**NACRT**

**Nа оsnоvu člana 27 stav 1 tačka 5 i člana 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 2/18, 34/19 i 38/20), člana 239 stav 19 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i člana 35 stav 1 alineja 2 Statuta Opštine Tivat ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 24/18 i 09/20) uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_\_\_\_\_, Skupštinа opštine Tivat, nа sјеdnici оdržаnој \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020. gоdinе, dоniјеlа 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**

Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumjevaju iste izraze u ženskom rodu.

**Član 3**

Priprema za komunalno opremanje 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.

**Član 4**

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

Naknada se obračunava na osnovu revidovanog glavnog projekta po m2 neto površine objekta i po m2 otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti (standard MEST EN15221-6).

Obračun za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta vrši nadležni organ lokalne uprave.

**Član 5**

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

1. stepena opremljenosti građevinskog zemljišta;
2. prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta, zona, vrste objekata;
3. učešća investitora u komunalnom opremanju.

**Član 6**

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajuće vrijednost izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture i na osnovu kriterijuma vrijednosti lokacije, i iznosi:

zona Ia..............1,20

zona I................1,00

zona II...............0,80

zona III..............0,60

zona IV..............0,50

zona V...............0,35

**Član 7**

Granice zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata (DSL-Državna studija lokacije; PUP-Prostorni urbanistički plan; DUP-Detaljni urbanistički plan; UP-Urbanistički projekat; LSL-Lokalna studija lokacije) i katastarskih opština u skladu sa grafičkim prilogom koji je sastavni dio ove odluke, i to:

**ZONA Ia**

Obuhvata prostor koji zahvata:

DSL "Sektor 36", DSL "Sektor 29" - Krašići, DSL "Dio Sektora 27 i Sektor 28" - Đuraševići obala, DSL "Sektor 26“ - Sveti Marko", DSL Izmjene i dopune "Dio Sektora 22“ - Arsenal, UP Pržno I, DUP Golf i Donji Radovići zapad, DUP Donji Radovići Centar, DUP Donji Radovići Istok, DUP Servisna zona Luštica, DUP Luštica, UP Talaso.

**ZONA I**

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Tivat -Centar", DSL " Sektor 20" - Lepetane, DSL " Sektor 21" - Donja Lastva, "Dio Sektora 22“- Ponta Seljanovo, DSL "Dio Sektora 22 i Sektor 23" Župa - Bonići, DSL "Sektor 24"- Aerodrom, PPPNMD - Generalni Koncept Solila, dio DSL "Sektor 25" Kalardovo - Ostrvo Cvijeća, DUP "Golf Ekonomija".

**ZONA II**

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP Lepetane, dio UP ambijentalna cjelina Lepetane, UP Turistički Kompleks Lepetane, UP Opatovo, zona za gradnju objekata mješovite namjene po smjernicama za izgradnju PUP-a (SI) na Opatovu, DUP Đuraševići.

KO Donja Lastva: Sve ispod magistrale do granice sa Zonom I i do potoka Seljanovo uključujući UP Donja Lastva i UP Turistički kompleks Park.

KO Tivat: područje ispod magistrale od potoka Seljanovo do granice sa Zonom I.

**ZONA III**

Obuhvata prostor koji zahvata:

KO Donja Lastva, KO Tivat, KO Mrčevac sve iznad magistrale zaključno sa granicama planskih dokumenata DUP Donja Lastva, UP Ruljina, DUP Seljanovo, DUP Mažina, DUP Gornji Kalimanj, DUP Župa Češljar, DUP Mrčevac i DUP Gradiošnica do granice sa DUP-om Golf Ekonomija.

DUP Radovići, DUP Gošići, DUP Gornji Đuraševići, DUP Krašići, DUP Stari Krašići, UP Krašići 1, UP Krašići 2, UP Krašići 3

Dio „Sektora 25“ područje Brda od puta Tivat - Brda do granice sa zaštićenim rezervatom prirode Solila i DSL-om "Sektor 24" - Aerodrom.

**ZONA IV**

Obuhvata prostor koji zahvata:

Manje prostorne cijeline koje su u skladu sa PUP-om opštine Tivat namjenjene za stanovanje male gustine, a za koja područja se neće raditi detaljna planska dokumentacija i to:

KO Tivat: tri grupacije stambenih kuća u Peanima

KO Mrčevac: tri grupacije stambenih kuća u Gornjem Mrčevcu; grupacija kuća ispod crkve Sv. Petra

KO Đuraševići: zona namjenjena za stanovanje male gustine Lukačevina, sa gornje strane puta Tivat - Radovići, grupacija kuća Meštrovići

KO Bogišići: grupacija kuća ispod crkava Sv. Jovan i Sv. Ivan

KO Gošići: dvije grupacije kuća na Bjelilima i Krickovini sa gornje strane puta Rogač - Krašići.

**ZONA V**

Obuhvata prostor LSL Vrmac, ambijentalnih cijelina UP Gornja Lastva, UP Đurđevo brdo, UP Petkovići, UP Kostići, UP Bogišići, UP Meštrovići, UP Milovići, UP Gornji Krašići kao i sav ostali prostor.

**Član 8**

Troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona iznose (eura po m2):

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ZONA** | **Ia** | **I** | **II** | **III** | **IV** | **V** |
| **Iznos (€/m2)** | 210,00 | 172,00 | 138,00 | 104,00 | 86,00 | 60,00 |

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose172,30 eura /m2.

**II. NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE**

**Član 9**

Visinu naknade, način plaćanja, obaveze, rokove izvršenja obaveza i druga pitanja u vezi naknade utvrđuje nadležni organ lokalne uprave rješenjem, u roku od 15 dana od dana pokretanja postupka.

Na rješenje iz stava 1 ovog člana može se izjaviti žalba Ministarstvu.

**Član 10**

Direkcija, po pravosnažnosti rješenja iz člana 9 ove odluke, uplate cjelokupnog iznosa odnosno prve rate i dostavljanja sredstava obezbjeđenja, izdaje investitoru potvrdu kao dokaz o uređenosti odnosa u pogledu plaćanja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta.

**Član 11**

Novčani iznos naknade investitor plaća u ukupnom iznosu jednokratno, ili u mjesečnim ratama ako je obračunata vrijednost naknade u iznosu preko 500.000,00 eura, u skladu sa rješenjem iz člana 9 ove Odluke.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade za komunalno opremanje u cjelokupnom iznosu u roku od 15 (petnaest) dana od dana pravosnažnosti rješenja.

U slučaju jednokratnog plaćanja naknade čija je obračunata vrijednost u iznosu preko 500.000,00 eura investitor ima pravo na umanjenje za 10%.

U slučaju plaćanja u ratama, investitor je dužan uplatiti 50% utvrđenog iznosa naknade, u roku od 15 (petnaest) dana od dana pravosnažnosti rješenja iz člana 9 ove Odluke, dok preostali iznos utvrđene naknade, može platiti u 12 jednakih mjesečnih rata.

Rok za plaćanje naknade u mjesečnim ratama može biti i kraći na zahtjev investitora.

Kod plaćanja naknade u ratama ukoliko investitor zadocni sa plaćanjem zaračunaće mu se kamatna stopa propisana članom 95 Zakona o poreskoj administraciji.

**Član 12**

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", za utvrđeni iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima ili bankarsku revolving garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", u vrijednosti 12 mjesečnih rata utvrđene naknade i mjenicu. Za dio duga koji nije obezbijeđen revolving bankarskom garancijom investitor je dužan da obezbijedi hipoteku prvog reda na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 50% veća od vrijednosti preostalog duga;
* fizička lica, mjenicu i hipoteku na predmetnoj nepokretnosti.

Ako se vrijednost nepokretnosti poveća za vrijeme trajanja hipoteke, hipoteka se odnosi i na poboljšanje nepokretnosti (ekstenzivnost hipoteke).

Sredstva obezbijeđena iz ovog člana, ne isključuju pravo Opštine na pokretanje postupka izvršenja i sudskog postupka u cilju naplate svojih potraživanja.

Ukoliko investitor zadocni sa plaćanjem tri mjesečne rate, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga pa će Opština aktivirati sva predviđena sredstva obezbjeđenja.

Kod obezbjeđenja plaćanja hipotekom investitor je dužan da od ovlašćenog lica obezbijedi procjenu vrijednosti nepokretnosti na kojoj će biti uspostavljena hipoteka.

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, pod uslovom da nepokretnost nije ranije založena.

**Član 13**

Komunalno opremanje koje realizuje Opština, sprovodi se u skladu sa Programom uređenja prostora.

**Član 14**

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta investitor može izvršiti pod uslovima:

* da utvrđena visina naknade za komunalno opremanje prelazi iznos od 200.000,00 eura
* da nadležni organ prethodno sporazumom odobri predmetno opremanje;
* da se opremanje izvrši na bazi revidovanog Glavnog projekta, izrađenog u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata;
* da se opremanje odnosi na izgradnju uređaja i objekata komunalne infrastrukture, do priključka na urbanističku parcelu investitora;
* da troškovi komunalnog opremanja koji su odobreni od strane nadležnog organa ne prelaze iznos utvrđene visine naknade za komunalno opremanje;
* da nadležni organ odobri projektnu dokumentaciju, 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 nadležni organ lokalne uprave u prethodnoj godini za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga, odnosno cijena na koje je nadležni organ lokalne uprave dao saglasnost u prethodnoj godini kada se radi o tenderima koje je sproveo investitor u neki od turističkih projekata u opštini, koji su na Listi razvojnih projekata u oblasti turizma odobrenih od strane Vlade Crne Gore;
* da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture vrši nadležni organ lokalne uprave.

**Član 15**

Međusobna prava i obaveze između Opštine i investitora iz člana 14 ove odluke, uređuju se ugovorom.

Konačan obračun između Opštine i investitora izvršiće se po ispostavljenom i ovjerenom Konačnom izvještaju o izvršenom stručnom nadzoru nad gradnjom objekata i uređaja komunalne infratsrukture koji su predmet ugovora.

**Član 16**

Za rekonstrukciju objekata građenih prije 1959. godine investitor je dužan priložiti potvrdu geodetske firme sa podatkom o površini čestice zgrade prema starom austrougarskom katastru.

**Član 17**

Za stambeni prostor kojim investitor rješava stambeno pitanje, investitoru se umanjuje naknada za 50%.

Pod rješavanjem stambenog pitanja smatra se izgradnja jedne stambene jedinice neto površine do 150m².

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

* dokaz da ima prebivalište na području opštine Tivat, odnosno da ima status lica sa stalnim boravkom na području opštine Tivat;
* dokaz da investitor i/ili njegov bračni drug i članovi porodičnog domaćinstva na teritoriji Crne Gore ne posjeduju stambeni objekat i da nisu ranije koristili predmetnu povlasticu na teritoriji opštine Tivat;
* dokaz da je investitor punoljetan;
* ovjerenu izjavu da investitor, njegov bračni drug i članovi porodičnog domaćinstva nisu posjedovali i otuđili stambeni objekat na teritoriji Crne Gore;
* ovjerenu izjavu o kućnoj zajednici i broju članova porodičnog domaćinstva.

**Član 18**

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

* otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti, za 50%;
* pretvaranje posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade u poslovnu prostoriju odnosno poslovne prostorije u posebni ili zajednički dio stambene zgrade, za 70%;
* rekonstrukciju objekata u kulturno-istorijskim cjelinama odnosno objekata upisanih u registar kulturnih dobara, za 80%;
* garaže, za 50 %;
* vjerske objekte, za 80%;

Za umanjenje naknade iz stava 1 ovog člana revident daje izjavu o ispunjenosti uslova za umanjenje naknade, koju prilaže investitor u sklopu dokumentacije za prijavu građenja.

Za objekte iz stava 1 alineja 2 ovog člana obračun se vrši na osnovu lista nepokretnosti, koji organ nadležan za izdavanje rješenja o pretvaranju prostora dostavlja Direkciji.

Opština Tivat može da u svakom trenutku preko posebne komisije izvrši provjeru djelatnosti koja se u predmetnom objektu obavlja, radi preuzimanja mjera u cilju zaštite svojih interesa.

**Član 19**

Za objekte iz člana 227c Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) visina naknade se utvrđuje u skladu sa odredbama ove Odluke.

**Član 20**

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ lokalne uprave.

**Član 21**

U slučaju spora u vezi sa realizacijom komunalnog opremanja nadležan je sud Crne Gore.

**III. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

**Član 22**

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove odluke u kojima nije donijeto pravosnažno rješenje, okončaće se po odredbama ove odluke ukoliko je to povoljnije za investitora.

**Član 23**

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 21/18).

**Član 24**

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

Broj:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

Tivat \_\_\_\_\_\_2020. godine

Skupština Opštine

Predsjednik Skupštine

Andrija Petković

*O b r a z l o ž e n j e*

**Pravni osnov**

Pravni osnov za donošenje Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta sadržan je u članu 239 stav 19 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list Crne Gore«, broj 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20).

Članom 240a pomenutog Zakona propisano je da je jedinica lokalne samouprave dužna da postojeću odluku o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta, uz prethodnu saglasnot Vlade, uskladi u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

**Razlozi za donošenje odluke**

Saglasno ovlašćenju iz navedenog Zakona jedinica lokalne samouprave, dužna je da postojeću odluku o komunalnom opremanju, uskladi.

**Objašnjenje odredbi odluke**

Ovom odlukom propisano je da investitor plaća naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i način obračuna i visina naknade koja se utvrđuje u zavisnosti od stepena opremeljenosti građevinskog zemljišta i prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta.

Članom 3 Odluke propisano je da se priprema za komunalno opremanje i komunalno opremanje građevinskog zemljišta vrši u skladu sa Programom uređenja prostora.

Članom 4 Odluke propisano je da se naknada obračunava na osnovu revidovanog idejnog, odnosno glavnog projekta, po m2 neto površine objekta i po m2 otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti, pri čemu se obračun površina objekta vrši prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekata (“Službeni list CG" br.47/13) i standardu MEST EN15221-6.

Članom 5 propisano je da se naknada utvrđuje u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i prosječnih troškova komunalnog opremanja. Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajuće vrijednost izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture i na osnovu kriterijuma vrijednosti lokacije, u skladu sa čim su predloženi koeficijenti po zonama.

Odlukom je predviđeno šest zona, čije su granice definisane u skladu sa granicama prikazanim na garfičkom prilogu, pri čemu se obrađivač rukovodio postojećim stanjem, tako da dosadašnje zone definisane postojećom odlukom u smislu lokacija nisu ovom odlukom mijenjane, izuzev DSL Izmjene i dopune "Dio Sektora 22“-Arsenal koji je iz razloga ekskluzivnosti lokacije u Ia zoni.

Članom 8 prikazani su troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja troškova komunalnog opremanja gradjevinskog zemljišta u zahvatu pojedinih zona, te s tim u vezi i prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 172,30 eura/po m2.

Prethodno obrazložene odredbe preuzete su iz važeće odluke o komunalnom opremanju, usklađenost po novom zakonu ogleda se u normiranju da se visina i rokovi plaćanja naknade utvrđuju rješenjem (član 9).

Takođe novina uvedena ovom odlukom su i procenti za umanjenje pojedinih kategorija objekata definisani članom 18, a sve u skladu sa članom 239 stav 6 Zakona.

Saglasno odredbama Zakona, Odlukom je precizno razrađen način realizacije mogućnosti da investitor sam komunalno oprema građevinsko zemljište i u vezi sa tim je uređen postupak (član 14 i 15).

Nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vrši nadležni organ lokalne uprave.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 21/18).

Obrađivači; Predlagač,

- Direkcija za investicije Predsjednik opštine

- Sekretarijat za uređenje prostora Željko Komnenović