

*Na osnovu člana 167 Zakona o lokalnoj samoupravi („Sl. list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20), **Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak***

O B A V J E Š T A V A Z A I N T E R E S O V A N U J A V N O S T

Da se Nacrt Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta stavlja na javnu raspravu.

*Javna rasprava će se održati u periodu od **12.02.** do **26.02.2021.**godine.*

Nacrt o Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta objavljen je na internet stranici Opštine Žabljak www.zabljak.me.

Sve primjedbe, predloge i sugestije možete dostaviti u pisanoj formi Sekretarijatu za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak, na adresu: Trg durmitorskih ratnika br.1, Žabljak, na e-mail adresu: mircetatomcic@gmail.com ili na pisarnici Opštine Žabljak kancelarija br.10 (stara zgrada opštine), tokom javne rasprave.

*Centralna javna rasprava o Nacrtu Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, uz poštovanje propisanih epidemioloških mjera, održaće se dana **26.02.2021.**godine sa početkom u **11 časova** u sali Skupštine opštine Žabljak.*

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak

Na osnovu člana 239 stav 19 i člana 240a stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 27 tačka 5, člana 28 tačka 2 i člana 38 stav 1 tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20) i člana 32 tač. 2 i 8 Statuta opštine Žabljak („Službeni list CG - Opštinski propisi“, br. 27/18), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. _____ od _____ 2021. godine, **Skupština opštine Žabljak**, na sjednici održanoj dana _____ 2021. godine, **donijela je**

ODLUKU o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuju se visina, uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i dokazi za ostvarivanje prava na umanjeње naknade.

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.

Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: naknada), uplaćuje se na poseban uplatni račun opštine.

Član 3

Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju ise izraze u ženskom rodu.

II USLOVI I VISINA

Član 4

Naknadu plaća investitor.

Visina naknada se utvrđuje u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, zona, vrste objekta i učešća investitora u komunalnom opremanju građevinskog zemljišta.

Naknada se obračunava po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli namijenjenog za obavljanje djelatnosti na osnovu revidovanog glavnog projekta.

Obračun površine objekta vrši se prema propisu kojim je uređen način obračuna površine i zapremine objekata.

Član 5

Granice zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata, i to:

PRVA ZONA (I)

Obuhvata prostor ograničen graničnom linijom koja počinje od ulice Narodnih heroja (prilazni put hotelu "Planinka" iz pravca Pljevalja) i nastavlja granicom urbanističke parcele hotela "Planinka" u pravcu raskrsnice iznad Stadiona, pa planiranom saobraćajnicom prema hotelu „Durmitor“ do Državne studije lokacije "Ivan do" koju obuhvata, kompleks "Vojno odmaralište", do raskrsnice za

"Vojno odmaralište", nastavlja ul. Njegoševom do granice DUP-a "Žabljak", pa granicom DUP-a "Žabljak" do Vlajkove krivine, zatim ul. Durmitorskom (zaobilaznica) do TS 110/35kV Žabljak, pa pravcem prema upravnoj zgradi ŠIK-a (parking) i nastavlja ulicom Narodnih heroja do početne tačke.

DRUGA ZONA (II)

Obuhvata prostor zahvaćen donešenim planskim dokumentima (detaljnim urbanističkim planovima, lokalnim studijama lokacije i urbanističkim projekata), a koji nijesu u zahvatu prve zone kao i prostor čija granica počinje na raskrsnici gdje se odvaja put za Razvršje od magistralnog puta "Žabljak - Risan" i skreće u pravcu zapada idući granicama sa NP "Durmitor" u pravcu juga, odakle skreće u pravcu istoka do raskrsnice koja odvaja pristupni put za skijalište Savin kuk od lokalnog puta "Žabljak - Motički Gaj - Vratnice - Pošćenski kraj", odakle nastavlja navedenim lokalnim putem do spajanja sa putem "Virak - Javorje" i nastavlja navedenim putem do raskrsnice kod OŠ "Jevrem Grbović", a zatim skreće prema ukrštanju sa magistralnim putem "Žabljak - Risan" i nastavlja istim putem u pravcu Žabljaka do početne tačke.

TREĆA ZONA (III)

Obuhvata sledeći prostor: Njegovuđu, Borje, Tepačko polje, Vrela, Motički Gaj, Virak, Javorje, Pošćenski Kraj i druga područja u granicama koje su Prostorno-urbanističkim planom opštine Žabljak, definisana kao razvojne zone.

ČETVRTA ZONA (IV)

Obuhvata sva ostala seoska naselja i zemljište na teritoriji opštine Žabljak za koja nije predviđena izrada plana detaljne razrade.

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:

zona I.....	1,00
zona II.....	0,50
zona III.....	0,40
zona IV.....	0,00

Član 7

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	Stambeni objekti	Poslovni objekti	Kuće za odmor
I	72,00	126,00	95,00
II	56,16	98,28	74,10
III	42,12	73,71	42,12
IV	0	0	0

Član 8

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

-da se opremanje izvrši u skladu sa zakonom kojim je uređeno planiranje prostora i izgradnja 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 na nepokretnostima potrebnim za realizaciju radova na komunalnom opremanju riješeni imovinsko-pravni odnosi;

-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 posljednja 3 (tri) tendera koje je sprovela opština 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.

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

Ugovor iz stava 2 ovog člana u ime opštine zaključuje predsjednik opštine.

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 9

Naknadu utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja prostora i izgradnje objekata (u daljem tekstu: nadležni organ), u skladu sa zakonom kojim je uređeno planiranje prostora i izgradnja objekata i ovom Odlukom.

Postupak utvrđivanja naknade se pokreće podnošenjem zahtjeva od strane investitora.

Uz zahtjev iz stava 2 ovog člana dostavlja se revidovani, odnosno glavni projekat i izjava revidenta sa podacima potrebnim za obračun naknade, odnosno oslobađanje ili umanjeње naknade, u skladu sa zakonom i ovom odlukom.

Član 10

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

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 15 (petnaest) dana od dana izvršnosti rješenja u kom slučaju investitor ima pravo na umanjeње u skladu sa čl. 14 ove odluke.

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

-za objekat kojim investitor rešava stambeno pitanje na period do.....5 godina;

-za objekat do 500 m² ukupne neto površine na period do4 godine;

-za ostale objekte na period do.....3 godine.

Ukoliko investitor odluči da plaća naknadu u skladu sa stavom 3 ovog člana, prva rata se utvrđuje u visini od 25% od utvrđenog iznosa naknade, a preostali iznos naknade se utvrđuje u jednakim mjesečnim ratama.

Ako se investitor u postupku donošenja rješenja o utvrđivanju naknade ne opredijeli za način plaćanja naknade, ima se smatrati da je saglasan da se plaćanje naknade izvrši u jednokratnom iznosu.

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 umanjeње preostalog iznosa u procentu utvrđenom u stavu 2 ovog člana.

Umanjenje iz stava 3 i 6 ovog člana može se ostvariti samo u slučaju kada investitor nije ostvario umanjeње iz člana 14 ove odluke.

Član 11

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

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

U slučaju da investitor zadocni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata u skladu sa zakonom.

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

-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 I reda na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% 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);

-fizička lica - hipoteku I reda na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od utvrđene vrijednosti naknade.

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

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 ima interesa i katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekata od opšteg interesa koji služe komunalnom opremanju.

Ukoliko investitor zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se da je cjelokupni iznos duga dospio za naplatu, pa će opština aktivirati sva predviđena sredstva obezbjeđenja.

Član 12

Ako se vrši rekonstrukcija objekta u smislu dogradnje i nadgradnje objekata, odnosno rušenje objekta radi izgradnje novog objekta u većim gabaritima, za razliku u površini investitor plaća naknadu u skladu sa ovom odlukom.

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.

Član 13

Iznos naknade utvrđen u skladu sa čl. 7 ove odluke umanjuje se za:

- objekte neto površine do 200 m² kojima investitor rješava stambeno pitanje za..... 50%;
- objekte u biznis zoni za30 %;
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti, za.....50 %;
- objekte namijenjene za novo zapošljavanje za više od 10 lica za50 %;
- solarni kolektor za potrebe objekta, za 50%;
- pretvaranje posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade u poslovnu prostoriju, odnosno poslovne prostorije u posebni ili zajednički dio stambene zgrade, za50 %;
- potkrovlja u objektima neto površine do 200 m², za50 %;
- potkrovlja u ostalim objektima, za 10 %

- poslovni prostor u potkrovlju za 30 %;
- rekonstrukciju ili rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta u postojećim gabaritima ako je potrebno dodatno komunalno opremanje, za50%;
- rekonstrukciju objekata u kulturno-istorijskim cjelinama, odnosno objekata upisanih u registar kulturnih dobara, za80%;
- garaže80%;
- vjerske objekte, za80%;
- jednokratno plaćanje naknade, za20%.

Za umanjene naknade iz stava 1 ovog člana, dostavlja se izjava revidenta o ispunjenosti uslova o plaćanju naknade u umanjenom iznosu.

Za umanjene naknade iz stava 1 alineja 1 ovog člana dostavlja se dokaz da investitor i članovi njegovog porodičnog domaćinstva nemaju u svojoj stambenoj jedinici na teritoriji Crne Gore ili nemaju u susvojini više od jedne trećine ukupne površine stambenog objekta ili jedinice u Crnoj Gori, čija površina nije veća od 99 m² u posljednje 3 (tri) godine od dana podnošenja zahtjeva za obračun i izjava o kućnoj zajednici i broju članova porodičnog domaćinstva.

Za objekte iz stava 1 alineja 4 ovog člana privremeno umanjene naknade iz stava 1 ovog člana vrši se na osnovu provjere biznis plana investitora koju vrši revident u postupku revizije thničke dokumentacije, a konačno umanjene se vrši na osnovu prijave osiguranja neovozaposlenih lica.

Ako podnosilac zahtjeva ne dostavi dokazi iz člana 239 st. 4 i 7 Zakona, kao i akte iz st. 2 i 3 ovog člana, ili ako iz akata proizilazi da objekat ne ispunjava uslove na osnovu kojih je ostvareno umanjene naknade, naknada se obračunava u punom iznosu.

Ako se za objekte iz člana 239 st. 2 i 15 Zakona ne dostave dokazi iz st. 4, 12, 13 i 14 istog člana, odnosno ako u postupku provjere ispunjenosti uslova za ostvarivanje prava iz stava 2 člana 239 Zakona utvrdi da podnosilac zahtjeva ne ispunjava zakonom utvrđene uslove, nadležni organ će po službenoj dužnosti pokrenuti postupak donošenja rješenja o utvrđivanju naknade.

Provjeru ispunjenosti uslova iz st. 5 i 6 ovog člana, vrši po službenoj dužnosti nadležni organ.

Za objekte iz stava 1 alineja 7 ovog člana obračun se vrši na osnovu podataka iz lista nepokretnosti.

Za objekte iz stava 1 alineja 10 ovog člana umanjene se odnosi samo na neto površinu postojećeg objekta, a ne i na novoizgrađenu površinu ako je ima.

Za hotele sa najmanje četiri zvjezdice koji posluje po kondo, odnosno mješovitom modelu poslovanja investitor je dužan da uz revidovani glavni projekat u kome su projektovane smještajne jedinice koje će biti predmet prodaje sa iskazanim neto površinama i pripadajućim parking prostorom dostavi i izjavu revidenta o broju smještajnih jedinica za koje postoji obaveza plaćanja naknade.

Član 14

Naplata i kontrolu plaćanja naknade vrši nadležni organ lokalne uprave nadležan za poslove javnih prihoda.

Organ iz stava 1 ovog člana izdaje uvjerenje investitoru kao dokaz o regulisanju odnosa u pogledu plaćanja naknade.

IV NADZOR

Član 15

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja prostora i izgradnje objekata i organ lokalne uprave iz čl. 15 ove odluke.

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 16

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 17

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 18/09, 21/13,32/16 i 7/18).

Član 18

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

Broj:
U Žabljaku, dana _____2020. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE ŽABLJAK

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,
Vidoje Tomčić