

На основу члана 66 став 2 Закона о уређењу простора и изградњи објеката ("Сл. лист ЦГ", број 51/08) и члана 35 Статута Општине Плужине ("Сл. лист РЦГ - Општински прописи", бр. 23/04 и "Сл. лист ЦГ - Општински прописи", бр.7/07), Скупштина Општине Плужине на сједници одржаној 30.07.2010.године, донијела је,

## О д л у к у

### о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта

#### І ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

##### Члан 1

Овом одлуком утврђује се обавеза плаћања накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта, те одређују мјерила за уговарање висине накнаде као и услови, начин, рокови и поступак плаћања накнаде за комунално опремање на подручју Општине Плужине (у даљем тексту: накнада).

##### Члан 2

Грађевинско земљиште је земљиште које је одређено планским документом за грађење објеката.

##### Члан 3

Накнаду плаћа инвеститор који изводи радове за које је по Закону о уређењу простора и изградњи објеката потребна грађевинска дозвола, као и приликом изградње и реконструкције помоћних објеката. Обвезници накнаде су и инвеститори чији су објекти изграђени без грађевинске дозволе, а који су планским документом уклопљени у простор.

##### Члан 4

Уговором се уређују међусобни односи у погледу услова, начина и рокова плаћања накнаде. Средства од накнаде се могу користити само за уређивање грађевинског земљишта које у складу са Законом обухвата припрему грађевинског земљишта за комунално опремање и комунално опремање.

##### Члан 5

Накнада из члана 3 ове одлуке утврђује се зависно од намјене објекта, припадности одговарајућој зони и величини објекта. На основу намјене објекте дијелимо на стамбене, пословне и помоћне.

Стамбеним објектима у смислу ове одлуке сматрају се:

- породичне стамбене зграде
- колективне стамбене зграде.

Помоћним објектима у смислу ове одлуке сматрају се објекти који служе коришћењу стамбеног и другог објекта, а граде се на истој урбанистичкој парцели.

Пословним објектима у смислу ове одлуке сматрају се:

- пословне зграде,
- туристички објекти (хотели, мотели, пансиони, апартманска насеља, објекти туристичког становања, и др.),
- објекти за складиштење материјала и роба намијењених даљој продаји,
- објекти саобраћајне инфраструктуре (пристаништа, колективне гараже, уређена паркиралишта, пумпне и бензинске станице, перионице кола и др.),
- привредно-производни објекти (производни погони и хале са административним и складишним простором и др.),
- електро-енергетски објекти и објекти за обављање телекомуникационе дјелатности,
- привредно- прерађивачки објекти (прерада и рециклажа сировина и др.),
- пољопривредно-производни објекти (фарме, објекти за производњу хране и расада и др.),
- објекти за потребе школства, здравства, државних органа и других организација (школе, факултети, предшколске и друге дјечје установе, домови здравља, здравствене станице, болнице, ветеринарске станице, објекти за потребе државних органа и органа локалне управе, објекти за потребе јавних служби и друго),
- спортски терени (отворени и затворени).

За пословне објекте који нијесу обухваћени ни у једној од наведених намјена из става 3. овог члана, обрачун накнаде ће се вршити аналогном са једном од најсличнијих дефинисаних намјена.

Под пословним објектима обухваћеним ставом 4. овог члана, не подразумијевају се објекти и уређаји комуналне инфраструктуре чији је инвеститор Општина Плужине, у смислу обавезе плаћања накнаде за комунално опремање.

## II ПРОГРАМ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

### Члан 6

Уређивање грађевинског земљишта за подручје Општине Плужине врши се у складу са:

- Једногодишњим програмом уређења простора, који доноси Скупштина општине,
- Посебним инвестиционо –техничким елаборатом који сачињава Секретаријат локалне управе.

### Члан 7

Уређивањем грађевинског земљишта сматра се опремање земљишта на начин који омогућава имплементацију локалних планских докумената.

Програм се доноси за подручје Општине обухваћено локалним планским документима.

Уређивање грађевинског земљишта које је обухваћено државним планским документима уређује се Споразумом између Владе Црне Горе и Општине Плужине.

## III УТВРЂИВАЊЕ ВИСИНЕ НАКНАДЕ

### Члан 8

Висина накнаде се утврђује према зонама и намјени објекта, као и зависности од планираног и оствареног степена комуналне опремљености грађевинског земљишта.

### Члан 9

Основ за одређивање граница зона је положај локације, степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, саобраћајна повезаност са зонама централне активности, одржавање јавних површина и друге погодности које земљиште пружа инвеститору.

Сходно ставу 1 овог члана територија Општине Плужине, дијели се на двије зоне, и то:

ЗОНА I – простор дефинисан ДУП-ом

ЗОНА II – простор који није обухваћен ДУП-ом.

### Члан 10

Висина накнаде по зонама, зависно од намјене објекта, одређује се на основу просјечних трошкова комуналног опремања грађевинског земљишта по  $m^2$  нето површине, и износи у еурима:

У зони I за породичне стамбене зграде до  $150 m^2$  - 50 €, а преко  $150 m^2$  - 60 €, а за колективне стамбене зграде - 50 €.

У зони I за пословне просторе до  $100 m^2$  – 60 €, а преко  $100 m^2$  – 70 €.

У зони II накнада ће се обрачунавати према посебном инвестиционо-техничком елаборату који сачињава Секретаријат локалне управе, а који одређује стварно стање.

За објекте који су изграђени или је започета изградња без претходно прибављене грађевинске дозволе, накнада се увећава за 30%.

Изузетно у случајевима кад су трошкови уређења предвиђени Програмом уређења већи од трошкова прописаних овом одлуком или када локација за коју се утврђује накнада није обухваћена Програмом уређења, накнада се утврђује на основу стварних трошкова, у складу са посебним инвестиционо-техничким елаборатом који сачињава Секретаријат локалне управе.

### Члан 11

Накнада за комунално опремање се обрачунава и уговара по  $m^2$  нето површине објекта, на основу ревидованог идејног или главног пројекта, односно прихваћеног пројекта израђеног у складу са урбанистичко-техничким условима и Законом.

За унутрашњу адаптацију и реконструкцију у оквиру постојећег габарита легално изграђеног објекта, без повећања укупне обрачунске површине и без промјене намјене, не плаћа се накнада за комунално опремање грађевинског земљишта.

Накнада за стамбене и пословне објекте у случају кад инвеститор руши постојећи и гради нови објекат или реконструише стари објекат, обрачунава се за разлику у површини објекта који се гради и објекта који се руши односно реконструише, уколико се утврди да је објекат грађен са грађевинском дозволом.

#### **Члан 12**

Код реконструкције, којом се мијењају услови под којим је објекат изграђен у оквиру одобрене површине (повећање броја јединица стамбеног, пословног и другог простора), плаћа се 20% од припадајуће накнаде за комунално опремање.

Код реконструкције којом се повећава постојећа површина објекта доградњом и надоградњом (промјена габарита и спратности) за дограђену и надограђену површину плаћа се припадајућа накнада за комунално опремање као приликом грађења објекта.

Уколико се реконструкцијом мијења намјена објекта, плаћа се припадајућа накнада односно разлика накнаде за простор који се пренамјењује.

#### **Члан 13**

Нето површина поткровља, код којих је полазна основа косине плафона мања од 1,5 m и код сутерена рачуна се 70% од пројектоване површине простора.

Нето површина балкона, лођа, веранди, тремова, галерија и подрума рачуна се 50% од пројектоване површине, а тераса и вањских степеништа 30% од пројектоване површине.

За просторе који нису обухваћени наведеним категоријама рачунања нето површина, обрачун ће се вршити према усвојеним стандардима.

#### **Члан 14**

Помоћни објекти за које се плаћа накнада су: гараже, оставе, љетње кухиње, котларнице и базени.

За изградњу помоћних објеката уз става 1 овог члана, накнада за комунално опремање плаћа се у висини од 50% од накнаде која се плаћа за објекат чијем коришћењу је намијењен помоћни објекат, осим за отворене базене изграђене у склопу уређења терена за које се плаћа 30% од накнаде прописане за стамбену намјену.

#### **Члан 15**

За изградњу отворених спортских терена плаћа се 10% припадајуће накнаде за пословну намјену.

#### **Члан 16**

Код изградње отворених пословних простора: паркинг простора, пристаништа, антенских стубова, трафостаница, резервоара, пијаца са тезгама и др. плаћа се 20% од припадајуће накнаде за комунално опремање.

### **IV УСЛОВИ, НАЧИН И ПОСТУПАК УГОВАРАЊА НАКНАДЕ**

#### **Члан 17**

Обрачун површина за које се плаћа накнада за комунално опремање врши Секретаријат локалне управе. О плаћеној накнади Секретаријат локалне управе издаје увјерење. Увјерење обавезно садржи укупну нето површину објекта и укупан износ накнаде.

На пројекту, на основу којег је извршен обрачун површина, Секретаријат локалне управе ставља забилешку којом се потврђује да је накнада плаћена.

Надлежни орган за грађење издаће употребну дозволу за објекат, након што Секретаријат локалне управе изда потврду да нема неизмирених обавеза по основу накнаде за комунално опремање.

#### **Члан 18**

Накнада за комунално опремање се утврђује и плаћа:

- у новчаном износу,
- извођењем радова на комуналном опремању грађевинског земљишта, у складу са Програмом уређења и локалним планским документом.

#### **Члан 19**

Новчани износ накнаде инвеститор плаћа у укупном износу једнократно.

Једнократно плаћање подразумијева плаћање накнаде за комунално опремање у цијелокупном износу приликом закључивања уговора, а прије добијања грађевинске дозволе.

Изузетно, накнада се може платити у ратама приликом изградње стамбеног објекта, којим инвеститор рјешава стамбено питање и врши се по слједећој динамици:

- приликом закључивања уговора из члана 4. ове одлуке, инвеститор плаћа 50% од припадајућег износа накнаде, што чини рату за прву годину.
- остатак од 50% плаћа се у наредне двије године, у годишњим ратама од по 25% од укупне обавезе, са припадајућом каматом, коју обрачунавају пословне банке на орочене депозите преко годину дана.

#### Члан 20

Инвеститор може сам извршити комунално опремање, у складу са Програмом уређења и локалним планским документом, под условом:

- да Секретаријат локалне управе одобри предметно опремање,
- да се опремање изврши на бази ревидованог Главног пројекта, урађеног у складу са урбанистичко-техничким условима и Законом,
- да се опремање односи на изградњу уређаја и објеката комуналне инфраструктуре, утврђене чланом 65 Закона о уређењу простора и изградњи објеката до прикључка на урбанистичку парцелу инвеститора,
- да Секретаријат локалне управе одобри цијене и да сагласност на предрачун предметних радова комуналног опремања.

Међусобни односи Секретаријат локалне управе и инвеститора, у смислу става 1 овог члана, уређују се уговором.

#### Члан 21

У случајевима плаћања накнаде за комунално опремање на рате, ради обезбјеђења плаћања накнаде, инвеститор је дужан да достави једно од следећих средстава обезбјеђења плаћања:

- бланко акцептиране мјенице потписане од стране два кредитно способна жيرانта на износ појединачне рате (за физичка лица).

- уписом заложног права ради хипотеке у корист Општине Плужине код надлежне Управе за некретнине, на износ уговорене обавезе коју инвеститор плаћа на рате,

У случају обезбјеђивања плаћања путем уписа заложног права, инвеститор је дужан доставити доказ о праву својине на земљишту или објекту чија је процијењена вриједност у моменту уговарања за 50% већа од укупно уговореног износа накнаде који се плаћа на рате, ради уписа заложног права (хипотека) у корист Општине Плужине, као и доказ о процјени вриједности непокретности, у смислу овог става, извршену од стране овлашћених процјењивача.

Секретаријат локалне управе ће за сваки конкретни случај оцјењивати број и врсту инструмената за обезбјеђивање плаћања накнаде за комунално опремање.

#### Члан 22

Усклађивање накнаде за комунално опремање се врши у складу са растом цијена на мало, према подацима надлежног органа за послове статистике.

Усклађивање се врши уколико је стопа раста већа од 2%, по поступку прописаном за доношење измјена и допуна одлуке.

У случају плаћања накнаде на рате инвеститор је дужан, уколико дође до промјене висине накнаде од дана закључења уговора из члана 4 ове одлуке да плати разлику приликом уплате одговарајуће рате, што ће се регулисати посебним анексом уговора.

## V ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

#### Члан 23

Ступањем на снагу ове одлуке, престаје да важи Одлука о висини накнаде за уређење и коришћење грађевинског земљишта ("Службени лист РЦГ - општински прописи", бр. 32/03 и "Сл. лист ЦГ - Општински прописи", бр. 25/08).

#### Члан 23

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу ЦГ - Општински прописи".

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПЛУЖИНЕ**

Бр. 03- 733

Плужине, 30.07.2010. године

