

22

Prečišćeni tekst Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, obuhvata sledeće odluke :

1. Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 18/09),
2. Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 21/13),
3. Odluka o izmjenama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 32/16),
4. Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 7/18),

ODLUKA
o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

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.
Visina naknade utvrđuje se rešenjem organa lokalne uprave koji je nadležan za poslove uređenja prostora. Visina naknade utvrdiće se prije zaključivanja ugovora iz člana 2 stav 2 ove Odluke.

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 3 ove Odluke utvrđuje se prema sledećim zonama:

PRVA ZONA

Obuhvata prostor ograničen sledećom graničnom linijom: od ulice Narodnih heroja (prilazni put hotelu Planinka iz pravca Pljevalja), granicom urbanističke parcele hotela Planinka u pravcu raskrsnice iznad Stadiona, pa planiranom saobraćajnicom prema hotelu „Durmitor“ do državne studije lokacije za Ivan Do koju obuhvata, kompleks Vojno odmaralište, do raskrsnice za Vojno odmaralište, Ul. Njegoševom do granice DUP-a Žabljak, pa granicom DUP-a Žabljak do Vlajkove krivine, zatim Ul. Durmitorskom (zaobilaznica) do TS 110/35 kV Žabljak, pa pravcem prema Upravnoj zgradi ŠIK-a (parking) i Ul. Narodnih heroja do početne tačke.

DRUGA ZONA

Obuhvata sledeći prostor: Područja u obuhvatu Odluka o donošenju planskih dokumenata (Detaljnih urbanističkih planova, Lokalnih studija lokacija i Urbanističkih projekata), van obuhvata I zone.

TREĆA ZONA

Obuhvata sledeći prostor: područja Njegovuđu, Borje, Tapačko 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

Obuhvata sledeći prostor: Sva ostala područja na teritoriji opštine Žabljak, van područja koja su utvrđena I, II i III zonom u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Žabljak.

Član 5.

Visinu 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	Stambeni objekti	Poslovni prostor	Kuće za odmor	Privremeni objekti
I	50,00	90,00	65,00	20,00
II	35,00	65,00	42,00	14,00
III	23,00	45,00	30,00	9,20
IV	3,00	10,00	5,00	1,20

Član 6.

Naknada se obračunava i ugovara po 1m² neto površine objekta, prema važećem standardu, na osnovu revidiranog glavnog projekta izgrađenog u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i zakonom, ovjerenog od strane nadležnog organa.

Kod utvrđivanja naknade za komunalno opremanje suteran se obračunava u punom iznosu, a za podrum i tehničke prostorije računa se 30 % od pripadajuće naknade za komunalno opremanje.

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.

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 sportske terene do 1200 m²,
- 10 % pripadajuće naknade za komunalno opremanje za otvaranje sportske terene 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 rešava stambeno pitanje, investitoru se umanjuje naknada za 50 %.

Pod rešavanjem 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 rešava 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 rešavanje 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 definišaće se posebnim ugovorom zeključenim između investitora i organa lokalne uprave nadležnog za poslove uređivanja prostora.

Član 14.

U slučajevima plaćanja naknade na rate, radi obezbeđenja plaćanja naknade, investitor je dužan da dostavi jedno ili više sredstava obezbeđenja plaćanja: mjenica, bankarska garancija, hipoteka i fiducijalni 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 komunalno opremanje pribavi saglasnost od nadležnog organa lokalne uprave.

Stručni nadzor nad objektima i uređajima komunalne infrastrukture vrši se u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 64/17), koji reguliše ovu oblast.

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

Član 15a.

Do donošenja Plana generalne regulacije za oslobađanje od plaćanja naknade revident daje izjavu o ispunjenosti uslova za oslobađanje od plaćanja naknade, koju prilaže u sastavu dokumentacije za prijavu građenja.

Do donošenja Plana generalne regulacije za primarne ugostiteljske objekte oslobađanje od plaćanja naknade iz stava 1 ovog člana vrši se na osnovu provjere ispunjenosti uslova zahtijevane kategorizacije koju vrši revident u postupku revizije tehničke dokumentacije.

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.

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

Član 18.

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 19.

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