

## **Nacrt**

Na osnovu člana 66 stav 4 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( " Sl. list CG ", br. 51/08 , 34/11 i 35/13 ) i člana 35 Statuta opštine Danilovgrad ( " Sl. list RCG "- opštinski propisi", br. 30/04 i „ Sl. list CG br. 19/08 i 12/11 ) i prethodne saglasnosti Vlade Crne Gore br. \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_ Skupština opštine Danilovgrad je na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ godine, donijela

### **ODLUKU**

#### **o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta**

#### **I OSNOVNE ODREDBE**

##### **Član 1**

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

##### **Član 2**

Priprema i komunalno opremanje građevinskog zemljišta ( u daljem tekstu : komunalno opremanje građevinskog zemljišta ) vrši se u skladu sa Programom uređenja prostora.

Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća se naknada.

#### **MJERILA ZA UTVRĐIVANJE NAKNADE.**

##### **Član 3**

Naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ( u daljem tekstu : naknada ) plaća investitor.

Naknada se 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.

Obračun površina objekta vrši se prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Sl.list CG br. 47/13) i standard MEST EN15221-6.

Organ lokalne uprave nadležan za izdavanje građevinske dozvole dostavlja organu lokalne uprave nadležnom za obračun naknade revidovani idejni odnosno glavni projekat radi obračuna naknade, sa izjašnjenjem o potrebnom i nedostajućem broju parkirno garažnih mjesta, odmah nakon podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole od strane investitora.

#### Član 4

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od :

- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i
- prosječnih troškova komunalnog opremanja .

#### Član 5

Stepen 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 , i to :

zona Ia .....	k= 1,11
zona I.....	k= 1,00
zona II .....	k= 0,55
zona III.....	k= 0,45 i 0,23*
zona IV.....	k= 0,23

\*odnosi se za pojas lokalnog puta Danilovgrad- Kosić-Spuž.

## Član 6

Područje opštine Danilovgrad dijeli se na pet zona u skladu sa grafičkim prilogom koji je sastavni dio ove Odluke i to :

### ZONA Ia.

Obuhvata prostor od ugla ulica Novice Škerovića i Sava Burića, ulicom Sava Burića do stare autobuske stanice ogradom groblja do raskrsnice prema naselju Glavica, lijevo kroz naselje Đoka Kovačevića do ulice Blaža Mrakovića , ulicom Blaža Mrakovića do raskrsnice sa Bokeljškom ulicom, Bokeljškom ulicom pored Doma zdravlja do Njegoševe ulice , Njegoševom ulicom do raskrsnice sa Dečanskom i Trgom 9. decembar , desno ulicom pored Lovačkog društva do rijeke Zete,rijekom Zetom uzvodno do Centra za kulturu , pored Centra za kulturu do raskrsnice Novice Škerovića i Sava Burića.

### ZONA I.

Obuhvata prostor od ulice Lazara Đurovića pored Vrtića, podnožjem Rsojevice novoplaniranim putem ispod Autobuske stanice do novoplaniranog izlaza na ulicu Blaža Mrakovića, ulicom Blaža Mrakovića u pravcu magistralnog puta do raskrsnice do kuće Markovića, putem pored Policijske akademije do raskrsnice do kuće Simonovića, lijevo do prve raskrsnice naselja Dočić, desno do ulice kroz naselje Đoka Kovačevića , lijevo ulicom kroz naselje Đoka Kovačevića do druge raskrsnice, desno novoplaniranom ulicom do ulice Novice Škerovića, lijevo ulicom Novice Škerovića do raskrsnice prema Vatrogasnoj službi, desno ulicom prema Vatrogasnoj službi i tim pravcem do rijeke Zete, desno obalom rijeke Zete do kraja parcele AD “ Crnagoracoop “, ivicom parcele AD “ Crnagoracoop “ do ulice Lazara Đurovića do raskrsnice sa putem pored Vrtića – početna tačka.

### ZONA II

Obuhvata prostor koji se nalazi između granica I zone i granice zahvata GUP-a odnosno GUR-a izuzimajući prostor koji je definisan kao III zona.

### ZONA III

Obuhvata prostor od mosta na rijeci Sušici ulicom Jefta Šćepanovića prema magistralnom putu do prve raskrsnice, desno ulicom kroz naselje Grudice do granice zahvata GUP-a ,odnosno GUR-a granicom zahvata GUP-a odnosno GUR-a Danilovgrad do mosta na rijeci Sušici – početna tačka, prostor zvani Velje polje koji se graniči sa parcelama kasarne Milovan Šaranović, postojećim putem pored Branelovice do granice zahvata GUP-a odnosno GUR-a, granicom zahvata GUP-odnosno GUR-a a do ivice parcele kasarne Milovan Šaranović – početna tačka, prostor od podvožnjaka na magistralnom putu, ulicom prema mjestu zvanom Šarena ploča, do granice zahvata GUP-a,odnosno GUR-a granicom zahvata GUP-odnosno GUR-a do magistralnog puta , magistralnim putem do podvožnjaka – početna tačka i prostor od mjesta na kojem se ukrštaju željeznički kolosijek i Rijeka Moravica, rijekom Moravicom do ušća u rijeku Zetu , lijevom obalom rijeke Zete do granice zahvata GUP-a , odnosno GUR-a granicom zahvata GUP-a odnosno GUR-a do željezničkog kolosijeka , željezničkim kolosijekom do rijeke Moravice – početna tačka.

Zona III obuhvata i prostor uz magistralni put M 18 Podgorica- Danilovgrad – Nikšić i pojas lokalnog puta Danilovgrad - Kosić - Spuž u pojasu od 100m lijevo i desno od katastarskih ivica puta.

### ZONA IV

Obuhvata prostor van granica GUP-a odnosno GUR-a i zahvata puta a odnosi se samo za poslovne objekte.

### Član 7

Troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona GUP-a ,odnosno GUR-a koji iznose 45,0 € po m<sup>2</sup>.

## Član 8

Ako investitor zahtijeva veće komunalno opremanje od postojećeg o tome može sa nadležnim organim lokalne uprave zaključiti ugovor o međusobnim pravima i obavezama.

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor čija lokacija se komunalno oprema i sa kojim je zaključen ugovor o naknadi, pod sledećim uslovima:

- da se opremanje izvrši u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, na osnovu revidovanog glavnog projekta pribavljenog od strane investitora ili organa lokalne uprave nadležnog za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, u skladu sa građevinskom dozvolom, odnosno odobrenjem za građenje lokalnih objekata od opšteg interesa;
- da je nadležni organ izvršio eksproprijaciju nepokretnosti potrebnih za realizaciju radova na komunalnom opremanju, odnosno donio rješenje o eksproprijaciji nepokretnosti ili zaključio sporazum odnosno pribavio saglasnosti vlasnika nepokretnosti;
- da organ lokalne uprave nadležan za komunalno opremanje građevinskog zemljišta odobri cijene izrade i revizije tehničke dokumentacije i da saglasnost na predmjer i predračun radova komunalnog opremanja, s tim da jedinične cijene ne mogu biti veće od najnižih cijena iz tendera koje je sproveo odnosno organ u prethodnoj godini za istu ili sličnu vrstu i količinu radova odnosno usluga;
- da stručni nadzor nad izgradnjom objekta i uređaja komunalne infrastrukture vrši organ lokalne uprave nadležan za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Međusobna prava i obaveze između organa lokalne uprave za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i investitora iz stava 1. ovog člana, uređuju se Ugovorom.

Konačan obračun između organa lokalne uprave nadležnog za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i investitora izvršiće se po ispostavljenoj i

ovjerenoj okončanoj situaciji, nakon izdavanja upotrebne dozvole i primopredaje objekata i uređaja komunalne infrastrukture koji su predmet Ugovora.

Plaćanje izvedenih radova koji su predmet Ugovora iz stava 2. ovog člana vrši se najviše do iznosa ugovorene naknade za komunalno opremanje.

U slučaju da je investitor izmirio obaveze po osnovu naknade, vrijednost izvedenih radova iz prethodnog stava će se priznati kao avans za buduću gradnju, odnosno platiti investitoru.

### III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

#### Član 9

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

		<b>Z O N A</b>				
		Ia	I	II	III	IV
1	CIJENA	50,0 €	45,0 €	25,0 €	<u>20,0 €</u> *10,0 €	10,0 €

\*odnosi se za objekte u pojasu lokalnog puta Danilovgrad- Kosić- Spuž.

Visina naknade iz stava 1 ovog člana odnosi se na postojeću infrastrukturu.

#### Član 10

Način plaćanja naknade, obaveze investitora i lokalne samouprave i ostala pitanja naknade uređuju se ugovorom.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju investitor i nadležni organ opštine Danilovgrad, prije izdavanja građevinske dozvole, a nakon dobijanja obavještenja

od nadležnog organa da su ispunjeni ostali uslovi za izdavanje građevinske dozvole.

Ugovor iz stava 1 ovog člana po potrebi, sadrži i obavezu izmirenja dospjelih potraživanja po ranije zaključenim ugovorima o naknadi.

Za objekte iz čl.7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, Ugovor iz stava 1 ovog člana sadrži obavezu investitora u pogledu dokazivanja da je u roku od 6 mjeseci od izdavanja upotrebne dozvole, ispunio uslove propisane Zakonom i Odlukom u odnosu na oslobađenje od plaćanja naknade.

Organ lokalne uprave nadležan za obračun naknade dužan je da u roku od 20 dana od dana dostavljanja revidovanog idejnog odnosno glavnog projekta na obračun, nadležnom organu za izdavanje građevinske dozvole dostavi potvrdu, kao dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje nakon zaključenja ugovora o naknadi, uplate prve rate i dostavljanja sredstava obezbeđenja, ili obavještenje da se nijesu stekli uslovi za izdavanje potvrde.

Organ lokalne uprave nadležan za obračun naknade dužan je da na zahtjev nadležnog organa u postupku izdavanja upotrebne dozvole, dostavi potvrdu o izvršenim obavezama investitora po osnovu zaključenog ugovora o naknadi za komunalno opremanje.

## Član 11

Naknada se uplaćuje na uplatni račun Budžeta Opštine Danilovgrad.

Naknada se plaća u ukupnom iznosu jednokratno ili u mjesečnim ratama.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 3 dana od dana zaključenja ugovora o uređenju odnosa u pogledu naknade za komunalno opremanje, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjenje za 15% od obračunate vrijednosti naknade.

Investitor može naknadu platiti u mjesečnim ratama, i to za objekte do 500 m<sup>2</sup> ukupne neto površine na period do 5 godina, a za objekte preko 500 m<sup>2</sup> na period do 3 godine.

U slučaju iz stava 3 ovog člana, investitor je dužan da uplati prvu ratu u najmanjem iznosu od 20% od ukupne vrijednosti naknade, u roku od 3 dana od dana

zaključivanja ugovora o uređivanju odnosa u pogledu naknade za komunalno opremanje.

U slučaju kada je investitor zaključio ugovor o naknadi sa plaćanjem u mjesečnim ratama, po odredbama ranijih odluka, daje se mogućnost da nakon izmirenja dospjelih obaveza preostali iznos naknade plati jednokratno, u roku od 10 dana od zaključenja aneksa ugovora, u kom slučaju ostvaruje pravo na umanjenje preostalog iznosa od 15%.

## Član 12

Kod plaćanja naknade u ratama ugovaraju se odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja.

U slučaju da investitor zakasni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata u skladu sa zakonom. Kod plaćanja naknade u ratama investitor je dužan da obezbijedi sredstva obezbjeđenja plaćanja i to:

- pravna lica, neopozivu bankarsku garanciju “ bez prigovora “ naplativu “ na prvi poziv “ , na ugovoreni iznos naknade , u skladu sa važećim zakonskim propisima , ili bankarsku revolving garanciju, “ bez prigovora “ na plativu na “ prvi poziv “ , u vrijednosti 12 mjesečnih rata ugovorene naknade.  
Za dio duga koji nije obezbijeđen revolving bankarskom garancijom investitor je dužan da obezbijedi hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti 30% veća od vrijednosti preostalog duga;
- fizička lica hipoteku na nepokretnost čija vrijednost mora biti za 30% veća od ugovorene vrijednosti.

Ukoliko investitor zakasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca , smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga pa će Opština aktivirati sva ugovorena sredstva obezbjeđenja.

Prilikom zaključenja ugovora o hipoteci investitor je dužan da od ovlašćenog procjenitelja obezbijedi procjenu vrijednosti nepokretnosti na kojoj će biti

uspostavljena hipoteka, uz prethodnu saglasnost organa lokalne uprave nadležnog za obračun naknade sa procjenjenom vrijednošću.

Predmet hipoteke može biti nepokretnost upisana u listu nepokretnosti bez tereta i ograničenja i to : stambeni prostor, poslovni prostor, urbanistička parcela, a izuzetno ukoliko opština ima interesa i katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekata od opšteg interesa koji služe komunalnom opremanju lokacije.

### Član 13

Ukoliko investitor ima potrebu za dodatnim komunalnim opremanjem rokovi koje realizuje lokalna samouprava, ugovaraju se na sljedeći način:

- 3 godine od zaključenja ugovora , pod uslovom da su riješeni imovinsko - pravni odnosi
- u skladu sa Programom uređenja prostora, ukoliko su troškovi opremanja lokacije po planskom dokumentu, procjenjeni od strane organa lokalne uprave nadležnog za obračun naknade , veći od ukupne naknade obračunate po članu 9 Odluke.

### Član 14

Ugovor o naknadi zaključen između investitora i nadležnog organa može se raskinuti na zahtjev investitora pod uslovom da investitor dostavi dokaz od nadležnog inspekcijskog organa da građenje objekta nije započeto u roku važenja građevinske dozvole.

U slučaju raskida ugovora iz stava 1 ovog člana investitor nema pravo na povraćaj uplaćenih sredstava po tom ugovoru.

## Član 15

Ukoliko investitor koji vrši izgradnju ili rekonstrukciju objekta ne obezbijedi potreban broj parkirno garažnih mjesta na urbanističkoj parceli ili objektu u skladu sa smjernicama Prostorno-urbanističkog plana, odnosno GUR-a Danilovgrad, a planskim dokumentom je data mogućnost finansiranja nedostajućih parkirno garažnih mjesta, ukupan iznos naknade za komunalno opremanje obračunat u skladu sa članom 9 ove odluke, uvećava se proporcionalno u zavisnosti od odnosa nedostajućih i potrebnih parkirno garažnih mjesta, a najviše do 50%.

Sredstva prikupljena po osnovu uvećanja naknade, na način iz stava 1 ovog člana upotrebljavaju se za izgradnju javnih garaža.

## Član 16

Ako se vrši rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima za koji je izdata građevinska dozvola kojom se ne dobija novoizgrađena površina i ne zahtjeva dodatno komunalno opremanje lokacije, naknada se ne plaća.

Ukoliko se vrši pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambenog objekta u poslovne prostorije, naknada se ne plaća.

U slučajevima propisanim Zakonom, naknada se ne plaća.

Ukoliko se vrši rekonstrukcija objekta u smislu dogradnje i nadogradnje, a za koji je izdata građevinska dozvola, naknada se utvrđuje samo za neto građevinsku površinu planirane dogradnje, odnosno nadogradnje.

Ako se na istoj lokaciji uklanja postojeći objekat za koji je izdata građevinska dozvola i gradi novi, naknada se utvrđuje samo za razliku u površini planiranog i objekta koji se uklanja.

## Član 17

Iznos naknade utvrđen u skladu sa ovom Odlukom umanjuje se za :

- objekte namjenjene 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%
- samostalne objekte nadzemne garaže i nadzemnu garažu u objektu za 85%
- primarne ugostiteljske objekte iz čl. 90 Zakona o turizmu za 75%
- apart hotele , kondo hotele i garni hotele za 75%

Izuzetno, u slučaju izgradnje objekta od interesa za opštinu, Skupština može posebnom odlukom osloboditi investitora od naknade.

U slučaju javnog privatnog partnerstva naknada predstavlja učešće Opštine Danilovgrad.

## Član 18

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

## **IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### Član 19

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove odluke, u kojima nije zaključen ugovor, okončaće se po odredbama ove odluke ukoliko je to povoljnije za investitora.

### Član 20

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o visini naknade za uređivanje građevinskog zemljišta ( “Sl. list CG” – opštinski propisi br. 12/09 i 13/11 ).

## Član 21

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

Broj :03-030-  
Danilovgrad,\_\_\_\_\_ 2014. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE DANILOVGRAD  
Predsjednik Skupštine  
dr Miodrag Djurović