

Na osnovu člana 66. stav 2. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG " br. 51/08) i člana 30. Statuta Opštine Kotor ("Sl. list Opštine Kotor" br. 3/04 i "Službeni list CG – opštinski propisi" br. 17/08) , Skupština Opštine Kotor, na sjednici održanoj 26.02.2009.godine, donijela je

O D L U K U

o

naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

I Opšte odredbe

Član 1.

Ovom odlukom utvrđuju se mjerila i kriterijumi za utvrđivanje visine, kao i uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: naknada za komunalno opremanje).

Rok ugovaranja naknade za komunalno opremanje

Član 2.

Naknadu za komunalno opremanje plaća investitor: prilikom građenja ili rekonstrukcije stambenog, poslovnog ili pomoćnog objekta; prilikom pretvaranja stambenih i pomoćnih objekata u poslovne; prilikom pretvaranja zajedničkih djelova etažnih stambenih zgrada u stambeni i poslovni prostor, kao i prilikom postavljanja privremenih objekata u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, utvrđenim Planom i Programom postavljanja privremenih objekata.

Investitor je dužan da prije izdavanja građevinske dozvole za objekat koji gradi ili rekonstruiše, odnosno postavlja, zaključi ugovor sa Direkcijom za uređenje i izgradnju Kotora (u daljem tekstu: Direkcija), kojim se uređuju međusobni odnosi u pogledu uslova, načina i rokova plaćanja naknade za komunalno opremanje.

Sredstva od naknade za komunalno opremanje se mogu koristiti samo za uređivanje građevinskog zemljišta, koje u skladu sa Zakonom, obuhvata pripremu građevinskog zemljišta za komunalno opremanje i komunalno opremanje.

Član 3.

Stambenim objektima u smislu ove Odluke smatraju se:

- porodične stambene zgrade namijenjene za stanovanje, površine do 500m² i sa najviše četiri zasebne stambene jedinice,
- kolektivne stambene zgrade.

Član 4.

Pomoćnim objektima u smislu ove Odluke smatraju se objekti koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta, a grade se na istoj urbanističkoj parceli (garaže, manji ekonomski objekti, bazeni izgrađeni u sklopu poslovnih i stambenih objekata i dr.).

Član 5.

Poslovnim objektima u smislu ove odluke smatraju se:

- poslovne zgrade,
- poslovni prostori u stambeno-poslovnim zgradama,

- turistički objekti (hoteli, moteli, pansioni i dr.),
- objekti za skladištenje materijala i roba namijenjenih daljoj prodaji,
- objekti saobraćajne infrastrukture (luke, marine, pristaništa, kolektivne garaže, uređena parkirališta, pumpne i benzinske stanice, perionice kola i dr.),
- privredno-proizvodni objekti (proizvodni pogoni i hale sa administrativnim i skladišnim prostorom i dr.),
- elektro-energetski objekti i objekti za obavljanje telekomunikacione djelatnosti,
- privredno – prerađivački objekti (prerada i reciklaža sirovina i dr.),
- poljoprivredno-proizvodni objekti (farme, objekti za proizvodnju hrane i rasada i dr.),
- objekti za potrebe školstva, zdravstva, državnih organa i drugih organizacija (škole, fakulteti, predškolske i druge dječje ustanove, domovi zdravlja, zdravstvene stanice, bolnice, veterinarske stanice, objekti za potrebe državnih organa i organa lokalne uprave, objekti za potrebe javnih službi i drugo),
- sportski tereni (otvoreni i zatvoreni),
- vjerski objekti sa pratećim sadržajima.

Za poslovne objekte koji nijesu obuhvaćeni ni u jednoj od navedenih namjena iz stava 1. ovog člana, obračun naknade će se vršiti analogijom sa jednom od najslučajnijih definisanih namjena.

Pod poslovnim objektima obuhvaćenim stavom 1. i 2. ovog člana, ne podrazumijevaju se objekti i uređaji komunalne infrastrukture iz člana 65. Zakona o uređenju prostora i izgradnje objekata (»Sl. list CG« br. 51/08), u smislu obaveze plaćanja naknade za komunalno opremanje.

II Program uređenja prostora

Član 6.

Uređivanje građevinskog zemljišta za područje opštine Kotor vrši se u skladu sa Jednogodišnjim programom uređenja prostora, koji donosi Skupština Opštine.

Član 7.

Program uređenja prostora (u daljem tekstu: Program uređenja) se donosi najkasnije do 31.12. tekuće godine za narednu godinu.

Program uređenja se donosi na osnovu Izvještaja o stanju uređenja prostora u skladu sa Zakonom.

Program sadrži procjenu potrebe izrade novih odnosno izmjene i dopune postojećih planskih dokumenata i mjere od značaja za izradu i donošenje tih dokumenata.

Programom uređenja se utvrđuje dinamika uređenja prostora, izvori finansiranja, rokovi uređenja, operativne mjere za sprovođenje planskog dokumenta, a naročito mjere za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i druge mjere za sprovođenje politike uređenja prostora.

Program uređenja, po potrebi, sadrži i mjere, u skladu sa preuzetim međunarodnim obavezama, u odnosu na objekte izgrađene suprotno Zakonu.

U pripremi i donošenju Programa uređenja obavezno se ostvaruje učešće javnosti u skladu sa Zakonom i drugim propisima.

Program uređenja se objavljuje u »Službenom listu Crne Gore«, u jednom štampanom mediju, koji se distribuira na teritoriji Crne Gore kao i na sajtu Opštine, odnosno Direkcije.

Član 8.

Uređivanjem građevinskog zemljišta smatra se opremanje zemljišta na način koji omogućava implementaciju lokalnih planskih dokumenata.

Uređivanje građevinskog zemljišta, koje obuhvata pripremu građevinskog zemljišta za komunalno opremanje i komunalno opremanje, Opština Kotor obezbjeđuje preko Direkcije, u skladu sa Programom uređenja.

Program uređenja se donosi za područje Opštine obuhvaćeno lokalnim planskim dokumentom:

- Prostorno-urbanističkim planom Kotora,
- Detaljnim urbanističkim planovima,
- Urbanističkim projektima,
- Lokalnim studijama lokacije.

Uređivanje građevinskog zemljišta koje je obuhvaćeno državnim planskim dokumentima uređuje se Sporazumom između Vlade CG i Opštine Kotor odnosno Direkcije.

III Mjerila i kriterijumi

Član 9.

Za komunalno opremanje, investitor plaća naknadu čija se visina utvrđuje u zavisnosti od stepena komunalne opremljenosti građevinskog zemljišta (postojeći stepen komunalne opremljenosti) i Programa uređenja (planirano uređivanje građevinskog zemljišta).

Član 10.

Naknada za komunalno opremanje utvrđuje se na osnovu:

- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta (naknada za prethodna ulaganja, u daljem tekstu: prethodna ulaganja),
- naknade za pripremu građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: naknada za pripremu),
- naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: naknada za opremanje),
- pogodnosti koje zemljište pruža investitoru (u daljem tekstu: položajna renta).

Član 11.

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta određuje se u zavisnosti od pripadnosti građevinskog zemljišta odgovarajućoj zoni i izražava se koeficijentom opremljenosti.

1. koeficijent **1,20** za **EXTRA** zonu, koja obuhvata Stari grad sa kontaktom zonom od Škurde I do Gurdića.

2. koeficijent **1,00** za **I** zonu koja obuhvata:

– Dobrotu i to područje Benova, Tabačine, Mečerovog brijega do priključne saobraćajnice na buduću zaobilaznicu, zatim dijelom “trećeg” puta do raskrsnice na glavnu magistralu i područje ispod magistrale do mora sve do mosta na Ljutoj,

– Orahovac, Dražin Vrt, Perast, Risan, Strp, Lipci, Morinj, Kostanjica u pojasu ispod magistrale, a Muo, Prčanj i Stoliv u pojasu ispod priobalnog puta Muo–Prčanj–Stoliv,

– Škaljare od Starog grada obalom do zgrade policije, zatim planiranom ulicom ispod naselja “Peluzica” do mosta kod gradskog groblja, a dalje magistralom do zgrade “Crnogoraput” i lokalnom ulicom do buduće zaobilaznice.

3. koeficijent **0,90** za **II** zonu koja obuhvata ostalo područje Škaljara, Dobrote, Risna 300 m vazdušne linije iznad magistrale, Orahovca, Dražin Vrta, Strpa,

Lipaca, Morinja i Kostanjice 100 m vazdušne linije iznad magistrale i područje Mula, Prčnja i Stoliva 100 m vazdušne linije iznad priobalnog puta Muo–Prčanj–Stoliv.

4. koeficijent **0,80** za **III** zonu koja obuhvata Bigovo, Trsteno, Krimovice i područje Orahovca, Dražin Vrta, Risna, Strpa, Lipaca, Morinja, Kostanjice, Mula, Prčnja i Stoliva koje nije obuhvaćeno prvom i drugom zonom.

5. koeficijent **0,70** za **IV** zonu koja obuhvata područje Lastve Grbaljske, Radanovića i Kavča.

6. koeficijent **0,60** za **V** zonu koja obuhvata ostalo područje opštine Kotor, koje je utvrđeno kao građevinsko zemljište.

Prethodna ulaganja obuhvataju valorizovanu vrijednost postojećih primarnih i sekundarnih objekata i opreme komunalne infrastrukture (vodovodni i kanalizacioni sistemi, distributivne mreže, saobraćajnice i saobraćajne mreže, prilazni putevi, nadvožnjaci, podvožnjaci, groblja, deponije, javna rasvjeta itd.).

Visina ove naknade određuje se prema stepenu opremljenosti građevinskog zemljišta i pripadajućeg koeficijenta.

Član 12.

Naknada za pripremu obuhvata troškove za :

- rješavanje imovinsko–pravnih odnosa, izradu planske, tehničke i druge dokumentacije,

- preuzimanje mjera zaštite spomenika kulture i zaštite spomenika prirode koji bi mogli biti ugroženi radovima na pripremi zemljišta,

- rušenje postojećih objekata i uređaja i uklanjanje materijala, kao i premještanje postojećih nadzemnih i podzemnih instalacija.

Visina naknade za pripremu građevinskog zemljišta određuju se na osnovu prosječnih troškova pripreme i pripadajućeg koeficijenta.

Član 13.

Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta obuhvata sljedeće troškove izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture:

- komunalnih objekata i instalacija do priključka na urbanističku parcelu (magistralnih, primarnih i sekundarnih objekata i vodova: elektro, vodovoda i kanalizacije, atmosferske kanalizacije, telekomunikacionih, radio-difuznih i drugih objekata i instalacija),

- puteva i ulica u naselju, nadvožnjaka, podvožnjaka i mostova, pješačkih prolaza, pločnika, trgova, skverova i javnih parkirališta u naselju,

- zelenih površina u naselju, blokovskog zelenila, terena za rekreaciju, dječijih igrališta, parkova, pješačkih staza i travnjaka, javnih gradskih komunalnih objekata i groblja,

- deponija i objekata za preradu i uništavanje otpadnih materijala,

- priključaka komunalnih instalacija čija funkcija može biti od značaja u uslovima nastanka vanredne situacije, elementarnih nepogoda ili radi zaštite države.

Visina naknade za komunalno opremanje se određuje na osnovu prosječnih troškova opremanja u skladu sa Programom uređenja i pripadajućeg koeficijenta.

Član 14.

Položajna renta utvrđuje se prema udaljenosti od funkcionalnog gradskog centra (Stari grad) i stepenu opremljenosti zemljišta objektima i uređajima komunalne infrastrukture i objektima društvenog standarda.

Za određivanje položajne rente utvrđuju se koeficijenti prema zonama, koje su identične zonging iz člana 11. ove Odluke.

Extra zona	1,00
I	“	0,90
II	“	0,80
III	“	0,70
IV	“	0,60
V	“	0,50

Član 15.

Visina naknade za komunalno opremanje izračunava se tako što se prosječna naknada za predhodno ulaganje, pripremni radovi i opremanje zemljišta pomnože sa koeficijentom opremljenosti i koeficijentom položajne rente, što proističe iz Srednjoročnog Programa uređivanja građevinskog zemljišta 2007-2011. godina, kojim su utvrđeni elementi za obračun naknade.

Izuzetno od odredaba stava 1. ovog člana, visina naknade, u slučajevima kad su troškovi uređenja znatno veći od prosječnih troškova predviđenih Programom uređenja i kada lokacija za koju se utvrđuje naknada nije obuhvaćena Programom uređenja, se utvrđuje na osnovu stvarnih troškova, u skladu sa posebnim investiciono-tehničkim elaboratom.

Elaborat iz prethodno stava sačinjava Direkcija.

Član 16.

Naknada za komunalno opremanje se obračunava i ugovara po m² neto površine objekta, na osnovu revidovanog idejnog odnosno glavnog projekta izrađenog u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom, ovjerenog od strane nadležnog organa.

Stvarna površina objekta se utvrđuje na osnovu Izvještaja o tehničkom pregledu i tehničke dokumentacije ovjerene i revidovane od strane nadležnog organa.

Član 17.

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

Korisna površina balkona, lođa, verandi, tremova i podruma računa se 50% od projektovane površine, a terasa 30% od projektovane površine.

Član 18.

Kod rekonstrukcije, kojom se mijenjaju uslovi pod kojim je objekat izgrađen (povećanje broja jedinica stambenog, poslovnog i drugog prostora, promjena namjene, promjena instalacije i drugo) plaća se 50% od pripadajuće naknade za komunalno opremanje.

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.

Član 19.

Kod izgradnje pomoćnih objekata plaća se 50% od pripadajuće naknade za komunalno opremanje, osim za bazene izgrađene u sklopu poslovnih i stambenih objekata za koje se plaća 70% od pripadajuće naknade.

Član 20.

Kod izgradnje otvorenih sportskih terena plaća se :

– 20% pripadajuće naknade za komunalno opremanje za otvorene sportske terene do 1 200 m² ,

– 10% pripadajuće naknade za komunalno opremanje za otvorene sportske terene preko 1 200 m².

Član 21.

Kod izgradnje otvorenih poslovnih prostora: parking prostora, marina, pristaništa, pijaca sa tezgama i dr., plaća se 20% od pripadajuće naknade za komunalno opremanje.

Član 22.

Kod prenamjene pomoćnog prostora u poslovni, kao i kod prenamjene zajedničkih djelova stambene etažne zgrade u stambeni odnosno poslovni prostor, plaća se 50% od pripadajuće naknade za komunalno opremanje .

Kod prenamjene stambenog u poslovni prostor, investitor koji je imao beneficije prilikom gradnje objekta, plaća razliku do punog iznosa naknade za komunalno opremanje .

Investitor ne plaća naknadu za komunalno opremanje prilikom prenamjene iz poslovnog u stambeni prostor ukoliko je za isti prostor prethodno izmirio naknadu.

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.

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

- dokaz da ima stalno prebivalište na području opštine Kotor,
- dokaz da investitor i njegov bračni drug ne posjeduju kuću ili stan na području opštine Kotor izdat od strane nadležnog organa uprave,
- dokaz da je investitor punoljetan.

Član 24.

Za privremene objekte, koji se postavljaju i grade u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, utvrđenim Planom i Programom postavljanja privremenih objekata plaća se 20% od pripadajuće naknade za komunalno opremanje.

Za privremeni objekat iz stava 1. ovog člana za koji su se stekli uslovi za izdavanje građevinske dozvole u skladu sa lokalnim planskim dokumentom, naknada se umanjuje za već uplaćeni dio.

IV Uslovi, način i postupak ugovaranja naknade

Član 25.

Obračun površina za koje se plaća naknada za komunalno opremanje vrši Direkcija.

Član 26.

Naknada za komunalno opremanje se utvrđuje i plaća:

- u novčanom iznosu,
- izvođenjem radova na komunalnom opremanju građevinskog zemljišta, u skladu sa Programom uređenja i lokalnim planskim dokumentom.

Član 27.

Novčani iznos naknade investitor plaća u ukupnom iznosu jednokratno. Izuzetno, naknada se može platiti u ratama prilikom:

- gradnje stambenog objekta, definisanom alinejom 1. stava 1. člana 3. ove odluke, u kojem investitor rješava stambeno pitanje,
- gradnjom objekta po osnovu kojeg je ukupna naknada za komunalno opremanje veća od 200.000,00 €.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade za komunalno opremanje utvrđena je u cjelokupnom iznosu prilikom zaključivanja ugovora.

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

- prilikom zaključivanja ugovora iz člana 2. ove Odluke, investitor plaća 20% od pripadajućeg iznosa naknade, što čini ratu za prvu godinu.
- ostatak od 80% plaća se u naredne četiri godine, u godišnjim ratama od po 20% od ukupne obaveze, sa pripadajućom kamatom, koju obračunavaju poslovne banke na oročene depozite preko godinu dana.

Za ostale investitore, čija ukupna obaveza naknade za komunalno opremanje prelazi iznos od 200.000,00 €, odloženo plaćanje može se ugovoriti najduže na rok od dvije godine, s tim što se prilikom potpisivanja ugovora plaća 30% od ukupne obaveze, a ostatak u jednakim mjesečnim ratama, sa pripadajućom kamatom, koju obračunavaju poslovne banke na oročene depozite preko godinu dana.

Zatezna kamata se obračunava u skladu sa Zakonom.

Član 28.

Investitor može izvršiti komunalno opremanje, u skladu sa Programom uređenja i lokalnim planskim dokumentom, pod uslovom:

- da Direkcija odobri predmetno opremanje,
- da se opremanje izvrši na bazi revidovanog Glavnog projekta, urađenog u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i Zakonom,
- da se opremanje odnosi na izgradnju uređaja i objekata komunalne infrastrukture, utvrđene članom 65. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata do priključka na urbanističku parcelu investitora,
- da Direkcija odobri cijene i da saglasnost na predračun predmetnih radova komunalnog opremanja.

Međusobni odnosi Direkcije i investitora, u smislu stava 1. ovog člana, uređuju se ugovorom.

Član 29.

U slučajevima plaćanja naknade za komunalno opremanje na rate, radi obezbjeđenja plaćanja naknade, investitor je dužan da dostavi sljedeća sredstava obezbjeđenja plaćanja:

- blanko akceptirane mjenice potpisane od strane dva kreditno sposobna žiranta na iznos pojedinačne rate (za fizička lica),
- odgovarajući broj blanko potpisanih mjenica sa kaluzulom “ *bez protesta* ” , naplative na prvi poziv, sa pripadajućim mjesečnim ovlaštenjima (za pravna lica),
- upisom založnog prava radi hipoteke u korist Opštine Kotor kod nadležne Uprave za nekretnine, na iznos ugovorene obaveze koju investitor plaća na rate (za pravna i fizička lica).

U slučaju obezbjeđivanja plaćanja putem upisa založnog prava, investitor je dužan dostaviti dokaz o pravu svojine na zemljištu ili objektu čija je procjenjena vrijednost u momentu ugovaranja za 50% veća od ukupno ugovorenog iznosa naknade koji se plaća na

rate, radi upisa založnog prava (hipoteka) u korist Opštine Kotor, kao i dokaz o procjeni vrijednosti nepokretnosti, u smislu ovog stava, izvršenu od strane ovlašćenih procjenjivača.

Upis založenog prava prvog reda radi hpoteka u korist opštine Kotor, vršiće se u slučajevima kada iznos naknade odobren na rate prelazi 5.00000€ za fizička lica, dok za pravna lica se obavezno vrši upis založnog, prava bez obzira na iznos naknade odobrene na rate.

Radi obezbjeđenja plaćanja naknade za komunalno opremanje na rate, ako je pravno lice investitor, u obavezi je dostaviti sredstva obezbjeđenja plaćanja utvrđena alinejom 2. i 3. ovog člana, kumulativno.

Ukoliko investitor zakasni sa plaćanjem najviše dvije rate, Direkcija će aktivirati blanko mjenice na cjelokupni neisplaćeni iznos obaveze.

Član 30.

Usklađivanje naknade za komunalno opremanje se vrši u skladu sa rastom cijena na malo, prema podacima nadležnog organa za poslove statistike.

U slučaju plaćanja naknade na rate investitor je dužan, ukoliko dođe do promjene visine naknade od dana zaključenja ugovora iz člana 2. ove Odluke, da plati razliku prilikom uplate odgovarajuće rate, što će se regulisati posebnim aneksom ugovora.

V Prelazne i završne odredbe

Član 31.

Srednjoročni program uređivanja građevinskog zemljišta za period 2007-2011 ("Sl.list Opštine Kotor" br. 6/07), ostaje na snazi do isteka perioda za koji je usvojen.

Član 32.

Stupanjem na snagu ove odluke, prestaje da važi Odluka o naknadi za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta («Sl. list opštine Kotor» br. 5/07 i »Službeni list CG – opštinski propisi« br. 25/08).

Član 33.

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

Broj: 11 - 2303

Kotor, 26. 02. 2009.godine

**SKUPŠTINA OPŠTINE KOTOR
PREDSJEDNIK,**

mr Nikola Konjević, s. r.