

Na osnovu člana 66 stav 4 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) i člana 44 stav 1 tačka 9 Statuta Opštine Mojkovac ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 31/10 i 26/12) i uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. 08-247, od 05.03.2015. godine, Skupština opštine Mojkovac, na sjednici održanoj dana 25.06.2015. godine, donijela je

## ODLUKU

### o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

(Objavljena u "Sl. listu CG - opštinski propisi", br. 25 od 17. jula 2015)

#### I OSNOVNE ODREDBE

##### Član 1

Ovom odlukom propisuju se uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta na teritoriji Opštine Mojkovac.

##### 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.

#### II USLOVI

##### Član 3

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

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 objekata ("Službeni list CG" br.47/13) i standardu MEST EN15221-6.

##### Član 4

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i
- prosječnih troškova komunalnog opremanja.

##### Član 5

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se 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, i to:

- zona Ia — 1,00
- zona I — 0,75
- zona II — 0,50
- zona III — 0,40
- zona IV — 1,00
- zona V — 0,00

##### Član 6

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

Granice zona iz stava 1 ovog člana utvrđene su na sljedeći način:

- PRVA "A" ZONA obuhvata prostor koji zahvata dio DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem": Trg LJubomira Bakoča, ulicu Serdara Janka Vukotića sa Trgovačkom ulicom, ulicu NJegoševa do raskrsnice kod Doma zdravlja i ulicu Mališe Damjanovića od centra grada do raskrsnice sa ulicom Vojislava Šćepanovića.
- PRVA ZONA obuhvata prostor koji zahvata: DUP "Centar sa Gornjim Mojkovcem" sa izuzećem prve "A" zone i "DUP Novi Mojkovac".
- DRUGA ZONA obuhvata prostor koji zahvata: DUP "Ambarine I" i dio DUP-a "Sportska zona" sa desne strane Rijeke Tare.
- TREĆA ZONA obuhvata prostor koji zahvata: DUP "Ambarine II", DUP "Podbišće I", DUP "Podbišće II", DUP "Zakršnica", DUP "Babića Polje I", DUP "Babića Polje II", i dio DUP-a "Sportska zona" sa lijeve strane Rijeke Tare i prostora van zona DUP-ova za koje je predviđena izrada Lokalnih studija lokacije i urbanističkih projekata.
- ČETVRTA ZONA obuhvata prostor koji zahvata: Građevinsko zemljište van granica gradskog građevinskog zemljišta ("Sl. list RCG-Opštinski propisi", br. 10/04) definisano posebnim odlukama, SKI Centar prema PPPN za Bjelasicu.

- PETA ZONA obuhvata sva ostala seoska naselja i zemljište na području Prostornog plana Opštine Mojkovac, odnosno Prostorno urbanističkog plana Mojkovca.

### Član 7

Troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona iznose (eura po m<sup>2</sup>):

ZONA	IA	I	II	III	IV	V
Iznos (€/m <sup>2</sup> )	45,00	50,00	55,00	60,00	60,00	0,00

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 45,00 eura po m<sup>2</sup>.

### Član 8

Ako investitor zahtijeva veće komunalno opremanje od postojećeg o to može sa nadležnim organim lokalne uprave zaključiti ugovor o međusobnim pravima i obavezama.

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor čija se lokacija komunalno oprema i sa kojim je zaključen ugovor o naknadi, pod sljedećim uslovima:

- da se opremanje izvrši u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, na osnovu revidovanog glavnog projekta pribavljenog od strane investitora ili organa lokalne uprave nadležnog za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, u skladu sa građevinskom dozvolom, odnosno odobrenjem za građenje lokalnih objekata od opšteg interesa;
- 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 komunalno opremanje građevinskog zemljišta 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 koje je sproveo organ lokalne uprave nadležan za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u prethodnoj godini za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga;
- da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture vrši organ lokalne uprave nadležan za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Međusobna prava i obaveze između organa lokalne uprave nadležnog za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i investitora iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom.

Konačan obračun između organa lokalne uprave nadležnog za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i investitora izvršiće se po ispostavljenj i ovjerenj okončanj situaciji, nakon izdavanj upotrebne dozvole i primopredajj objekata i uređajj komunalne infrastrukture koji su predmet ugovora.

Plaćanj izvedenih radova koji su predmet ugovora iz stava 2 ovog člana vrši se najviše do iznosa ugovorene naknade za komunalno opremanje.

U slučajj da je investitor izmirio obaveze po osnovu naknade, vrijednost izvedenih radova iz prethodnog stava će se priznati kao avans za buduću gradnju, odnosno platiti investitoru.

## III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

### Član 9

Iznos naknade po m<sup>2</sup> neto površine objekta odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti se obračunava kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama, i iznosi:

Zona	IA	I	II	III	IV	V
Iznos (€/m <sup>2</sup> )	45,00	33,75	22,5	18,00	45,00	0,00

### Član 10

Način plaćanj naknade, obaveze investitora i lokalne samouprave i ostala pitanja naknade uređuju se ugovorom.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju investitor i Opština Mojkovac, prije izdavanj građevinske dozvole, a nakon dobijanja obavještenja od nadležnog organa da su ispunjeni ostali uslovi za izdavanj građevinske dozvole.

Za objekte iz člana 7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, Ugovor iz stava 1 ovog člana sadrži obavezu investitora u pogledu dokazivanja da je u roku od 6 mjeseci od izdavanj upotrebne dozvole, ispunio uslove propisane Zakonom i Odlukom u odnosu na oslobadjenje od plaćanj naknade.

Organ lokalne uprave nadležan za komunalno opremanje građevinskog zemljišta je dužan da u roku od 25 dana od dana dostavljanja revidovanog idejnog odnosno glavnog projekta na obračun, nadležnom organu za izdavanje građevinske dozvole dostavi potvrdu, kao dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje, nakon zaključenja ugovora o naknadi, uplate prve rate i dostavljanja sredstava obezbjeđenja, odnosno obavještenje da se nijesu stekli uslovi za izdavanje potvrde.

#### Član 11

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine.

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

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 3 dana od dana zaključenja ugovora o uređenju odnosa u pogledu naknade, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjenje za 15% od obračunate vrijednosti naknade.

Investitor može naknadu platiti u mjesečnim ratama, i to za objekte do 500 m<sup>2</sup> ukupne neto površine na period do 3 godine, a za ostale objekte na period do 2 godine.

U slučaju iz stava 3 ovog člana, investitor je dužan da uplati prvu ratu u najmanjem iznosu od 30 % od ukupne vrijednosti naknade, u roku od tri dana od dana zaključenja ugovora o uređivanju odnosa u pogledu naknade za komunalno opremanje.

U slučaju kada investitor zaključi ugovor o naknadi sa plaćanjem u mjesečnim ratama ili je zaključio ugovor o naknadi sa plaćanjem u 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 15%.

#### Član 12

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 obezbijedi 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 obezbijeđen revolving bankarskom garancijom investitor je dužan da obezbijedi hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga;

- fizička lica, hipoteku na nepokretnosti čija 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 aktivirati sva ugovorena sredstva obezbjeđenja.

Prilikom zaključenja ugovora o hipoteci investitor je dužan da od ovlašćenog procjenitelja obezbijedi procjenu vrijednosti nepokretnosti na kojoj će biti uspostavljena hipoteka, uz prethodnu saglasnost Organa lokalne uprave nadležnog za komunalno opremanje građevinskog zemljišta sa procijenjenom 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 ima interesa i katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekata od opšteg interesa koji služe komunalnom opremanju lokacije.

#### Član 13

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

- do tri (3) godine od zaključenja ugovora, pod uslovom da su riješeni imovinsko pravni odnosi;

- u skladu sa Programom uređenja prostora, ukoliko su troškovi opremanja lokacije po planskom dokumentu, procijenjeni od strane Organa lokalne uprave nadležnog za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, veći od ukupne naknade obračunate po članu 9 Odluke.

#### Član 14

Ugovor o naknadi zaključen između investitora i Organa lokalne uprave nadležnog za komunalno opremanje građevinskog zemljišta može se raskinuti na zahtjev investitora pod uslovom da investitor dostavi dokaz od nadležnog inspekcijskog organa da građenje objekta nije započeto u roku važenja građevinske dozvole.

U slučaju raskida ugovora iz stava 1 ovog člana investitor nema pravo na povraćaj uplaćenih sredstava po tom ugovoru.

#### Član 15

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

Ukoliko se vrši rekonstrukcija objekta sa proširenjem, investitor plaća 100% naknade utvrđene Odlukom za dio koji se proširuje.

Ukoliko se vrši pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambenog objekta u poslovne prostorije plaća se 50% od naknade za izgradnju objekta za tu zonu.

U slučajevima iz stava 1, 2 i 3 ovog člana Organ lokalne uprave nadležan za komunalno opremanje građevinskog zemljišta nema obavezu opremanja lokacije investitora.

#### Član 16

Iznos naknade, utvrđen u skladu sa ovom odlukom, umanjuje se za:

- objekte za koje je investitor Opština ili privredno društvo čiji je osnivač Opština, za 100%;

- objekte namijenjene za proizvodnju i preradu poljoprivrednih proizvoda, za 100%;

- stambene objekte, za 50%;
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti, za 50%;
- objekte namijenjene za proizvodnju, peradu i skladištenje, za 70%;
- objekte namijenjene za zanatstvo, za 50%;
- kapele i vjerske objekte sa pratećim sadržajem, za 100%;
- porodične stambene objekte kojim investitor prvi put rješava stambeno pitanje, za 50%, od iznosa iz stave 1, alineja 3 ovog člana.
- pomoćne objekte u sklopu kolektivne zgrade (kotlarnice, drvarnice, ograde), za 100%;
- samostalni objekat podzemne i nadzemne garaže, za 90%;
- nadzemnu garažu u objektu, za 80%;
- primarne ugostiteljske objekte iz člana 90 Zakona o turizmu ("Sl.list Crne Gore", br. 61/10), za 70%.

Pod rješavanjem stambenog pitanja iz stava 1, alineje 8 ovog člana, smatra se izgradnja stambenog prostora, koji se odnosi na jednu zasebnu stambenu jedinicu, površine do 100 m<sup>2</sup>, pod uslovom da investitor nema riješeno stambeno pitanje u zoni DUP-ova opštine Mojkovac. Za ostatak stambenog prostora preko površine kojom investitor rješava stambeno pitanje, u smislu stava 1, alineje 7 ovog člana, naknada se ne umanjuje. Da bi investitor ostvario prava iz stava 1, alineje 7 ovog člana, dužan je priložiti:

- dokaz da ima stalno prebivalište na području opštine Mojkovac,
- uvjerenje nadležnog organa da investitor ni članovi njegove kućne zajednice ne posjeduju drugu stambenu jedinicu na području DUP-ova opštine Mojkovac,
- uvjerenje o kućnoj zajednici.

U slučaju javno-privatnog partnerstva naknada predstavlja učešće Opštine.

#### **Član 17**

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja i uređenja prostora i zaštite životne sredine.

### **IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Član 18**

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 19**

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 10/11 i 32/11).

#### **Član 20**

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

Broj:05-92

Mojkovac, 25.06.2015. godine.

Skupština opštine Mojkovac

Predsjednik, Slavenko Blažević, s.r.