

Na osnovu člana 45 stav 1 tačka 8 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list RCG", br. 42/03, 28/04, 75/05 13/06 i "Službeni list CG", br. 88/09, 38/12 i 10/14), člana 66 stav 4 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14 ) i člana 31 stav 1 tačka 8 Statuta Opštine Šavnik ("Službeni list RCG - Opštinski propisi", broj 36/04 i "Službeni list CG - Opštinski propisi ", broj 24/08, 36/10 i 18/15), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. 08-2562 od 13.11.2015. godine, Skupština Opštine Šavnik, na sjednici održanoj dana 02.12.2015. godine, donijela je

## ODLUKU

### o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

(Objavljena u "Sl. listu CG - opštinski propisi", br. 44 od 11. decembra 2015)

#### I OSNOVNE ODREDBE

##### Član 1

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

##### 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.

Organ lokalne uprave nadležan za izdavanje građevinske dozvole vrši obračun naknade na osnovu revidovanog idejnog, odnosno glavnog projekta, nakon podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole od strane investitora.

##### 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 I — 1,5
- zona II — 1
- zona III — 0

##### Član 6

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

###### PRVA ZONA

Obuhvata prostor koji pripada: urbanističkim zonama 1, 2, 3, 4, 5 i 6 Detaljnog urbanističkog plana Šavnik - jug i urbanističkim zonama 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 i 9 Detaljnog urbanističkog plana Šavnik - sjever.

###### DRUGA ZONA

Obuhvata prostore Generalnog urbanističkog rješenja Šavnika koji nijesu obuhvaćeni Prvom zonom, prostor Generalnog urbanističkog rješenja Boana i prostor u širini od 100 metara sa obje strane magistralnog puta Risan - Žabljak, van zone zahvata Generalnog urbanističkog rešenja Šavnika.

###### TREĆA ZONA

Obuhvata prostor u okviru Prostorno urbanističkog plana Opštine Šavnik koji nije obuhvaćen I i II zonom.

##### Član 7

Prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja na nivou svih zona iznose 2 € po m<sup>2</sup>.

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

ZONA	I	II	III
Iznos (€/m <sup>2</sup> )	3,00	2,00	0

### Član 8

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor čija lokacija se 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, 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 odnosni organ u prethodnoj godini za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga;
- da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture vrši odnosni 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 organ lokalne uprave nadležnog za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i investitora izvršice se po ispostavljenosti i ovjerenoj okončanoj situaciji, nakon izdavanja upotrebne dozvole i primopredaje objekata i uređaja komunalne infrastrukture koji su predmet ugovora.

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

U slučaju 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

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

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju investitor i Sekretarijat lokalne uprave opštine Šavnik, prije izdavanja građevinske dozvole, a nakon dobijanja obavještenja od nadležnog organa da su ispunjeni ostali uslovi za izdavanje građevinske dozvole." Organ lokalne uprave nadležan za obračun naknade dužan je 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 nisu stekli uslovi za izdavanje potvrde.

"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 je, u roku od šest mjeseci od dana izdavanja upotrebne dozvole, ispunio uslove propisane Zakonom i Odlukom u odnosu na oslobađanje od plaćanja naknade."

Ugovorom iz stava 2 ovog člana, uređuju se međusobni odnosi prevashodno u pogledu uslova, načina, rokova i sredstava obezbjeđenja plaćanja.

### Član 10

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine Šavnik.

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 zaključivanja 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 5 godina, a za ostale objekte na period do 3 godine.

U slučaju iz stava 3 ovog člana, investitor je dužan da uplati prvu ratu u najmanjem iznosu od 20% od ukupne vrijednosti naknade, u roku od tri dana od dana zaključivanja ugovora o uređivanju odnosa u pogledu naknade za komunalno opremanje

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 15%.

### 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 zakasni 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 Šavnik aktivirati sva ugovorena sredstva obezbjeđenja.

### Član 12

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 Opštine, veći od ukupne naknade obračunate po članu 9 Odluke.

### Član 13

Ugovor o naknadi zaključen između investitora i Sekretarijata može se raskinuti na zahtjev investitora pod uslovom da investitor dostavi dokaz od nadležnog inspeksijskog organa da građenje objekta nije započeto u roku važenja građevinske dozvole.

### Član 14

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

Ukoliko se vrši građenje odnosno rekonstrukcija objekta do 500 m<sup>2</sup> ukupne neto površine, a nema potrebe za dodatnim komunalnim opremanjem lokacije, investitor plaća 50% naknade utvrđene Odlukom.

Ukoliko se vrši pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambenog objekta u poslovne prostorije naknada se ne plaća.

Takođe, naknada se ne plaća za izgradnju vjerskih objekata.

U slučajevima iz stava 1, 2 i 3 ovog člana Opština nema obavezu opremanja lokacije investitora.

### Član 15

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

- objekte za koje je investitor opština Šavnik, za 100%;
- poljoprivredno-proizvodne objekte (farme, objekti za proizvodnju hrane i rasada i dr.) za 100%;
- primarne ugostiteljske objekte iz člana 90 Zakona o turizmu za 100%;
- "objekte namijenjene za proizvodnju, preradu i skladištenje za 70%";
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti, za 50%;
- za pretvaranje stambenih objekata, sagrađenih prije stupanja na snagu ove Odluke u poslovni prostor za 50 %.

### Član 16

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

## IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Član 17

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 18

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 20/11 i 21/12).

### Član 19

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

Broj:01- 030-3603/2

Šavnik, 02.12.2015. godine

Skupština opštine Šavnik

Predsjednica skupštine, Nadežda Kotlica, s.r.