

Na osnovu člana 66 st. 1 i 2, a u vezi sa čl. 63, 64 i 65 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) i članom 5 Zakona o unapređenju poslovnog ambijenta ("Sl. list CG", broj 40/10) i člana 31 Statuta Opštine Kolašin- prečišćeni tekst ("Sl. list CG-Opštinski propisi", br. 31/11), Skupština opštine Kolašin, na sjednici održanoj dana 31.03. 2014. godine donijela je

## ODLUKU

### o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

(Objavljeno u "Sl. listu CG - opštinski propisi", br. 12 od 11 aprila 2014)

#### OPŠTE ODREDBE

##### Član 1

Ovom Odlukom utvrđuju se uslovi, način obračuna, visina, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: naknada).

##### Član 2

Uređivanje građevinskog zemljišta vrši se u skladu sa Jednogodišnjim programom uređenja prostora Opštine Kolašin.

#### USLOVI ZA UTVRĐIVANJE NAKNADE

##### Član 3

Naknadu plaća investitor koji vrši građenje ili rekonstrukciju objekata, postavlja ili gradi montažne objekte privremenog karaktera.

Naknada se obračunava na osnovu revidovanog idejnog, odnosno glavnog projekta, po m<sup>2</sup> neto površine objekta i po m<sup>2</sup> otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti.

Obračun površina objekta vrši se prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Službeni list CG", br. 47/13) i standardu MEST EN15221- 6.

##### Član 4

Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta investitor plaća naknadu čija se visina utvrđuje prema zonama i, kao i stepenu opremljenosti građevinskog zemljišta i učešću investitora u komunalnom opremanju.

##### Član 5

Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta plaća se za područja obuhvaćena Prostornim planom opštine.

Visina naknade utvrđuje se prema sljedećim zonama:

I zona: Obuhvata područje DUP- a "Centar", DUP- a "Smailagića Polje" i DUP- a "Breza".

II zona: Obuhvata područje DUP- a "Industrijska zona", DUP- a "Sportska zona", djelove naselja u zahvatu generalne razrade PUP- a: Kolašin, Dulovine, Bakovići, Drijenak, Rogobore, Babljak, Gornji Pažanj, Selišta, Radigojno, Smailagića Polje i Biočinovići, kao i područja LSL- a koje su uz koridor puta ka SKI centru "Jezerine" zaključno sa prostorom Detaljne razrade lokaliteta Kolašin 1450.

III zona: Obuhvata dio naselja Bašanje Brdo koji je u zahvatu generalne razrade PUP- a Kolašin, područja DUP- a mjesnog centra Mateševo, kao i LSL i DSL na prostoru opštine koje nijesu uz koridor puta ka ski centru Jezerine.

IV zona: Obuhvata područja DUP- ova mjesnih centara Dragovića Polje i Manastir Morača.

V zona: Obuhvata seoska područja za koja nije predviđena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Granice zona utvrđene su na osnovu planskih dokumenata, u skladu sa grafičkim prilogom koji je sastavni dio ove odluke.

Usvajanjem Prostorno- urbanističkog plana opštine Kolašin granica generalne razrade Kolašina će definisati seoska područja za koja je propisana naknada od 0€/m<sup>2</sup>.

##### Član 6

Visina naknade po zonama, zavisno od namjene objekta, određuje se po m<sup>2</sup>neto površine objekta i iznosi:

Za I zonu

- 30€/m<sup>2</sup>

Za II zonu

- 20€/m<sup>2</sup>

Za III zonu

- 10€/m<sup>2</sup>

Za IV zonu

- 5€/m<sup>2</sup>

Za V zonu

- Bez naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

### Član 7

Za montažne objekte privremenog karaktera koji se postavljaju i grade u naseljenim mjestima u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim Elaboratom i Programom postavljanja privremenih objekata, plaća se 20% od obračunate naknade za komunalno opremanje za pripadajuću zonu.

### Član 8

Na osnovu izvršenog obračuna organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora donosi rješenje kojim se utvrđuje obaveza po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Način plaćanja naknade, obaveze investitora i lokalne samouprave i ostala pitanja naknade uređuju se ugovorom zaključenim između investitora i organa lokalne uprave za privredu i finansije, kojim se uređuju međusobni odnosi u pogledu uslova, rokova, kao i način obezbjeđenja plaćanja.

Ugovor iz stava 2 ovog člana zaključuje se prije izdavanja građevinske dozvole, a nakon dobijanja obavještenja nadležnog organa da su ispunjeni ostali uslovi za izdavanje građevinske dozvole.

Ugovor o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta za objekte iz člana 7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata mora sadržati obavezu investitora u pogledu dokazivanja da su, u roku od šest mjeseci od izdavanja upotrebne dozvole, uspunjeni uslovi propisani Zakonom i odlukom u odnosu na oslobađanje od plaćanja naknade.

## NAČIN PLAĆANJA NAKNADE

### Član 9

Naknada se plaća u ukupnom iznosu jednokratno na uplatni račun opštine Kolašin, prije izdavanja građevinske dozvole. Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 8 dana od danaprijema rješenja o naknadi za komunalno opremanje, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjenje za 10% od obračunate vrijednosti naknade.

### Član 10

Investitor može platiti naknadu za komunalno opremanje mjesečnim ratama, zaključivanjem ugovora sa Opštinom Kolašin koju zastupa Predsjednik Opštine i to:

- za porodične stambene zgrade, poslovne objekte, objekte kolektivnog stanovanja i ostale objekte, bez obzira na namjenu, na period do 5 godina;

Ugovor kojim se uređuju međusobni odnosi u pogledu uslova, načina i rokova plaćanja naknade za komunalno opremanje kao i njegovo sprovođenje sačinjava i prati organ lokalne uprave nadležan za poslove privrede i finansija.

Investitor je dužan uplatiti prvu ratu u iznosu od 20% od ukupnog pripadajućeg iznosa naknade, danom zaključenja ugovora.

U slučaju kada je investitor zaključio ugovor o naknadi sa plaćanjem u mjesečnim ratama, po odredbama ranijih odluka, daje se mogućnost da nakon izmirenja dospjelih obaveza preostali iznos naknade plati jednokratno, u roku od 10 dana od zaključenja aneksa ugovora, u kom slučaju ostvaruje pravo na umanjenje preostalog iznosa od 10%.

### Član 11

Kod plaćanja naknade u ratama ugovara se redovna kamata, zatezna kamata i odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja. Iznos mjesečne rate se uvećava za iznos redovne kamate koju plaća domicilna banka na oročena sredstva.

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

Kod plaćanja naknade u ratama investitor je dužan da obezbjedi sredstva obezbjeđenja plaćanja, i to:

- pravna lica, neopozivu bankarsku garanciju, "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", na ugovoreni iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima ili bankarsku revolving garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv" u vrijednosti 12 mjesečnih rata ugovorene naknade. Za dio duga koji nije obezbjeđen revolving bankarskom garancijom, investitor je dužan da obezbjedi hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga,
- fizička lica, hipoteku na nepokretnosti čija procijenjena vrijednost mora biti za 30% veća od ugovorene vrijednosti.

Ukoliko investitor zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga pa će opština Kolašin aktivirati sva ugovorena sredstva obezbjeđenja.

Prilikom zaključenja ugovora o hipoteci investitor je dužan da od ovlašćenog procjenitelja obezbjedi procjenu vrijednosti nepokretnosti na kojoj će biti uspostavljena hipoteka, uz prethodnu saglasnost nadležnog organa za finansije sa procjenjenom vrijednošću.

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

### Član 12

U slučaju da investitor kasni preko 3 mjeseca sa izmirenjem dospjelih obaveza po osnovu bilo kog ranije zaključenog ugovora o naknadi za komunalno opremanje, ne može pristupiti zaključenju novog ugovora.

Ugovor o naknadi može se raskinuti u slučaju da investitor nije započeo izgradnju objekta u roku važenja građevinske dozvole o čemu opština Kolašin i investitor zaključuju ugovor o raskidu ugovora o naknadi.

Ugovor o raskidu iz stava 2 ovog člana može se zaključiti pod uslovom da investitor dostavi:

- dokaz od Inspekcije za građevinarstvo da građenje objekta nije započeto;
- dokaz od nadležnog organa koji je građevinsku dozvolu izdao da je građevinska dozvola prestala da važi.

### Član 13

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti i investitor, pod uslovima:

- da se opremanje izvrši u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, na osnovu revidovanog projekta uređenja zemljišta, urađenog od strane Opštine Kolašin ili investitora, u skladu sa planskim dokumentom i građevinskom dozvolom, odnosno u skladu sa odobrenjem za građenje, te da se ne primjenjuju odredbe Zakona o javnim nabavkama;
  - da je nadležni organ opštine 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 nadležni organ opštine odobri cijene izrade i revizije tehničke dokumentacije i da saglasnost na predmjer i predračun radova komunalnog opremanja, s tim da jedinične cijene ne mogu biti veće od najnižih cijena iz tendera koji je sproveo nadležni organ Opštine Kolašin ili neke druge opštine ili agencije za izgradnju, u prethodnoj godini za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga;
  - da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture vrši ovlašćeno lice o trošku Opštine.
- Međusobna prava i obaveze u smislu stava 1 ovog člana, urediće se posebnim ugovorom koji zaključuje investitor i opština s tim što će dinamika isplate sredstava za izvedene radove biti istovjetna dinamici plaćanja utvrđenoj ugovorom o uređenju odnosa u pogledu naknade za komunalno opremanje.
- Konačan obračun između opštine i investitora izvršiće se po ispostavljenoj i ovjerenoj okončanoj situaciji, nakon izdavanja upotrebne dozvole i primopredaje objekata i uređaja.
- Izuzetno, u slučaju kada se radi o izgradnji montažnih objekata privremenog karaktera za potrebe komunalnog opremanja, može se zaključiti aneks ugovora o naknadi za komunalno opremanje, kojim će se izvršiti umanjenje ugovorene vrijednosti naknade za komunalne po osnovu vrijednosti izvedenih radova od strane investitora, s tim da cijene ne mogu biti veće od najnižih cijena iz tendera koje je sproveo opština Kolašin ili neka druga opština ili agencija za izgradnju, u prethodnoj godini za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga.
- U slučaju da je investitor izmirio obaveze po osnovu naknade za komunalno opremanje, vrijednost izvedenih radova iz prethodnog stava će se priznati kao avans za buduću gradnju, odnosno platiti investitoru.
- Ukoliko su troškovi opremanja urbanističke parcele od strane investitora veći od ukupne naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, naknada se umanjuje za 100%.

### Član 14

Ako investitor rješava stambeno pitanje imo pravo na umanjenje 80% od obračunate vrijednosti naknade.

Pod rješavanjem stambenog pitanja podrazumijeva se izgradnja stambenog prostora, koji se odnosi na jednu zasebnu stambenu jedinicu bruto površine do 100 m<sup>2</sup>, dok se za ostatak stambenog prostora preko površine kojom investitor rješava stambeno pitanje u smislu ovog stava naknada ne umanjuje.

Da bi investitor ostvario pravo iz stava 1. ovog člana, dužan je priložiti:

- dokaz da ima stalno prebivalište na području Opštine,
- dokaz da investitor, njegov bračni drug i maloljetni \*Član domaćinstva ne posjeduju kuću ili stan na području opštine Kolašin, izat od strane nadležnog organa uprave,
- da investitor ili njegov bračni drug nije koristio povlastice po osnovu rješavanja stambenog pitanja, u poslednjih deset godina od dana podnošenja zahtjeva za obračun naknade,
- dokaz da je investitor punoljetan.

### Član 15

Ako se vrši rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima, kojom se ne dobija novoizgrađena površina, naknada se ne plaća.

### Član 16

Naknada za stambene i poslovne objekte, ukoliko investitor ruši postojeći i gradi novi objekat, a nema potrebe za drugačije komunalno opremanje, obračunava se u visini razlike u bruto površini objekta koji se gradi i objekta koji se ruši, pod uslovom da je objekat koji se ruši upisan u listu nepokretnosti i nema teret "nema dozvolu".

Ukoliko objekat koji se ruši nije katastarski razrađen u listu nepokretnosti po posebnim djelovima objekta, naknada se obračunava u visini razlike bruto površine objekta, koja se izračunava po osnovu nalaza Uprave za nekretnine Crne Gore ili ovlašćene geodetske organizacije.

U slučaju da je površina objekta koji se ruši veća od površine objekta koji se gradi, investitor nema pravo na povraćaj razlike vrijednosti naknade.

### Član 17

Kod prenamjene pomoćnog pomoćnog prostora, kao i kod prenamjene zajedničkih djelova višetažne stambene zgrade za koji nije plaćena naknada, investitor plaća pripadajući iznos naknade, a ukoliko je ranije platio umanjeni iznos plaća razliku do iznosa pripadajuće naknade.

Kod prenamjene stambenog u poslovni prostor, investitor koji je platio umanjeni iznos plaća razliku do iznosa pripadajuće naknade.

Investitor ne plaća naknadu prilikom prenamjene poslovnog u stambeni prostor, ukoliko je za isti prostor prethodno izmirio naknadu.

### Član 18

Ukoliko investitor koji vršu izgradnju ili rekonstrukciju objekta ne obezbijedi potreban broj parkirno- garažnih mjesta na

urbanističkoj parceli ili u objektu, u skladu sa smjernicama Prostorno-urbanističkog plana, ili drugog planskog dokumenta sa detaljnom urbanističkom razradom, a planskim dokumentom je data mogućnost finansiranja nedostajućih parkirno-garažnih mjesta, ukupan iznos naknade za komunalno opremanje, obračunato u skladu sa članom 9 ove odluke, uvećava se proporcionalno u zavisnosti od odnosa nedostajućih i potrebnih parkirno-garažnih mjesta. Odnos nedostajućih i potrebnih parkirno-garažnih mjesta je maksimalno 50%.

Sredstva prikupljena po osnovu uvećanja naknade, na način iz stava 1 ovog člana, koriste se za izgradnju javnih parkinga ili javnih garaža.

#### **Član 19**

Visina naknde za komunalno opremanje građevinskog zemljišta utvrđena u skladu sa ovom Odlukom umanjuje se:

- Za objekte namijenjene za proizvodnju, preradu ili skladištenje za 100%;
- Apart hotele, kondo hotele i garni hotele za 75%;
- Kod izgradnje otvorenih poslovnih prostora (otvorena skladišta, nadstrešnice) i drugih otvorenih prostora koji služe poslovnom objektu za 80%;
- Kod izgradnje podzemnih i nadzemnih garaža koje su sastavni dio objekta i služe poslovnom ili stambenom prostoru, za 90%.

#### **Član 20**

Naknade, utvrđene ovom odlukom, oslobađaju se:

- objekti proizvodno - prerađivačke industrije,
- vjerski objekti.

Nedostajuću komunalnu infrastrukturu investitor je dužan izgraditi o svom trošku.

### **PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Član 21**

Nadzor nad sprovođenjem odredaba ove Odluke vrši nadležni organ lokalne uprave.

#### **Član 22**

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove Odluke u kojima nije došlo do zaključenja ugovora, okončaće se po odredbama ove Odluke ukoliko je to povoljnije za stranku.

#### **Član 23**

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta ("Sl. list CG-Opštinski propisi", br. 4/11 od 24.1.2013. god.).

#### **Član 24**

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

Broj: 01- 804

Kolašin, 1.04 2014. godine

Skupština opštine Kolašin

Predsjednik, Mile Šuković, s.r.