

## NACRT

Na osnovu člana 164 stav 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br. 64/17) i člana 30 Statuta Opštine Kotor ("Sl. list Opštine Kotor", br. 03/04, "Sl. list Crne Gore - Opštinski propisi" br. 17/08, 31/09, 40/10 i 04/11), uz predhodnu saglasnost Ministarstva održivog razvoja i turizma br. \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_, Skupština Opštine Kotor je na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_, donijela

### **ODLUKU o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte**

#### **I Opšte odredbe**

##### **Član 1**

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

##### **Član 2**

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

#### **II Uslovi**

##### **Član 3**

Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: naknada) plaća se za sve bespravne objekte.

Naknada se obračunava po m<sup>2</sup> neto površine objekta i po m<sup>2</sup> otvorenog prostora na parceli projektovanoj za obavljanje djelatnosti, na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja, izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane katastra (u daljem tekstu: elaborat)

Obračun površina i naknade u skladu sa ovom Odlukom vrši Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora (u daljem tekstu: Direkcija), na osnovu elaborata koji Direkciji dostavlja organ nadležan za poslove legalizacije.

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**

Naknadu u skladu sa ovom Odlukom plaća vlasnik bespravnog objekta.

##### **Član 5**

Visina naknade utvrđuje se u zavisnosti od:

- 1) stepena opremljenosti građevinskog zemljišta;
- 2) prosječnih troškova komunalnog opremanja;

##### **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. I zona sa koeficijentom 1,20, koja se odnosi na prostor obuhvaćen UP-om Starog grada Kotora, Državnom studijom lokacije za sektor 15, Državnom studijom lokacije za sektor 16 i UP-om grada Perasta;
2. II zona sa koeficijentom 1,00, koja se odnosi na prostor obuhvaćen DUP-om Dobrote, DUP-om Škaljara i DUP-om Muo;

3. III zona sa koeficijentom 0,80, koja se odnosi na prostor obuhvaćen DUP-om Orahovca, DUP-om Dražin Vrt, DUP-om Risan, DUP-om Strp, DUP-om Morinj, DUP-om Kostanjica, DUP-om Stoliv, DUP-om Prčanj i UP-om Privredna zona,
4. IV zona sa koeficijentom 0,65, koja se odnosi na prostor obuhvaćen DUP-om Radanovići, DUP-om Lastva Grbaljska, Lokalnom studijom lokacije Grbalj I, Lokalnom studijom lokacije Grbalj II i DUP-om Kavač,
5. V zona sa koeficijentom 0,50, koja se odnosi na prostor obuhvaćen DUP-om Bigova, Državnom studijom lokacije - Sektor 38: Bigova, Lokalnom studijom lokacije Trašte, Lokalnom studijom lokacije Vrmac i DUP Platomuni - Trsteno.
6. VI zona sa koeficijentom 0,40, koja se odnosi na ostalo područje opštine Kotor.

### III. Način, rokovi i postupak plaćanja naknade

#### Član 7

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

Zona	I	II	III	IV	V	VI
Iznos (€)	200,00	167,00	134,00	109,00	83,00	67,00

Prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta određuju se na osnovu planskih pokazatelja troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznose 167,00 €/m<sup>2</sup>.

#### Član 8

Naknada za bespravne objekte osnovnog stanovanja plaća se jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 240 mjesečnih rata.

Za ostale bespravne objekte, naknada se plaća jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 120 mjesečnih rata.

Za bespravne objekte naknada se uvećava za iznos od 5%, ako se uvećani iznos plati jednokratno, odnosno 20% ako vlasnik bespravnog objekta zahtijeva da i uvećani iznos plaća u mjesečnim ratama.

Izuzetno od stava 3 ovog člana, za bespravne objekte osnovnog stanovanja, naknada se uvećava za iznos od 2,5%, koji se plaća jednokratno ili pod uslovima iz stava 1 ovog člana, u skladu sa zahtjevom vlasnika bespravnog objekta.

#### Član 9

Vlasnik bespravnog objekta, koji je u postupku legalizacije, podnosi Direkciji zahtjev za uređivanje odnosa u pogledu plaćanja naknade.

Način plaćanja naknade, obaveze, rokovi izvršenja obaveza i druga pitanja u vezi naknade uređuju se ugovorom. Ugovor iz stava 2 ovog člana zaključuju vlasnik bespravnog objekta i Direkcija.

#### Član 10

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu prilikom zaključenja ugovora iz člana 9 stav 2 ove Odluke.

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 obračunava poslovna banka na dugoročne plasmane, a kod koje je otvoren uplatni račun Budžeta Opštine.

U slučaju da vlasnik bespravnog objekta zakasni sa plaćanjem rate, obračunava se zatezna kamata u skladu sa zakonom.

Obezbjedenje potraživanja po osnovu plaćanja naknade u ratama iz člana 8 stav 1 i 2 uspostavlja se na objektu za koji se obračunava naknada.

Ukoliko je na objektu za koji se obračunava naknada već uspostavljeno založno pravo-hipoteka u korist nekog drugog povjerioca, vlasnik bespravnog objekta dužan je da obezbijedi drugo sredstvo obezbjeđenja plaćanja i to:

- neopozivu bankarsku garanciju "bez protesta" naplativu na prvi poziv na ugovoreni iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima ili
- upis založnog prava na nepokretnost - hipoteka, čija vrijednost mora biti 30% veća od vrijednosti obračunate naknade,

Prilikom sačinjavanja notarskog zapisa o upisu tereta o obezbjeđenju potraživanja, investitor je dužan da od ovlašćenog lica obezbijedi procjenu vrijednosti nepokretnosti na kojoj će biti upisan teret, uz prethodnu saglasnost Direkcije.

Predmet založnog prava – hipoteke iz stava 6 alineja 2 ovog člana može biti nepokretnost upisana u listu nepokretnosti bez tereta i ograničenja i to: stambeni prostor, poslovni prostor i urbanistička parcela.

Ukoliko vlasnik bespravnog objekta zakasni sa plaćanjem najviše tri rate, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga pa će Direkcija aktivirati ugovorena sredstva obezbjeđenja.

### **Član 11**

Za otvorene poslovne prostore i otvorene prostore, koji služe poslovnom objektu, plaća se 20% od pripadajuće naknade.

Za objekte namijenjene za proizvodnju ili preradu, plaća se 30% od pripadajuće naknade.

Namjena objekta za proizvodnju ili preradu iz stava 2 ovog člana dokazuje se izjavom revidenta tehničke dokumentacije.

Za objekte za skladištenje, ukoliko je isti u funkciji poslovanja objekata iz stava 2 ovog člana, plaća se 30% od pripadajuće naknade.

Za potkrovlja, kod kojih je polazna osnova kosina plafona manja od 1,5 m i kod suterena plaća se 70% od pripadajuće naknade.

Za balkone, lođe, verande, tremove, podrumne, garaže i tehničke prostorije u sklopu stambenog ili poslovnog objekta plaća se 50% od pripadajuće naknade.

Za terase plaća se 30% od pripadajuće naknade.

Kod rekonstrukcije objekata plaća se 30% od pripadajuće naknade.

Kod rekonstrukcije kojom je povećana postojeća površina objekta dogradnjom i nadogradnjom (promjena gabarita i spratnosti) za dograđenu i nadograđenu površinu plaća se pripadajuća naknada.

Za pomoćne objekte plaća se 50 % od pripadajuće naknade.

Za objekte na kojima su ugrađeni solarni paneli iznos obračunate naknade se, shodno revidovanom glavnom projektu, umanjuje za 100 eura po m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog panela, a najviše do 50 % pripadajuće naknade.

### **Član 12**

Nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vrši nadležni organ lokalne uprave.

## **IV. Prelazne i završne odredbe**

### **Član 13**

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

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

Kotor, \_\_\_\_\_

**Skupština opštine Kotor**

**Predsjednica,**

**Dragica Perović,**

## 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 za bespravne objekte sadržan je u članu 164 stav 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, broj 64/17).

Članom 164 stav 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte propisuje nadležni organ lokalne samouprave, po prethodnoj saglasnosti Ministarstva.

### **Razlozi za donošenje odluke**

Skupština Crne Gore je usvojila Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata na sjednici održanoj 30. septembra 2017. godine koji je stupio na snagu 14. oktobra 2017. godine.

Ovim zakonom je, između ostalog, uvedena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte kao prihod jedinica lokalne samouprave, kojoj je dato ovlašćenje da utvrdi ovaj prihod donošenjem opštinskog propisa – odluke kojom će se propisati uslovi, način i rokove plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte.

Saglasno ovlašćenju iz navedenog Zakona organ lokalne samouprave, posebnim propisom, uređuje pitanje plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte, po prethodnoj saglasnosti Ministarstva.

### **Objašnjenje odredbi odluke**

Ovom Odlukom propisano je da se za sve bespravne objekte plaća naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Odlukom je utvrđen način obračuna i visina naknade.

Utvrđeno je da se naknada obračunava po m<sup>2</sup> neto površine objekta i po m<sup>2</sup> otvorenog prostora na parceli projektovanoj za obavljanje djelatnosti, na osnovu elaborate premjera izvedenog stanja, izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane katastra. Takođe je propisano da obračun površina i naknade vrši Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora, na osnovu elaborata koji Direkciji dostavlja organ nadležan za poslove legalizacije (član 3).

Članom 4 normiran je obveznik plaćanja naknade, a to je vlasnik bespravnog objekta.

Članom 5 propisano je da se naknada utvrđuje u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i prosječnih troškova komunalnog opremanja.

Članom 6 je utvrđeno šeset zona, čije su granice definisane u skladu sa važećom planskom dokumentacijom, pri čemu se obrađivač rukovodio postojećim stanjem, tako da dosadašnje zone definisane postojećom odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u smislu lokacija nisu ovom odlukom mijenjane.

Visina naknade takođe je zadržana, odnosno nije veća od već utvrđene naknade važećom odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, takođe iz važeće odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta preuzeta je visina prosječnih troškova komunalnog opremanja (član 7).

Odredbe ove Odluke propisuju da ugovor o naknadi za komunalno opremanje zaključuju vlasnik bespravnog objekta i Direkcija, takođe propisuju način i rokove plaćanja naknade shodno zakonskim odredbama i to najviše do 240 mjesečnih rata za objekte osnovnog stanovanja, odnosno najviše do 120 mjesečnih rata za ostale objekte, kao i uvećanja naknade od 5%, ako se uvećani iznos plati jednokratno, odnosno 20% ako vlasnik bespravnog objekta zahtijeva da i uvećani iznos plaća u ratama, te uvećanje od 2,5% za bespravne objekte osnovnog stanovanja bez obzira da li se naknada plaća jednokratno ili u ratama (član 8 i 9)

Članom 10 definisano je što podrazumjeva jednokratno plaćanje, te koje vrste kamata i u kojim slučajevima se zaračunavaju vlasniku bespravnog objekta koji naknadu plaća u ratama i na kraju na koji način se obezbjeđuje potraživanje prilikom plaćanja naknade u ratama.

Članom 11 propisana su umanjenja naknade, koja su praktično preuzeta iz važeće odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vrši nadležni organ lokalne uprave (član 12).

Uvažavajući pravni osnov i navedene razloge za predlaganje Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte, a polazeći od obrazloženja svake pojedinačne odredbe, predlažemo Skupštini Opštine Kotor da istu usvoji.

*Obrađivač;*  
*Direkcija za uređenje i izgradnju Kotora*

*Predlagač,*  
*Predsjednik opštine*