendera koje je sprovela Opština 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 imenuje Predsjednik opštine, u skladu sa zakonom.

(5) Međusobna prava i obaveze iz stava 1 ovog člana između Opštine i investitora uređuju se ugovorom.

(6) Predsjednik zaključuje ugovor iz stava 2 ovog člana u ime Opštine Ulcinj.

Član 18

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

- 3 (tri) godine od plaćanja cjelokupnog iznosa naknade pod uslovom da su riješeni imovinsko pravni odnosi,
- u skladu sa Programom uređenja prostora, ukoliko su troškovi opremanja lokacije po planskom dokumentu, procijenjeni veći od ukupne naknade obračunate po članu 8 ove Odluke.

IV NADZOR

Član 19

- (1) Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ lokalne uprave određen Odlukom o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave.
- (2) Za utvrđivanje ispunjenosti uslova za umanjeње naknade Predsjednik opštine može formirati posebnu komisiju.

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 20.

Skupština Opštine Ulcinj, na prijedlog Predsjednika opštine izuzetno, u interesu razvoja Opštine i u drugim opravdanim slučajevima može donijeti posebnu odluku kojom djelimično ili potpuno oslobađa investitora od plaćanja naknade za izgradnju objekata društvenog standarda škole, fakulteti, dječje ustanove, bolnice, zdravstvene stanice, objekte kulture, i sportske objekte.

Član 21.

Za objekte koji su uklopljeni u planski dokumenat naknada se umanjuje za površinu za koju je ranije plaćena naknada.

U slučaju spora u vezi sa realizacijom komunalnog opremanja građevinskog zemljišta nadležan je Sud.

Član 22

(1) 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.

- (2) Započetim postupkom iz stava 1 ovog člana smatra se podnošenje zahtjeva od strane investitora nadležnom organu lokalne uprave za obračun naknade za komunalno opremanje ili podnošenje zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole.

Član 23.

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 13/13, 15/13 i 2/18).

Član 24

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

Broj:
Ulcinj 2019.

Skupština Opštine
PREDSJEDNIK
Dr. Ilir Čapuni s.r.

O B R A Z L O Ž E N J E

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 64/17), Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list RCG“, br. 42/03, 28/04, 75/05, 13/06 i „Službeni list CG“, br. 88/09, 03/10, 38/12, 10/14 03/16) i člana 42, stav 1. tačka 2. Statuta opštine Ulcinj ("Sl. list CG - opštinski propisi", br 5/07 9/09 i 16/11).

Članom 239 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, investitor plaća naknadu za komunalno opremanje, odnosno oslobađa se plaćanja iste u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), dok je članom 66 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) propisano je da uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta propisuje jedinica lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade. Nadalje, članom 239 je propisano da se naknada za komunalne opremanje utvrđuje rješenjem nadležnog organa lokalne uprave, na koje se može izjaviti žalba Ministarstvu.

U članu 45 tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da skupština donosi propise i druge opšte akte i utvrđuje visinu opštinskih poreza, taksa i naknada.

Članom 42 Statuta je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i utvrđuje visinu opštinskih poreza, taksa i naknada.

Saglasno članu 239 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Vlada Crne Gore je aktom broj 07-4825 od 11.10.2018, dala saglasnost na Predlog Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Skupština Crne Gore je usvojila Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata na sjednici održanoj 30. septembra 2017. godine koji je stupio na snagu 14. oktobra 2017. godine. Ovim zakonom je, između

ostalog, propisano da će se do uvođenja naknade za uređenje i gradske rente, ubirati naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta kao prihod jedinice lokalne samouprave.

III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Poglavlje I - Osnovne odredbe - Članom 1 utvrđeno je da se ovom odlukom propisuju uslovi, visina, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Članom 2 propisano je da se priprema za komunalno opremanje i komunalno opremanje građevinskog zemljišta vrši u skladu sa Programom uređenja prostora, odnosno Planom komunalnog opremanja, te da se za ove poslove lokalne samouprave plaća naknada.

Poglavlje II – Uslovi i visina – Članom 3 utvrđeno je da investitor plaća naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, koja se obračunava po m^2 neto površine objekta i po m^2 otvorenog prostora na parceli namjenjenog za obavljanje djelatnosti, na osnovu revidovanog glavnog projekta i izvještaja o reviziji, te da se obračun površina vrši u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl.list CG“, broj 47/13).

Članom 4 je utvrđeno da visina naknade zavisi od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i prosječnih troškova komunalnog opremanja, dok je

Članom 5 utvrđen broj zona, čije su granice definisane u skladu sa granicama zahvata planskih dokumenata.

Članom 6 je utvrđeno da se stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje 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. Na osnovu navedenih kriterijuma, utvrđeni se koeficijenti opremljenosti po zonama Opštine.

Članom 7 iskazani su troškovi komunalnog opremanja prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona, kao glavni parametar od kojeg zavisi utvrđivanje visine naknade.

Članom 8 propisan je iznos naknade po m^2 neto površine objekta, odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti, koji se obračunava kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama. U pripadajućoj tabeli dat je prikaz visina naknade po zonama, sa jedinstvenom vrijednošću, bez obzira na namjenu objekta.

Poglavlje III – Način, rokovi i postupak plaćanja naknade – Članom 9 propisano je da će nadležni organ za utvrđivanje naknade biti organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja prostora i izgradnje objekata, te da se naknada utvrđuje rješenjem ovog organa u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva od strane investitora.

Članom 10 propisano je da zahtjev za utvrđivanje naknade, čiji sadržaj utvrđuje nadležni organ i koji se objavljuje na sajtu Opštine, investitor podnosi nadležnom organu najkasnije 30 dana prije podnošenja prijave građenja, kada dostavlja i izjavu revidenta sa potrebnim podacima za obračun naknade za komunalno opremanje. Ovim članom je, takođe, predviđeno da nadležni organ može, nakon upisa objekta u katastar nepokretnosti, u postupku revizije rješenja, utvrditi konačan iznos naknade.

Članom 11 utvrđeno je da se naknada plaća u novčanom iznosu (jednokratno ili u jednakim ratama) na posebni uplatni račun budžeta Opštine, a data je i mogućnost plaćanja naknade kroz izvođenje radova na komunalnom opremanju građevinskog zemljišta ili ustupanje izgrađenog prostora. Za jednokratno plaćanje utvrđeno je umanjeње za 15% od obračunate vrijednosti naknade. Ukoliko se, pak, investitor opredijeli za plaćanje u jednakim mjesečnim ratama, ovaj član daje mogućnost da se naknada za objekte sa kojima investitor rješava stambeno pitanje plaća na period do 10 godina, za objekte do 500 m^2 ukupne neto površine na period do 5 godina, a za ostale objekte na period do 3 godine. Ako investitor, u slučaju plaćanja naknade na rate, odluči da u određenom trenutku preostali iznos plati jednokratno, ima pravo na umanjeње preostalog iznosa duga po osnovu naknade za 15%. Ako se investitor u postupku donošenja rješenja o utvrđivanju naknade ne opredijeli za način plaćanja naknade, plaćanje naknade će mu se utvrditi u jednokratnom iznosu.

Članom 12 utvrđuju se redovna i zatezna kamata, shodno Zakonu o poreskoj administraciji. Pored toga, utvrđuju se i odgovarajuća sredstva obezbjeđenje plaćanja naknade na rate za pravna lica (neopoziva bankarska garancija „bez prigovora“, bankarska revolving garancija „bez prigovora“, fiducijarni ugovor o prenosu prava svojine na drugu nepokretnost i hipoteka) i fizička lica (hipoteka). Za slučaj obezbjeđenja

plaćanja hipotekom, ista se upisuje u katastar samo na nepokretnosti na koje nema tereta i ograničenja u listu nepokretnosti, pri čemu je investitor u obavezi da dostavi i procjenu vrijednosti nepokretnosti na koju je upisana hipoteka izvršena od strane ovlašćenog procjenitelja. Sredstva obezbjeđenja će se aktivirati u slučaju kada investitor zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, kada će se cjelokupni iznos duga smatrati dospjelim.

Članom 13 utvrđuje se da se naknada ne plaća u slučaju rekonstrukcije objekta odnosno rušenje objekta radi izgradnje novog u postojećim gabaritima, kojom se ne stvara nova površina i kojim se ne zahtijeva dodatno komunalno opremanje, a da se naknada umanjuje za slučaj rekonstrukcije (dogradnja ili nadgrnja) objekta koje ne zahtijeva dodatno komunalno opremanje lokacije, pod uslovom da su objekti izgrađeni u skladu sa zakonom. U oba ova slučaja, Opština nema obavezu komunalnog opremanja lokacije investitora. Međutim, za površine izgrađene van postojećih gabarita, utvrđeno je da se naknada plaća u skladu sa odlukom, dok za objekte koji su manji od postojećih gabarita, investitor nema prava za povraćaj sredstava od naknade.

Članom 14 propisuju se umanjena visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za određene vrste objekata, kao i uslove pod kojima se ova umanjena ostvaruju. Propisano je, takođe, da je investitor dužan da dostavi izjavu revidenta o ispunjenosti uslova o plaćanju naknade u umanjenom iznosu. Osim toga, utvrđuje se da će investitor platiti ukupan iznos obračunate naknade ukoliko ne dostavi dokaze na osnovu kojih se utvrđuju ova umanjena. Ovim članom se propisuje da oslobađanje od obaveze plaćanja naknade može predstavljati učešće Opštine u javno privatnom partnerstvu.

Članom 15 je uređeno je pravo na rješavanje stambenog pitanja i dokumentacija koju treba priložiti da bi se ostvarilo to pravo.

Članom 16 je utvrđeno pravo investitora na žalbu na rješenje o utvrđivanju naknade koja se, u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, izjavljuje organu državne uprave nadležnom za poslove planiranja i izgradnje – Ministarstvu održivog razvoja i turizma.

Članom 17 se utvrđuju uslovi pod kojima se omogućava komunalno opremanje građevinskog zemljišta od strane investitora, u kom slučaju se međusobna prava i obaveze Opštine utvrđuju posebnim ugovorom.

Članom 18 utvrđeni su rokovi koje realizuje lokalna samouprava u pogledu uređivanja - opremanja zemljišta.

Poglavlje IV – Nadzor utvrđeno je da nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ nadležan za poslove planiranja prostora i organ lokalne određen Odlukom o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave. Gradonačelnik/Predsjednik opštine može, u skladu sa ovim članom Odluke, formirati posebnu komisiju za utvrđivanje ispunjenosti uslova za umanjene naknade.

Prelazne i završne odredbe propisano je da Skupština Opštine Ulcinj, može na prijedlog Predsjednika opštine izuzetno, u interesu razvoja Opštine i u drugim opravdanim slučajevima može donijeti posebnu odluku kojom djelimično ili potpuno oslobađa investitora od plaćanja naknade za izgradnju objekata:

- kada je investitor Opština ili privredno društvo čiji je osnivač Opština;
- objekte društvenog standarda škole, fakulteti, dječje ustanove, bolnice, zdravstvene stanice, objekte kulture, i sportske objekte.

Članom 21 propisano je da će se za objekte koji su uklopljeni u planski dokumenat naknada se umanjuje za površinu za koju je ranije plaćena naknada.

Investitori koji su sa Opštinom zaključili ugovore i uplatili sredstva na ime avansa za izradu planske dokumentacije odnosno avansa za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, a kojima nije urađen konačan obračun naknade za komunalno opremanje, ukoliko je izgrađeni objekat uklopljen u planski dokumenat (i stekli uslovi za izdavanje građevinske dozvole), konačan obračun naknade uradit će se po iznosima naknade iz odluke koja je važila na dan uplate, dok će se naknada za razliku površine obračunati u skladu sa iznosima naknade iz ove odluke.

Članom 22 propisano je da će se 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, te da se započetim postupkom iz stava 1 ovog člana smatra se podnošenje zahtjeva od strane investitora nadležnom organu lokalne uprave za obračun naknade za komunalno opremanje ili podnošenje zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole.

Članom 23 propisano je da danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 13/13, 15/13 i 2/18).

Članom 24 predloženo je da odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore - opštinski propisi“.

IV FINANSIJSKI EFEKTI PRIMJENE ODLUKE

Primjenom ove odluke očekuje se ostvarivanje sopstvenih prihoda Opštine.

Za sprovođenje ove odluke potrebno je obezbjediti sredstva za rad službenika koji će vršiti utvrđivanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, za rad službenika koji će vršiti obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, za rad službenika koji će vršiti kontrolu i naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u organu lokalne uprave određenom Odlukom o organizaciji i načinu rada lokalne uprave i softver za administriranje godišnje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Ono što usvajanje ove odluke čini specifičnim je procedura koja nalaže da nacrt, prije nego što bude upućen na usvajanje Skupštini, a nakon provedene javne rasprave, treba dostaviti Vladi Crne Gore radi davanja prethodne saglasnosti.

PREDLAGAČ PREDSJEDNIK OPŠTINE

obrađivač

**SEKRETARIJAT ZA KOMUNALNE DJELATNOSTI I ZAŠTITU AMBIJENTA
OPŠTINE ULCINJ**