

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. 101-25/159 od 30. 03. 2018., Skupština Opštine Kotor je na XVI sjednici održanoj 15. 05. 2018. 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 m² neto površine objekta i po m² 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.

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 0,50, 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 Platamuni – Trsteno, 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 0,30, koja se odnosi na ostalo područje opštine Kotor.

III. Način, rokovi i postupak plaćanja naknade

Član 7

Iznos naknade po m² neto površine bespravnog 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
Iznos (€)	200,00	167,00	134,00	83,50	50,00

Prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta određuju se na osnovu planskih pokazatelja troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznose 167,00 €/m².

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.

Vlasnik bespravnog stambenog objekta ima pravo na umanjenje naknade za 80% pod sledećim uslovima:

- da rješava stambeno pitanje
- da prilikom zaključenja ugovora iz člana 9 stav 2 plati prvu ratu u iznosu 20% od pripadajuće naknade,
- da ostatak od 80% plaća se u naredne četiri godine, u jednakim godišnjim ratama.

Pod rješavanjem stambenog pitanja smatra se stambeni prostor koji se odnosi na jednu zasebnu stambenu jedinicu neto površine do 200 m².

Za ostatak stambenog prostora preko površine kojom vlasnik bespravnog objekta rješava stambeno pitanje, u smislu stava 3 ovog člana, naknada se ne umanjuje.

Da bi vlasnik bespravnog objekta ostvario pravo iz stava 2 ovog člana, dužan je priložiti:

- dokaz da vlasnik bespravnog objekta, kao i njegov bračni drug ne posjeduju kuću ili stan na području Opštine
izdat od strane nadležnog organa uprave,
- dokaz da ima stalno prebivalište na području Opštine,
- dokaz da je punoljetan.

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 7 ovog člana, za bespravne objekte osnovnog stanovanja naknada se uvećava za iznos od 2,5%, koji se plaća jednokratno ili u mjesečnim ratama, 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, 2 i 6 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 obezbjedi 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 obezbjedi 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 koji naknadu plaća u mjesečnim ratama zakasni sa plaćanjem najviše tri rate, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga pa će Direkcija aktivirati ugovorena sredstva obezbjeđenja.

Ukoliko vlasnik bespravnog objekta koji naknadu plaća u godišnjim ratama (pod uslovima za rješavanje stambenog pitanja) zakasni sa plaćanjem najviše jedne 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 poslovnog objekta, plaća se 30% od pripadajuće naknade.

Za garaže i tehničke prostorije u sklopu stambenog ili poslovnog objekta plaća se 50% 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 potkrovlja, kod kojih je polazna osnova kosina plafona manja od 1,5 m i kod suterena, površina za koju se plaća naknada umanjuje se 30 %.

Za balkone, lođe, verande, tremove, podrumu u sklopu stambenog ili poslovnog objekta, površina za koju se plaća naknada umanjuje se 50 %.

Za terase površina za koju se plaća naknada umanjuje se 70%.

Za objekte na kojima su ugrađeni solarni paneli iznos obračunate naknade se, shodno revidovanom glavnom projektu, umanjuje za 100 eura po m² 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: 11-8732

Kotor, 15. 05. 2018. godine

**Skupština opštine Kotor
Predsjednica,**

Dragica Perović