

## **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 66 stav 4 a u vezi sa članom 63, 64 i 65 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, broj 51/08,40/10,34/11,40/11,47/11,35/13 i 39/13).

Članom 66 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata propisano je da uslove, način, rokove, i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta propisuje jedinica lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade. Članom 63, 64 i 65, propisana je sadržina uređivanja građevinskog zemljišta, priprema za komunalno opremanje i komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

### **Razlozi za donošenje odluke.**

Saglasno ovlašćenju iz navedenog Zakona jedinica lokalne samouprave, posebnim propisom, uređuje uslove, način i rokove plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

### **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 opremljenosti građevinskog zemljišta i troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta.

Članom 2 Odluke propisano je da se priprema za komunalno opremanje i komunalno opremanje građevinskog zemljišta vrši u skladu sa Programom uređenja prostora.

U skladu sa opredjeljenjem Savjeta za unapređenje poslovnog ambijenta regulatornih i strukturnih reformi da se izvrši izjednačavanje visine naknade za poslovne i stambene objekte, odnosno uvođenje jedinstvene visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta nezavisno od vrste i namjene prostora za koji se obračunava, predloženom odlukom visina naknade je data jedinstveno po zonama.

Druga preporuka Savjete za unapređenje poslovnog ambijenta, regulatornih strukturnih reformi odnosi se na smanjenje visine naknade za određene iznose koji su trenutno obuhvaćeni naknadom. Izmjenama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata od 23.07.2013.godine, izvršena je promjena sadržaja komunalnog opremanja građevinskog zemljišta na način da su magistralni, primarni i sekundarni objekti i vodovi elektroenergetike telekomunikacija i radiodifuzije isključeni iz sadržaja komunalnog opremanja a u sadržaj su dodati radovi na izgradnji biciklističkih staza i priključaka na komunalnu infrastrukturu, pa je shodno tome potrebno prilagoditi iznose naknade za komunalno opremanje novoutvrđenom sadržaju komunalnog opremanja.

Članom 3. Odluke propisano je da se naknada obračunava na osnovu revidovanog idejnog, odnosno glavnog projekta, za m<sup>2</sup> neto površine objekta i za m<sup>2</sup> otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti, pri čemu se obračun površina objekta vrši prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl.list „, CG,br. 47/13) i standardu MESTEN15221-6.

Članom 4 propisano je da se naknada utvrđuje u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i prosječnih troškova komunalnog opremanja. Stepem opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajuće vrijednosti izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture i na osnovu tržišnog kriterijuma vrijednosti lokacije, gdje je vrijednost lokacije srazmjerna njenom položaju i udaljenosti od gradskog centra pristupačnosti, obimu i raznolikosti ponude i posebnim pogodnostima za određenu namjenu. Pri tome je jedinični koeficijent opredijeljen zoni I imajući u vidu da ova zona po većini kriterijuma

predstavlja repernu zonu Opštine u kojoj se ostvaruje skoro 50% investicionih aktivnosti. Pri tome Ia zona zbog svoje pogodnosti opsluženosti i nivoa opremljenosti ima koeficijent veći od 1, dok zona I ima koeficijent 1 a zona II, III i IV imaju koeficijent manji od 1. Odlukom je predviđeno pet zona čije su granice definisane u skladu sa nivoom komunalne opremljenosti i drugim elementima važnim za obračun naknade.

Članom 7 prikazani su troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta procijenjeni na osnovu postojećeg stanja u zahvatu pojedinih zona i to po zonama Ia, I, II, III i IV.

Članom 9 propisan je iznos naknade po m<sup>2</sup> neto površine objekta odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti, koji se obračunava kao proizvod troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama. U pripadajućoj tabeli dat je prikaz visina naknade po zonama bez obzira na namjenu objekta.

Saglasno odredbama Zakona Odlukom je precizno razrađen način realizacije mogućnosti da investitor sam komunalno oprema građevinsko zemljište a u vezi sa tim članom 8. je uređen postupak. Investitor se u ovom slučaju primjenom pomenutog zakonskog rješenja pojavljuje kao izvođač radova na komunalnom opremanju svoje lokacije sa kojim nadležni organ zaključuje ugovor kojim se bliže regulišu međusobna prava i obaveze. Obzirom da se u konkretnom radi o poznatom investitoru, procedura ugovaranja i realizacije predmetnih radova na komunalnom opremanju lokacije vrši se bez primjene odredbi propisa kojim su regulisane javne nabavke. Na ovakvo rješenje upućuje i Stručno uputstvo Ministarstva održivog razvoja i turizma br. 01-1546/4 od 01.08.2013 godine, gdje je u tački 7 navedeno da treba „predvidjeti uslove za komunalno opremanje od strane investitora, s tim što ono mora biti u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata“.

Odredbe ove Odluke propisuju da se ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta sklapa između investitora i Opštine, način plaćanja naknade, obaveze i rokovi izvršenja tih obaveza i sredstva obezbeđenja plaćanja (član 10.11. i 12).

Kada investitor koji vrši izgradnju ili rekonstrukciju objekta nije u mogućnosti da obezbjedi potreban broj parkirno garažnih mjesta na urbanističkoj parceli ili u objektu, u skladu sa smjericama Prostorno urbanističkog plana, odnosno GUR-a, a planskim dokumentom je data mogućnost finansiranja nedostajućih parking garažnih mjesta, ukupan iznos naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta se uvećava proporcionalno u zavisnosti od odnosa nedostajućih i potrebnih parkirno garažnih mjesta a najviše do 50 % (član 15).

Odredbama čl. 16 predmetne Odluke propisano je da se prilikom pretvaranja posebnih i zajedničkih djelova stambenog objekta u poslovne prostorije naknada ne plaća, kao i u slučajevima propisanim odredbom čl.7. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

U cilju stimulisanja preduzetničke inicijative i smanjenje biznis barijera, propisano je umanjenje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za objekte namijenjene za proizvodnju, preradu ili skladištenje za 75%, samostalne objekte podzemne garaže i podzemnu garažu u objektu za 90%, otvorene prostore na parceli koja je projektovana za obavljanje djelatnosti za 80%, za samostalne objekte nadzemne garaže i nadzemnu garažu u objektu za 85%, za primarne ugostiteljske objekte iz čl.90 Zakona o turizmu za 75% i za apart hotele, kondo hotele i garni hotele za 75% (član 17).

Predloženom Odlukom stvara se još povoljniji poslovni ambijent u Opštini Danilovgrad koja je i do sada po tome bila prepoznatljiva, zato se predlaže Skupštini Opštine da donese, predloženu Odluku o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja i uređenja prostora i zaštitu životne sredine.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl.list CG- -Opštinski propisi“ br CG-opštinski propisi br. 12/09 i 13/11)

