



Broj: 01-065/24-96

Datum, 08-02-2024

Na osnovu člana 7 stav 1 tačka 6 Zakona o upravljanju unutrašnjim kontrolama u javnom sektoru („Službeni list Crne Gore“ br.75/18 od 23.11.2018. godine) i člana 13 stav 1 alineja 37 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Tivat („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br.28/23 od 09.06.2023. godine), Direkcija za investicije (u daljem tekstu: Direkcija), donosi

INTERNU PROCEDURU

za utvrđivanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

1. OPŠTI DIO

Ovom internom procedurom uređuje se postupanje organa lokalne uprave u postupcima po zahtjevima za obračun komunalnog opremanja građevinskog zemljišta. Poslove utvrđivanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta vrše službenici Direkcije. Cilj ove procedure je da se na pravilan i blagovremen način sprovede navedeni postupak.

2. PRIMJENA PROPISA

U postupku utvrđivanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta primjenjuju se sledeći propisi:

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23);
- Zakon o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 31/17);
- Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 22/21);

- Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 13/18, 10/19);
- Odluka o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ broj 28/23);
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Službeni list Crne Gore", broj 060/18).

3. SPROVOĐENJE POSTUPKA

3.1. Podnošenje zahtjeva za obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

3.1.1. Postupak po zahtjevu za obračun naknade povodom građenja ili rekonstrukcije objekta

Investitor, preko glavne arhivske službe, podnosi zahtjev za utvrđivanje naknade Direkciji za investicije najkasnije 30 dana prije podnošenja prijave građenja. Uz zahtjev, investitor dostavlja i izjavu revidenta sa podacima koji su relevantni za obračun predmetne naknade. Zahtjev preuzima službenik Direkcije koji vrši obračun naknade.

Po prijemu zahtjeva za obračun naknade pristupa se izradi zapisnika. Zapisnik obavezno sadrži podatke o investitoru, revidentu, projektantu, lokaciju sa katastarskim podacima o parceli gdje se gradi ili rekonstruiše objekat, te spratnost objekta.

Naknada se obračunava po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli namijenjenog za obavljanje djelatnosti, na osnovu revidovanog glavnog projekta i izvještaja o reviziji koji se dostavljaju u zaštićenoj digitalnoj formi. Podzemne etaže objekta se ne obračunavaju.

Važeća odluka u članu 17 sadrži odredbe o umanjenju naknade po osnovu rješavanja stambenog pitanja, za garažne prostore, objekte u biznis zoni, vjerske objekte, kod prenamjene objekta i dr.

Plaćanje naknade vrši se jednokratno (u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti rješenja o naknadi, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjenje od 10%, u protivnom se rješenje ukida) ili na rate (50% u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti rješenja, a ostatak u 12 jednakih mjesečnih rata ili u kraćem roku po zahtjevu investitora). Ako se investitor ne izjasni o načinu plaćanja, utvrđuje se plaćanje u jednokratnom iznosu.

Prije upisa u katastar investitor je dužan da se obrati zahtjevom za izradu konačnog obračuna naknade, na osnovu stvarno izvedene površine objekta.

U slučaju propisane mogućnosti komunalnog opremanja građevinskog zemljišta od strane investitora, primjenjuje se član 10 važeće odluke o naknadi i zaključuje ugovor sa Opštinom kojim se uređuju međusobna prava i obaveze.

3.1.2. Postupak po zahtjevu za obračun naknade po osnovu legalizacije objekata

Sekretarijat za uređenje prostora opštine Tivat, preko glavne arhivske službe, Direkciji za investicije, proslijeđuje zahtjev vlasnika bespravnog objekta, zajedno sa ostalom dokumentacijom neophodnom za vršenje obračuna. Zahtjev preuzima službenik Direkcije koji vrši obračun naknade.

Po prijemu zahtjeva za obračun naknade pristupa se izradi zapisnika. Zapisnik obavezno sadrži podatke o vlasniku i elaboratu premjera izvedenog stanja uz navođenje ovlaštene geodetske organizacije koja je isti izradila, lokaciju sa katastarskim podacima o bespravnom objektu predviđenom za legalizaciju, te spratnost objekta.

Naknada se obračunava po m² neto površine na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta, izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije, a isti mora biti ovjeren od strane katastra.

Važeća odluka o naknadi za komunalno opremanje bespravnih objekata sadrži odredbe o iznosima plaćanja u odnosu na zonu unutar koje se bespravni objekat nalazi, umanjenjima po osnovu objekta osnovnog stanovanja, po osnovu namjene određenih dijelova bespravnog objekta (garaže u sklopu zgrade, podrumi, balkoni, terase, vanjske stepenice i dr.). Utvrđena naknada uvećava se za 5% kod jednokratnog plaćanja, 20% za plaćanja na rate, a 2,5% u slučajevima plaćanja naknade za bespravne objekte osnovnog stanovanja.

Po sačinjavanju zapisnika o utvrđenoj visini naknade poziva se vlasnik na izjašnjenje o načinu plaćanja gdje mu je ostavljena mogućnost da se izjasni o jednokratnom (u roku od 7 dana od dana pravosnažnosti rješenja), ili o plaćanju na rate (najviše u 120, a u slučaju osnovnog stanovanja najviše 240 mjesečnih rata).

3.1.3. Procedura koja važi za postupke po osnovu oba zahtjeva za obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

Obračun površina objekta vrši se prema propisu (Pravilniku) kojim je uređen način obračuna površine i zapremine predmetnog objekta.

Službenik Direkcije sagledava lokaciju objekta odnosno zonu unutar koje se isti nalazi.

Zapisnik o obračunu naknade sadrži detaljan prikaz obračuna neto površina objekta, na način što se tabelarno prikazuje predmetna neto površina, i u konačnom redukovana neto površina. Redukovana neto površina za obračun, množi se sa cijenom utvrđenom po m² zone unutar koje se nalazi predmetni objekat, što zavisi od lokacije istog.

Službenik Direkcije, za potrebe postupka obračuna naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, može ostvariti uvid u arhivsku građu opštine Tivat (projektnu dokumentaciju, građevinske dozvole za postojeće objekte, potvrde o ranije izvršenim uplatama naknade, upotrebne dozvole i dr.). Službenik opštine koji je zadužen za arhivsku građu opštine Tivat dužan je da, po usmenom ili pismenom zahtjevu službenika Direkcije koji vrši obračun naknade komunalnog opremanja, uruči traženu dokumentaciju, uz prethodno zaduživanje sa potpisom od strane službenika Direkcije i unošenjem datuma preuzimanja. Razduživanje dokumentacije izvršiće se kod službenika za arhivsku građu nakon vraćanja preuzetih arhivskih dokumenata.

Službenik direkcije koji vrši obračun naknade za komunalno opremanje može, u slučaju kada se radi o rekonstrukciji objekta koji ima prethodno izdatu građevinsku dozvolu koja je glasila na nekadašnju oznaku parcele, tražiti od investitora identifikaciju katastarske parcele, koju je ovaj dužan dostaviti u vidu dokumenta izrađenog od strane ovlaštene geodetske organizacije.

Po izjašnjenju stranke o načinu plaćanja pristupa se izradi Rješenja koje u uvodu sadrži označenje podnosioca zahtjeva, propise koji su osnov za donošenje rješenja, te oznaku organa koji ga donosi. U dispozitiv rješenja unose se podaci o investitoru, odnosno vlasniku, oznaka lokacije, spratnosti objekta, kao i podaci o revidentu, projektantu, odnosno geodetskoj organizaciji koja je izradila elaborat premjera izvedenog stanja, ukoliko se radi o legalizaciji objekta. Dispozitiv rješenja o obračunu sadrži i tačan iznos naknade kao i oznaku žiro-računa na koji je potrebno izvršiti plaćanje, te rok za izvršenje obaveze plaćanja. U obrazloženju se navode podaci o podnosiocu zahtjeva, prethodno donesenom zapisniku o obračunu, te podaci o svim dokazima na kojima se temelji donošenje rješenja o utvrđivanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta. Rješenje se otprema na adresu vlasnika, odnosno investitora, zatim revidenta, kao i Sekretarijatu za finansije opštine Tivat, a po jedan primjerak je predviđen za arhivu i dosije.

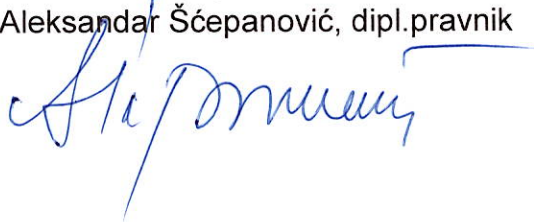
Nakon pravosnažnosti rješenja i uplate cjelokupnog iznosa naknade, Direkcija će izdati potvrdu o regulisanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta koja se otprema na adresu vlasnika, odnosno investitora, revidenta, te za arhivu i dosije, a u slučaju legalizacije objekta jedan primjerak se, u smislu dokaza o plaćanju, dostavlja Sekretarijatu za uređenje prostora, kao nosiocu postupka legalizacije bespravnih objekata. Po izradi potvrde o plaćanju naknade i otpreme na gore navedene adrese, predmet se razdužuje kod odjeljenja za arhivu opštine Tivat.

4. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

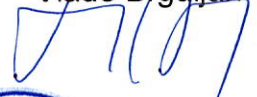
Lice odgovorno za realizaciju ove interne procedure je Direktor Direkcije za investicije.

Ova interna procedura stupa na snagu danom donošenja.

Pripremio,
Samostalni savjetnik I za pravne poslove
Aleksandar Šćepanović, dipl.pravnik



Kontroliše,
V.d. direktora,
Vlado Brguljan



Odobrava,
Predsjednik,
Zeljko Komnenović

