

На основу члана 239 став 19 Закона о планирању простора и изградњи објеката ("Службени лист ЦГ", бр. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20, 086/22 и 004/23), члана 27 став 1 тачка 5, члана 28 став 1 тачка 2 и члана 38 став 1 тачка 2 и 8 Закона о локалној самоуправи („Службени лист ЦГ“, бр. 0 0 2/18, 0 34/19 и 0 38/20, 050/22 и 082/22) и члана 34 став 1 тачка 2 и 8 Статута Општине Зета ("Службени лист ЦГ - Општински прописи", број 012/23), Скупштина Општине Зета, на сједници одржаној дана 2023. године, донијела је

ОДЛУКУ о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта

I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1

Овом одлуком прописују се висина, услови, начин, рокови и поступак плаћања накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта, као и доказе за остваривање права на умањење накнаде.

Члан 2

Припрема и комунално опремање грађевинског земљишта (у даљем тексту: комунално опремање грађевинског земљишта) врши се у складу са Програмом уређења простора, односно Планом комуналног опремања.

За комунално опремање грађевинског земљишта плаћа се накнада.

РОДНА СЕНЗИТИВНОСТ

Члан 3

Изрази који се у овој одлуци користе за физичка лица у мушком роду, подразумевају исте изразе у женском роду.

II УСЛОВИ И ВИСИНА

Члан 4

Накнаду за комунално опремање грађевинског земљишта (у даљем тексту: накнада) плаћа инвеститор.

Накнада се утврђује у зависности од: зона; врсте објекта; и учешћа инвеститора у комуналном опремању грађевинског земљишта.

Накнада се обрачунава по м² нето површине објекта и по м² отвореног простора на парцели намјењеног за обављање дјелатности на основу ревидованог главног пројекта и извјештаја о ревизији.

Обрачун површина објекта врши се према пропису којим је уређен начин обрачуна површине и запремине зграде током израде техничке документације за грађење.

Члан 5

Границе зона утврђене су на основу захвата планских докумената, и то:

ПРВА ЗОНА

Обухвата простор који захвата:

ДУП "Индустријска зона КАП-а"- измјене и допуне, ДУП "Голубовци центар", ДУП "Махала", ДУП "Голубовци - дио зоне 1.4.", ДУП "Балијаче - Мојановићи - дио А", УП "Беглаке - Зета", ЛСЛ "Трешњица", УП "Средња школа Голубовци", УП "Спортски терени Мојановићи", УП "Дом омладине Голубовци", УП "Спортско рекреативни комплекс Балабани", ЛСЛ "Цијевна - планска јединица 2.5", ДУП "Индустријска зона А" УП "Складишта и сервис Цијевна", ЛСЛ "Аеродром", ДУП "Цијевна 2-дио А", ДУП "Куће ракића".

ДРУГА ЗОНА

Обухвата простор који захвата:

УП "Плавница", остало грађевинско земљиште у границама обухвата, ГУР-а Голубовци и КО Голубовци (осим Планава који су обухваћени ИВ зоном), коридоре магистралних путних праваца ван захвата ГУР-а Голубовци, у ширини од 100 м од осовине пута са обије стране, просторе предвиђене ПУП-ом за израду планова детаљне разраде (ДУП, ЛСЛ, УП) ван граница ГУР-а Голубовци.

ТРЕЋА ЗОНА

Обухвата сва остала сеоска насеља и земљиште на подручју Просторно урбанистичког плана Подгорице за које није предвиђена израда плана детаљне разраде.

Члан 6

Висина накнаде утврђује се у зависности од зона, врсте објекта и учешћа инвеститора у комуналном опремању.

Члан 7

Износ накнаде по м² нето површине објекта односно отвореног простора на парцели пројектованој за обављање дјелатности обрачунава се у зависности од зоне и врсте објекта, и износи:

ЗОНА	I	II	III
Износ	63,46	48,81	0,00

Члан 8

Комунално опремање грађевинског земљишта може извршити инвеститор чија локација се комунално опрема под сљедећим условима:

- да се опремање изврши у складу са Законом, на основу ревидованог главног пројекта објекта односно уређаја комуналне инфраструктуре прибављеног од стране инвеститора или надлежног органа локалне управе;
- да је надлежни орган извршио експропријацију непокретности потребних за реализацију радова на комуналном опремању, односно донио рјешење о експропријацији непокретности или закључио споразум односно прибавио сагласност власника непокретности;
- да орган локалне управе надлежан за послове реализације развојних програма Општине одобри цијене израде и ревизије техничке документације, дâ сагласност на предмјер и предрачун радова комуналног опремања, с тим да јединичне цијене не могу бити веће од просјечних цијена из последња три тендера које је спровео Главни град или Општина и по истим закључио/ла уговор за исту или сличну врсту и количину радова, односно услуга;
- да стручни надзор над изградњом објеката и уређаја комуналне инфраструктуре именује Предсједник општине, у складу са Законом.

Међусобна права и обавезе из става 1 овог члана између Општине и инвеститора уређују се уговором.

III НАЧИН, РОКОВИ И ПОСТУПАК ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ

Члан 9

Накнаду, на захтјев, утврђује рјешењем орган локалне управе надлежан за послове планирања простора и изградње објеката (у даљем тексту: надлежни орган), у складу са законом којим се уређује планирање простора и изградња објеката (у даљем тексту: Закон) и овом Одлуком.

Рјешење из става 1 овог члана се доноси у форми привременог рјешења.

Члан 10

Након уписа објекта у катастар непокретности, надлежни орган, по захтјеву или по службеној дужности, доноси рјешење о утврђивању накнаде којим се укида привремено рјешење из члана 9 став 1 ове Одлуке.

Уз захтјев за доношење рјешења из става 1 овог члана, доставља се извод из листа непокретности за објекат за који се утврђује накнада.

Члан 11

Односи у погледу обрачуна и плаћања накнаде, као и права и обавезе између инвеститора и Општине, уређују се уговором.

Уговор из става 1 овог члана закључују инвеститори Општина, прије подношења пријаве за грађење.

Уговор из става 1 овог члана по потреби, садржи и обавезу измирења доспјелих потраживања по раније закљученим уговорима о накнади.

Члан 12

Накнада се утврђује и плаћа у новчаном износу, а изузетно може и кроз извођење радова на комуналном опремању грађевинског земљишта и уступање изграђеног простора.

Накнада се уплаћује у укупном износу једнократно или у мјесечним ратама, на посебни уплатни рачун буџета Општине.

Једнократно плаћање подразумијева плаћање накнаде у цјелокупном износу у року од седам дана од дана извршности рјешења.

Инвеститор може накнаду платити у једнаким мјесечним ратама, и то:

- за објекат до 200 м² којим инвеститор рјешава стамбено питање на период до 10 година;
- за објекат до 500 м² укупне бруто површине на период до 5 година;
- за остале објекте на период до 3 године.

Уколико се инвеститор одлучи за плаћање накнаде у складу са ставом 4 овог члана, прва рата се утврђује у висини од 10% од утврђеног износа накнаде, а преостали износ накнаде се утврђује у једнаким мјесечним ратама.

Ако се инвеститор у поступку доношења рјешења не определијели за начин плаћања

накнаде, плаћање накнаде се утврђује у једнократном износу.

У случају плаћања накнаде на рате, инвеститор има право да у било ком тренутку захтјева да преостали износ дуга по основу накнаде плати једнократно, у ком случају остварује право на умањење преосталог износа: у проценту утврђеном у члану 15 алинеја 12 и 13 ове Одлуке, под условом да није остварио право на умањење накнаде по неком дугом основу из члана 15 ове Одлуке и у висини преостале обрачунате камате.

Члан 13

Код утврђивања накнаде у ратама утврђује се редовна камата, затезна камата и одговарајућа средства обезбјеђења плаћања.

У случају да инвеститор закасни са плаћањем накнаде, обрачунава се затезна камата у складу са законом.

Као услов за утврђивање плаћања накнаде у ратама инвеститор је дужан да обезбиједи средства обезбјеђења плаћања и достави доказ о томе, и то:

за правна лица - неопозиву банкарску гаранцију "без приговора" наплативу "на први позив", на уговорени износ накнаде, у складу са важећим законским прописима, банкарску револвинг гаранцију "без приговора" наплативу "на први позив" у вриједности од 12 мјесечних рата уговорене накнаде, фидуцијарни уговор о преносу права својина на другој непокретности, односно упис заложног права - хипотеке.

За дио дуга који није обезбијеђен банкарском револвинг гаранцијом, инвеститор је дужан да обезбиједи хипотеку на непокретности чија вриједност мора бити за 30% већа од вриједности преосталог дуга. Упис фидуцијарног уговора о преносу права својине и хипотеке ради обезбјеђења исплате дуга може се вршити само на непокретности по избору повјериоца, чија вриједност мора бити за 50% већа од вриједности преосталог дуга. Изузетно предмет уписа заложног права - хипотеке може бити и земљиште на којем се гради и на будућем објекту који треба да се гради (екстензивност);

- за физичка лица - инвеститор је дужан да обезбиједи хипотеку на непокретности чија вриједност мора бити за 30% већа од вриједности преосталог дуга.

Код обезбјеђења плаћања хипотеком, инвеститор је дужан да уз доказ о упису хипотеке у катастар непокретности, достави и процјену вриједности непокретности од стране овлашћеног процјенитеља, на којој је успостављена хипотека.

Предмет хипотеке може бити непокретност уписана у листу непокретности без

терета и ограничења и то: стамбени простор, пословни простор, урбанистичка парцела, а изузетно, уколико Општина има интереса и катастарска парцела на којој је планирана изградња објеката од општег интереса који служе комуналном опремању.

Изузетно од става 5 овог члана предмет хипотеке може имати терет хипотеке од стране домицилне банке за кредитно задужење намијењено изградњи објекта на тој парцели.

Уколико инвеститор закасни са плаћањем дуже од три мјесеца, сматраће се доспјелим цијелокупни износ дуга, па ће Општина активирати средства обезбјеђења.

Члан 14

Уколико се врши реконструкција објекта у смислу доградње и надградње објеката, односно рушење ради нове изградње новог објекта у већим габаритима, за разлику у површини инвеститор плаћа накнаду у складу са овом одлуком.

У случају да је површина објекта из става 1 овог члана који се руши већа од површине објекта који се гради, инвеститор нема право на повраћај разлике вриједности накнаде.

Члан 15

Износ накнаде утврђен у складу са овом одлуком умањује се:

- за објекте којим инвеститор рјешава стамбено питање за нето површину до 200 м² за 50%;
- за објекте у бизнис зони, за 100 %;
- за отворени простор на парцели који је пројектован за обављање дјелатности, за 50 %;
- објекте намијењене за ново запошљавање за више од 10 лица, за 20 %;
- износ од 100 еура по 1 м² соларног колектора за потребе објекта, а највише до 50 % обрачунате накнаде,
- за претварање посебног и заједничког дијела стамбене зграде у пословну просторију, за 70 %;
- за претварање пословне просторије у посебни или заједнички дио стамбене зграде, за 70%;
- поткровља у објектима нето површине до 200 м² за 50 %;
- поткровља у осталим објектима, за 10%
- за реконструкцију или рушење постојећег и изградњу новог објекта у постојећим габаритима ако је потребно додатно комунално опремање, за 50 %;
- за реконструкцију објеката у културно-историјским цјелинама односно објеката уписаних у регистар културних добара, за 100 %;
- за гараже (самостални објекат и у саставу другог објеката), осим подземних гаража, за 80 %;

- за вјерске објекте, за 100 %;
- за једнократно плаћање накнаде, за објекте до 200м² укупне нето површине за 30%
- за објекте до 500м² укупне нето површине за 20%, од обрачунате вриједности накнаде

За умањење износа накнаде из става 1 овог члана, доставља се изјава ревидента о испуњености услова о плаћању накнаде о умањеном износу.

За умањење накнаде из става 1 алинеја 1 овог члана доставља се доказ да инвеститор и чланови његовог домаћинства немају у својини стамбени објекат или јединицу на територији Црне Горе или нема у сусвојини више од једне трећине укупне површине стамбеног објекта или јединице у Црној Гори, чија површина није већа од 99,00м², и изјава о кућној заједници и броју чланова породичног домаћинства.

За објекте из става 1 алинеја 6 овог члана обрачун се врши на основу листа непокретности, који орган надлежан за издавање рјешења о претварању доставља надлежном органу.

У случају из става 1 алинеја 11 овог члана, инвеститор је дужан да у року од 30 дана од коначног извјештаја стручног надзора, односно од дана издавања употребне дозволе достави коначни извјештај стручног надзора.

Ако се у утврђеном року не доставе докази из члана 239 ст. 4 и 7 Закона, као и акти из ст. 2 и 3 овог члана, или ако из акта произилази да објекат не испуњава услове на основу којих је остварено умањење накнаде, накнада се утврђује без односних умањења.

Ако се за објекте из члана 239 ст. 2 и 15 Закона не доставе докази из ст. 12, 13 и 14 истог члана, односно ако у поступку провјере испуњености услова за остваривање права из става 2 истог члана се утврди да инвеститор не испуњава законом утврђене услове, надлежни орган по службеној дужности покреће поступак доношења рјешења о утврђивању накнаде.

Провјеру испуњености услова из ст. 6 и 7 овог члана, врши по службеној дужности надлежни орган.

Накнада може представљати учешће Општине у јавно- приватном партнерству.

Члан 16

Наплату и контролу накнаде врши орган локалне управе одређен Одлуком о организацији и начину рада органа локалне управе

У погледу начина утврђивања накнаде, обрачунавања, рокова, принудне наплате, камате, повраћаја и осталих питања која нијесу уређена овом Одлуком, примјењују се одредбе закона којим је уређен порески поступак.

IV НАДЗОР

Члан 17

Надзор над спровођењем ове одлуке врши надлежни орган и орган из члана 8 став 1 алинеја 3 ове одлуке.

V ПРЕЛАЗНА И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 18

Поступци започети до дана ступања на снагу ове одлуке у којима није закључен уговор, окончаће се по одредбама ове одлуке, уколико је то повољније за инвеститора.

Члан 19

Даном ступања на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта ("Службени лист ЦГ - Општински прописи", бр. 039/20)

Члан 20

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Црне Горе – општински прописи“

Број: _____,
_____ 2023. године

Скупштина општине Зета

Предсједник Скупштине
Лука Крстовић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

I ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за доношење ове одлуке садржан је у члану 239 Закона о планирању простора и изградњи објеката ("Службени лист ЦГ", бр. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 и 082/20, 086/22 и 004/23), гдје је у ставу 1 прописано да за комунално опремање грађевинског земљишта, до почетка примјене прописа из члана 62 став 3 и члана 64 став 6 овог закона, инвеститор плаћа накнаду, док је у ставу 19 прописано да висину, услове, начин, рокове и поступак плаћања накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта, као и доказе за остваривање права из става 6 овог члана, прописује јединица локалне самоуправе, уз претходну сагласност Владе, у члану 27 тачка 5 Закона о локалној самоуправи ("Службени лист Црне Горе", 002/18, 034/19, 038/20, 050/22 и 084/22), којим је прописано да општина, у складу са законом и другим прописима, уређује грађевинско земљиште; у члану 28 тачка 2 којим је прописано да у оквиру сопствених надлежности, општина уређује, уводи и утврђује сопствене приходе у складу са законом; док је чланом 38 став 1 тач. 2 и 8 прописано да скупштина доноси прописе и друге опште акте и уводи и утврђује општинске порезе, таксе, накнаде и друге сопствене приходе. Чланом 34 став 1 тачка 2 Статута Општине је прописано да скупштина доноси прописе и друге опште акте и утврђује висину општинских пореза, такса и накнада, док је тачком 8 истог члана прописано да скупштина уводи и утврђује општинеске порезе, таксе, накнаде и друге сопствене приходе..

Сагласно члану 239 став 19 Закона о планирању простора и изградњи објеката, Влада Црне Горе је актом бр. _____ од _____ дала сагласност на Предлог Одлуке о накнадиза комунално опремање грађевинског земљишта.

II РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ОДЛУКЕ

Законом о измјенама и допунама Закона о територијалној организацији („Службени лист Црне Горе“, број 092/22), Општина Зета је из Општине у оквиру Главног града Голубовци конституисана у самосталну општину. У односу на промјену статуса, овом Одлуком се стварају услови за функционисање и спровођење послова од непосредног интереса за локално становништво.

III ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА

Поглавље I - „Основне одредбе“ (члан 1-3) - утврђено је да се овом одлуком прописују висина, услови, начин, рокови и поступак плаћања накнаде за комунално

опремање грађевинског земљишта, као и доказе за остваривање права на умањење накнаде и прописано је да се припрема за комунално опремање и комунално опремање грађевинског земљишта врши у складу са Програмом уређења простора, односно Планом комуналног опремања, те да се за ове послове локалне самоуправе плаћа накнада.

Поглавље II - „Услови и висина“ - (члан 4 - 8) утврђено је да накнаду за комунално опремање грађевинског земљишта плаћа инвеститор у зависности од зона, врсте објекта и учешћа инвеститора у комуналном опремању грађевинског земљишта. Утврђен је начин обрачуна као и границе зона по основу захвата важећих планских докумената. Извршена је подјела на 3 зоне. Такође дата је могућност да комунално опремање грађевинског земљишта може извршити инвеститор чија локација се комунално опрема, под одређеним условима.

Поглавље III „Начин, рокови и поступак плаћања накнаде“ (члан 9 - 16), прописано је да накнаду, на захтјев странке, утврђује орган локалне управе, надлежан за послове планирања простора и изградње објекта, привременим рјешењем, које се укида након уписа објекта у катастар непокретности. Такође, прописано је да се односи у погледу обрачуна и плаћања накнаде, као и права и обавезе између инвеститора и Општине, уређују уговором. Прописано је да се накнада утврђује и плаћа у новчаном износу, а изузетно кроз извођење радова на комуналном опремању грађевинског земљишта. Утврђен је и начин плаћања накнаде и то: једнократно или у мјесечним ратама уз услове плаћања, уколико се плаћање врши у ратама. Код утврђивања накнаде у ратама, прописано је утврђивање редовне камате, затезне камате и одговарајућих средстава обезбјеђења. Прописани су случајеви када долази до умањења накнаде и утврђен је степен умањења. Утврђено је да наплату и контрлу накнаде врши орган локалне управе.

Поглавље IV - „Надзор“ - Чланом 17 утврђено је да надзор над спровођењем ове одлуке врши орган надлежан за послове планирања простора.

Поглавље V - „Прелазна и завршне одредбе“ - (Члан 18-20) прописано је да се ће се поступци започети до дана ступања на снагу ове одлуке у којима није закључен уговор, окончати по одредбама ове одлуке, уколико је то повољније за инвеститора. Такође прописано је да даном ступања на снагу ове одлуке, престаје да важи Одлука о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта („Службени лист Црне Горе – Општински прописи“, бр. 039/20), као и да ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном листу.

Сходно наведеном, предлаже се Скупштини Општине Зета да усвоји Одлуку о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта.