

Na osnovu člana 66, a u vezi sa čl. 63, 64, 65, 67 i 67a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08,40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i člana 43 Statuta Opštine Ulcinj ("Službeni list -Opštinski propisi", br. 05/07, 09/09 i 16/11), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore broj _____ od _____ 2014. Skupština Opštine Ulcinj, na sjednici održanoj _____ 2014. godine, donijela je

ODLUKU O NAKNADI ZA KOMUNALNO OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

I. OSNOVNE ODREDBE

Član 1.

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

Član 2.

Uređivanje građevinskog zemljišta podrazumijeva pripremu i opremanje građevinskog zemljišta, u skladu sa Programom uređenja prostora (u daljem tekstu: Program).

II. USLOVI ZA UTVRĐIVANJE VISINE NAKNADE

Član 3.

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

Naknada ne obuhvata troškove elektrodistributivne mreže i objekata, TT mreže i objekata, kablovski distributivni sistem, koje investitor posebno ugovara sa nadležnim organizacijama ili javnim preduzećima.

Član 4.

Obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta vrši organ lokalne uprave nadležan za komunalne djelatnosti.

Obračun naknade vrši se na osnovu revidovanog idejnog ili glavnog projekta, po m² neto površine objekta i m² otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti, prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Sl. list CG", br. 47/13) i standard MEST EN 15221- 6.

Organ lokalne uprave nadležan za izdavanje građevinske dozvole dostavlja organu lokalne uprave nadležnom za obračun naknade kopiju zahtjeva (radi komunikacije sa investitorom) i revidovani idejni odnosno glavni projekat radi obračuna naknade, odmah nakon podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole od strane investitora.

III. MJERILA I KRITERIJUMI ZA UTVRĐIVANJE VISINE NAKNADE

Član 5.

Naknada se utvrđuje prema zonama, stepenu komunalne opremljenosti građevinskog zemljišta i učešću investitora u komunalnom opremanju.

Član 6

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta utvrđuje se na osnovu pripadajuće vrijednosti izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Prema stepenu opremljenosti utvrđuju se slijedeće zone sa pripadajućim koeficijentima.

1. zona I..... 1,40
2. zona II..... 1,20
3. zona III..... 0,90
4. zona IV..... 0,70
5. zona V..... 0,00

Član 7

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 zahvata:

- Urbanistički projekat za lokalitet „Pristan”,
- Urbanistički projekat za lokalitet hotela „Galeb”,
- Državna studija lokacije „Valdanos” - Sektor 61,
- Državna studija lokacije "Stari Grad Ulcinj" - Sektor 63,
- Državna studija lokacije "Rt Đerane - Port Milena" - Sektor 65,
- Državna studija lokacije "Turistički kompleks na Velikoj Plaži" - dio sektora 66,

DRUGA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

- Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj Grad" za lokalitet "Pristan",
- Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj Grad" za lokalitet " Meterizi 1"
- Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj Grad" za lokalitet " Pinješ 2"
- Lokalna Studija Lokacije "Liman 2"
- Lokalna Studija Lokacije "Oliva park" u Limanu
- Lokalna Studija Lokacije za eko-seosko turistički centar na lokalitetu "Šas" u Ulcinju
- Lokalna Studija Lokacije za turistički kompleks visoke kategorije na lokalitetu "Briska Gora" u Ulcinju
- Lokalna Studija Lokacije za golf teren sa 18 rupa sa smještajnim kapacitetima na lokalitetu "Briska Gora 2" Ulcinj.
- Lokalna Studija Lokacije „Bašbuljuk"

TREĆA ZONA

- Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj Grad" za lokalitet " Meraja 1"
- Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj Grad" za lokalitet " Meraja 2"
- Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj Grad" za lokalitet "Totoši"
- Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj Grad" u dijelu saobraćajnica i to: Ulica "Majka Tereza" u zahvatu Doma Zdravlja "Bogdan Vujošević" do bulevara "Teuta".
- Detaljni urbanistički plan "Ulcinjsko polje" – bez dijela koji je predviđen kao "Servisno skladišna zona"
- Izmjena i dopuna Detaljni urbanistički plan "Ulcinjsko polje"
- Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj Grad" za lokalitet " Pinješ 1"
- Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj Grad" na kat.parc. 6502/1 na Pinješu
- Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj Grad" za lokalitet " Meterizi 2"
- Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj Grad" za lokalitet "Meterizi 3"

ČETVRTA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

- Detaljni urbanistički plan "Ulcinjsko polje" - samo "Servisno skladišna zona"
- Lokalna Studija Lokacije "Zoganje"

PETA ZONA

Zahvata preostali prostor Opštine Ulcinj, koji nije definisan zonama I - V. na području Prostornog plana Ulcinja, odnosno Prostorno urbanističkog plana Ulcinja.

Član 8.

Prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja na nivou svih zona iznose 60,00€ po m².

Član 9.

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor čija lokacija se komunalno oprema i sa kojim je zaključen ugovor o naknadi za komunalno opremanje, 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 saglasnosti 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, za istu ili sličnu vrstu i količinu radova odnosno usluga, koje je sprovedla Opština Ulcinj u prethodnoj godini, a ukoliko takvi radovi nijesu ugovoreni u tom slučaju pribaviće se podaci iz najbliže opštine, ili agencije za izgradnju, koja je ugovorila takvu vrstu radova;

- da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture vrši Agencija za izgradnju i razvoj Ulcinja.

Međusobna prava i obaveze između Opštine Ulcinj i investitora iz stava 1 ovog člana, uređuju se Ugovorom.

Konačan obračun između Opštine Ulcinj i investitora izvršiće se po ispostavljenoj i ovjerenj okončanoj situaciji, nakon izdavanja upotrebne dozvole i primopredaje objekata i uređaja komunalne infrastrukture koji su predmet Ugovora.

Kada su troškovi komunalnog opremanja veći od naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, opremanje može izvršiti investitor, u kom slučaju se visina naknade utvrđuje na osnovu stvarnih troškova opremanja.

IV. NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 10.

Iznos naknade po m² 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	I	II	III	IV	V
Iznos (€/m ²)	84,00	72,00	54,00	42,00	0,00

Član 11.

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

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju Predsjednik Opštine Ulcinj i investitor prije izdavanja građevinske dozvole, a nakon sticanja ostalih uslova za izdavanje građevinske dozvole.

Ugovor iz stava 1. ovog člana po potrebi sadrži i obavezu izmirenja dospjelih potraživanja po ranije zaključenim ugovorima o naknadi.

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 izdavanja upotrebne dozvole, ispunio uslove propisane Zakonom i Odlukom u odnosu na oslobađanje od plaćanja naknade.

Sprovođenje ugovora u pogledu plaćanja naknade u ratama, prati organ lokalne uprave nadležan za poslove finansija.

Član 12.

Organ lokalne uprave nadležan za komunalne poslove (za obračun naknade) dužan je da u roku od 10 dana od dana dostavljanja revidovanog idejnog, odnosno glavnog projekta na obračun, izvrši obračun naknade i

pozove investitora da se izjasni o načinu na koji želi da se uređuju međusobni odnosi u pogledu plaćanja naknade, uslova, rokova, kao i način obezbjeđenja plaćanja.

Organ iz stava 1. dužan je da u roku od 15 dana od dana dostavljanja revidovanog idejnog, odnosno glavnog projekta, nadležnom organu za izdavanje građevinske dozvole dostavi obavještenje o regulisanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje.

Nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole u postupku za izdavanje upotrebne dozvole dužan je da pribavi dokaz o izvršenim obavezama investitora po osnovu zaključenog ugovora o plaćanju naknade od organa lokalne uprave nadležnog za poslove finansija.

Član 13.

Naknada se plaća u ukupnom iznosu jednokratno ili u ratama (mjesečnim, tromjesečnim, polugodišnjim ili godišnjim).

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od osam dana od dana zaključivanja ugovora o uređenju odnosa u pogledu naknade za komunalno opremanje, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjenje za 20% od obračunate vrijednosti naknade.

Investitor može naknadu platiti u mjesečnim ili godišnjim ratama i to na period do 5 godina.

Kod odloženog plaćanja investitor je dužan da plati na ime učešća najmanje 20% od utvrđenog iznosa naknade za komunalno opremanje prilikom zaključenja ugovora i to obavezno prije izdavanja građevinske dozvole, i na to učešće investitor ostvaruje pravo na popust od 10%.

Ukoliko je investitor koji je zaključio ugovor o naknadi sa plaćanjem u mjesečnim ratama prije isteka ugovorenog perioda voljan da uplati cjelokupan dug, daje se mogućnost da preostali iznos naknade plati jednokratno u roku od tri dana od zaključenja aneksa ugovora i u tom slučaju ostvaruje pravo na umanjenje od **10%** na ugovoreni iznos iz aneksa.

Opština može izvršiti kompezaciju (prebijanje) naknade sa stambenim ili poslovnim prostorom investitora ili trećeg lica ukoliko se pojavi interes Opštine Ulcinj, uz predhodnu saglasnost Skupštine Opštine. Na ovaj vid naplate investitor nema pravo popusta na naknadu.

Nakon izvršene uplate cjelokupne naknade, Opština se obavezuje da izda pismenu potvrdu o izmirenoj Naknadi i pismenu saglasnost za brisanje hipoteke na nepokretnosti po ugovoru o hipoteci.

Član 14.

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

Iznos rate (mjesečne, tromjesečne, polugodišnje ili godišnje) uvećava se za iznos redovne kamate koju plaća poslovna banka na oročena sredstva, a kod koje je otvoren uplatni račun budžeta Opštine Ulcinj.

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 obezbijeden revolving bankarskom garancijom investitor je dužan da obezbijedi hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 50% veća od vrijednosti preostalog duga;

- fizička lica, hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 50% veća od ugovorene vrijednosti, ili neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", na ugovoreni iznos naknade uvećan za iznos kamate, u skladu sa važećim zakonskim propisima.

Ukoliko investitor zakasni 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 ovlaštenog procjenitelja obezbijedi procjenu vrijednosti nepokretnosti na kojoj će biti uspostavljena hipoteka.

Na ponuđenu nepokretnost investitora na koju će biti uspostavljena hipoteka, prethodnu saglasnost daje organ lokalne uprave nadležan za zaštitu imovine.

Predmet hipoteke može biti nepokretnost upisana u listu nepokretnosti bez tereta i ograničenja i to: stambeni prostor, poslovni prostor, a izuzetno ukoliko Opština ima interesa i katastarske parcele na kojima je planirana izgradnja objekata.

Ukoliko se objekat gradi na nepokretnosti na kojoj će biti uspostavljeno založno pravo –hipoteka, isto se odnosi i na izgrađeni objekat (ekstenzivnost hipoteke).

Član 15.

Rokovi za komunalno opremanje koje realizuje lokalna samouprava, ugovaraju se u skladu sa Programom uređenja prostora.

Član 16.

Ugovor o naknadi može se raskinuti na zahtjev investitora.

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

Sporazum 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 17.

U slučaju raskida ugovora iz prethodnog člana investitor ima pravo da zahtijeva:

- povraćaj uplaćenih sredstava po tom ugovoru u nominalnom iznosu bez obračunatih kamata, ili
- da mu se uplaćena sredstva priznaju kao avans za buduću gradnju, ili
- izmirenje drugih obaveza Investitora prema Opštini.

Povraćaj sredstava iz stava 1. ovog člana izvršiće se pod uslovima pod kojim je i vršeno plaćanje naknade.

Član 18.

Ako se vrši rekonstrukcija objekata u postojećim gabaritima i ne mijenja se postojeća struktura površina, a ne postoji potreba za dodatnim komunalnim opremanjem lokacije, naknada se ne plaća.

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

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

Ako se vrši rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima, a postoji potreba za dodatnim komunalnim opremanjem plaća se iznos u visini od 20% naknade utvrđene Odlukom.

Kod rekonstrukcije kojom se povećava postojeća površina objekta dogradnjom i nadogradnjom (promjena gabarita i spratnosti) za dograđenu i nadograđenu površinu plaća se pripadajuća naknada za komunalno opremanje kao prilikom građenja objekta.

Ukoliko je naknada za objekat koji se prenamjenjuje veća od naknade za objekat nove namjene, investitor nema pravo na povraćaj razlike vrijednosti naknade.

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

Ukoliko investitor ostvari mogućnost prenamjene objekta u hotelske kapacitete, može se izvršiti umanjenje preostalog iznosa obaveze shodno odobrenom popustu iz ove Odluke, bez mogućnosti povraćaja uplaćenih novčanih sredstava. Ukoliko obaveza postoji neophodno je dostaviti dokaz o prenamjeni i uslovnu kategorizaciju od nadležnog ministarstva da bi se pristupilo potpisivanju Aneksa na osnovni Ugovor o naknadi.

Za objekte koji podpadaju pod članom 7. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta, investitor je u obavezi da potpiše ugovor o naknadi sa obavezom da u roku od 6 mjeseci od dana dobijanja upotrebne dozvole dostavi dokaz za ostvareni popust. Za dati popust investitor je u obavezi da precizira sredstvo obezbeđenja sa Opštinom Ulcinj. Potvrdom da objekat zadovoljava kategorizaciju 4. i više zvjezdica, Opština Ulcinj će sredstvo obezbeđenja vratiti investitoru.

Član 19.

Naknada utvrđena ovom Odlukom ne plaća se:

- za izgradnju pomoćnih objekata koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta (podrumi i ostali pomoćni prostori, ostave, vešeraji, bunari, septičke jame, ograde, fontane, potporni zidovi, parking prostori, podzemni i nadzemni prolazi i slično)
- za izgradnju pristupnih rampi, liftova i sličnih objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Član 20.

Visina naknade utvrđena u skladu sa odredbama ove Odluke umanjuje se:

- za otvorene prostore na parceli koja je projektovana za obavljanje djelatnosti za 80 %,
- za objekte namjenjene za proizvodnju, preradu ili skladištenje umanjuje se za 70%,
- za primarne ugostiteljske objekte iz člana 90. Zakona o turizmu za 70%,
- izgradnju hotela, kondo hotela, aparthotela, garni hotela, objekta tipa sajamskog sadržaja, šoping molovi, spa centri 60%
- za izgradnju otvorenih bazena 90%,
- za izgradnju zatvorenih bazena 80% naknade,
- za samostalni objekat podzemna i nadzemna garaža i podzemna i nadzemna garaža u objektu za 50%.
- izgradnju natkrivenih prostora i terasa 50% ;
- izgradnju otkrivenih terasa, otkrivenih sportskih terena, ostalih otkrivenih površina 70% ;
- izgradnju vjerskih objekata, turističkih vila, motela, pansiona, apartmanskih objekata 50% ;
- 15€/ m² ugrađene kamene fasade ;
- za izgradnju objekta koji se nalazi u kulturno - istorijskoj cjelini Starog grada Ulcinja 80%,

Pod hotelom u smislu stava 1. alineja 4. ovog člana, podrazumijeva se objekat za pružanje usluga smještaja bez komponente stambenih, poslovnih, apartmanskih i sličnih jedinica.

Neto površina potkrovlja, kod kojih je polazna osnova kosine plafona manja od 1,5m i kod suterena računa se 70% od projektovane površine prostora.

Član 21.

Za izgradnju benzinskih, gasnih pumpi i asfaltnih baza, kao zagađivača okoline, naknada obračunata u skladu sa ovom Odlukom i važećim standardima, uvećava se za 100%.

Član 22.

Za objekte koji nijesu obuhvaćeni nijednom od navedenih namjena obračun naknade će se vršiti prema usvojenim standardima, analogijom sa jednom od definisanih vrsta objekata.

Član 23.

Za stambeni prostor kojim investitor rješava stambeno pitanje, investitoru se umanjuje naknada za 80%.

Pod rješavanjem stambenog pitanja smatra se izgradnja stambenog prostora, koji se odnosi na jednu zasebnu stambenu jedinicu, površine do 100 m².

Za ostatak stambenog prostora preko površine kojom investitor rješava stambeno pitanje, u smislu stava 2. ovog člana, naknada se ne umanjuje.

Ukoliko se radi u stambenom objektu preko 500 m² investitor nema pravo popusta.

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

- dokaz da ima stalno prebivalište na području Opštine Ulcinj,
- dokaz da investitor, njegov bračni drug i maloljetni član domaćinstva ne posjeduju kuću ili stan na području Opštine, izdat od strane nadležnog organa uprave,
- dokaz da investitor ili njegov bračni drug, punoljetni član domaćinstva nije koristio povlastice po osnovu rješavanja stambenog pitanja, u poslednjih 10.godina od dana podnošenja zahtjeva za obračun naknade,
- dokaz da je investitor punoljetan,
- uvjerenje izdato od organa uprave nadležnog za lokalne javne prihode, da nema dugovanja prema Opštini Ulcinj po bilo kom osnovu,
- uvjerenje o kućnoj zajednici.

Odloženo plaćanje kod izgradnje stambenog objekta, kojim investitor rješava stambeno pitanje, vrši se po dinamici:

– prilikom zaključivanja ugovora, investitor plaća 20% od pripadajućeg iznosa naknade,

– ostatak iznosa naknade od 80% plaća se u naredne četiri godine, u jednakim godišnjim ratama od po 20% od ukupne obaveze, uvećane za kamatu.

Član 24.

Skupština Opštine Ulcinj, izuzetno, u interesu razvoja Opštine i u drugim opravdanim slučajevima može donijeti posebnu odluku kojom djelimično ili potpuno oslobađa investitora od plaćanja naknade za izgradnju objekata:

- kada je investitor Opština ili privredno društvo čiji je osnivač Opština;
- objekte društvenog standarda (škole, fakulteti, dječje ustanove, bolnice, zdravstvene stanice, objekte kulture, sportske objekte),
- komunalne objekte (objekti vodovoda i kanalizacije, rezervoari i dr.) od interesa za Opštinu,
- objekti proizvodno - prerađivačke industrije u biznis zone, ili na drugim lokacijama,
- vjerski i prateći objekti, i
- drugi objekti.

Investitor je dužan da u slučaju promjene djelatnosti iz stava 1 ovog člana plati naknadu u smislu odredbi ove odluke.

U slučaju iz stava 1. nedostajuću komunalnu infrastrukturu investitor je dužan izgraditi o svom trošku.

Član 25.

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta i Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj.

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 26.

Za privremene objekte koji su uklopljeni u planski dokumenat naknada se umanjuje za površinu za koju je ranije plaćena naknada. Prilikom obračuna naknade uzeće se u obzir i plaćanje naknade za korišćenje privremene lokacije. Ukoliko je ukupan iznos uplaćene naknade za korišćenje privremene lokacije veći od ukupnog iznosa naknade za komunalno opremanje, investitor nema pravo na povraćaj razlike.

Investitori koji su sa Opštinom zaključili ugovore i uplatili sredstva na ime avansa za izradu planske dokumentacije odnosno avansa za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, a kojima nije urađen konačan obračun naknade za komunalno opremanje, ukoliko je izgrađeni objekat uklopljen u planski dokumenat (i stekli uslovi za izdavanje građevinske dozvole), konačan obračun naknade uradit će se po iznosima naknade iz odluke koja je važila na dan uplate, dok će se naknada za razliku površine obračunati u skladu sa iznosima naknade iz ove odluke.

Za objekte iz stava 1. ovog člana konačan obračun naknade uradit će se po iznosima naknade iz odluke koja je važila na dan uplate, dok će se naknada za razliku površine obračunati u skladu sa iznosima naknade iz ove odluke.

Član 27.

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 28.

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 13/13 i 15/13).

Član 29.

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

Broj:
Ulcinj .2015.godine

SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ
Predsjednik Skupštine,
Fuad Haxhibeti, s.r.

O B R A Z L O Ž E N J N E

PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta sadržan je u članu 66 stav 4, a u vezi sa članom 63, 64 i 65 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, broj 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

Članom 66 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, propisano je da uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta propisuje jedinica lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade. Članom 63, 64 i 65 propisana je sadržina uređivanja građevinskog zemljišta, priprema za komunalno opremanje i komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Saglasno ovlaštenju iz navedenog Zakona jedinica lokalne samouprave, posebnim propisom, uređuje uslove, način i rokove plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

OBJAŠNJENJE POGLAVLJA ODLUKE I OPŠTE ODREDBE

U ovom poglavlju opisan je sadržaj odluke, odnosno oblast koja se njome uređuje. Istaknut je Program uređenja prostora kao osnov za uređivanje građevinskog zemljišta i pobrojano je šta se podrazumijeva pod komunalnim opremanjem građevinskog zemljišta. Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća se naknada.

MJERILA ZA UTVRĐIVANJE NAKNADE

Naknadu plaća investitor na osnovu dostavljenog idejnog odnosno glavnog projekta. Naknada se utvrđuje u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i prosječnih troškova komunalnog opremanja. Prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta utvrđeni su na osnovu zahvata planskih dokumenata i iznose 60 eura po m². Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor čija lokacija se komunalno oprema i sa kojim je prethodno zaključen ugovor o naknadi pod uslovima definisanim odlukom.

NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

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

Investitor je dužan, da na zahtjev nadležnog organa u postupku izdavanja upotrebne dozvole, dostavi potvrdu o izvršenim obavezama po osnovu zaključenog ugovora o naknadi za komunalno opremanje. Naknada se uplaćuje na poseban račun budžeta Opštine. Naknada se plaća u ukupnom iznosu jednokratno, u mjesečnim ratama ili godišnjim ratama i to na period do 5 godina.

U skladu sa opredjeljenjem Savjeta za unapređenje poslovnog ambijenta, regulatornih i strukturnih reformi, da se izvrši izjednačavanje visine naknade za poslovne objekte i stambene objekte, odnosno uvođenje jedinstvene visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta nezavisno od vrste i namjene prostora za koji se obračunava, predloženom odlukom je visina naknade data jedinstveno po zonama, sa visinom koja je približno na nivou naknade za stambene objekte po odredbama dosadašnje odluke.

U slučaju jednokratnog plaćanja naknada se umanjuje 20%. U slučaju plaćanja na odloženo predviđena je kamata i sredstva obezbjeđenja (bankarska garancija i/ili hipoteka).

Izuzetno, u slučaju izgradnje objekta od posebnog interesa za opštinu Ulcinj, Skupština može posebnom odlukom utvrditi iznos naknade koja ne može biti veća od naknade utvrđena u skladu sa ovom odlukom. Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrše Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta i Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj.

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

U ovom poglavlju je predviđeno da se za privremene objekte koji su uklopljeni u planski dokumentat naknada umanjuje za površinu za koju je ranije plaćena naknada.

Investitori koji su sa Opštinom zaključili ugovore i uplatili sredstva na ime avansa za izradu planske dokumentacije odnosno avansa za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, a kojima nije urađen konačan obračun naknade za komunalno opremanje, ukoliko je izgrađeni objekat uklopljen u planski

dokumenat (i stekli uslovi za izdavanje građevinske dozvole) konačan obračun naknade uradit će se po iznosima naknade iz odluke koja je važila na dan uplate, dok će se naknada za razliku površine obračunati u skladu sa iznosima naknade iz ove odluke.

Takođe su predviđeni uslovi za započete postupke i prestanak važenja Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 13/13 i 15/13).

Ono što usvajanje ove odluke čini specifičnim je procedura koja nalaže da nacrt, prije nego što bude upućen na usvajanje Skupštini, a nakon provedene javne rasprave, treba dostaviti Vladi Crne Gore radi davanja prethodne saglasnosti.

**SEKRETARIJAT ZA KOMUNALNE DJELATNOSTI I ZAŠTITU AMBIJENTA
OPŠTINE ULCINJ**