

23
Crna Gora
GLAVNI GRAD PODGORICA
GRADONAČELNIK
Broj: 01-018/20-6657/1
Podgorica, 19.10.2020. godine

Crna Gora
Fiskalna - Glavni grad - Podgorica

Prijedlog				
20-10-2020				
Org. jed.	Pos. kat. znak	Radni broj	Prilog	Vrijednost
02-016/		- 767		
/20				

**PREDSJEDNIKU SKUPŠTINE GLAVNOG GRADA
PODGORICE**

PODGORICA

Shodno članu 100 Statuta Glavnog grada („Službeni list CG-Opštinski propisi“, broj 08/19), u prilogu Vam dostavljam **Prijedlog Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta**, radi stavljanja u proceduru Skupštine Glavnog grada Podgorice.

Za predstavnika predlagača koji će učestvovati u radu Skupštine i njenih radnih tijela, prilikom razmatranja ovog materijala, određen je **Miljan Barović**, sekretar Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Podgorica.

**GRADONAČELNIK,
dr Ivan Vuković**



Na osnovu člana 27 stav 1 tačka 5 i člana 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20), a u vezi sa članom 239 stav 19 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i člana 54 stav 1 tačka 2 i 11 Statuta Glavnog grada („Službeni list CG – opštinski propisi“, br. 8/19), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore broj _____ od _____, Skupština Glavnog grada Podgorice, na sjednici održanoj _____ 2020. godine, donijela je

ODLUKU o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuju se uslovi, visina, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i dokaze za ostvarivanje prava na umanjenje visine naknade.

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.

Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: naknada), uplaćuje se na poseban uplatni račun budžeta Glavnog grada.

Obračun u vezi plaćanja naknade u ime Glavnog grada Podgorica, vrši "Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice" d.o.o (u daljem tekstu: Agencija).

RODNA SENZITIVNOST

Član 3

Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

II USLOVI I VISINA

Član 4

Naknadu plaća investitor.

Naknada se obračunava na osnovu revidovanog glavnog projekta po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli namijenjenog za obavljanje djelatnosti.

Obračun površina objekta vrši se prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekata.

Član 5

Visina naknade utvrđuje se u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta, zona, vrste objekta i učešća investitora u komunalnom opremanju.

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 - 1,45
- zona I - 1,40
- zona II - 1,00

- zona III - 0,75
- zona IV - 0,65
- zona V - 0,50
- zona VI - 0,00

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 97,63 eura po m².

Član 6

Granice zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata i to:

PRVA "A" ZONA (Ia)

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Nova Varoš", DUP "Nova Varoš 2" – izmjene i dopune, DUP "Gorica C", DUP "Drač" (za urbanu cjelinu 1.2. Nova Varoš) – izmjene i dopune, DUP "Drač - Vatrogasni dom", UP "Drač-Vatrogasni dom - zona A" – izmjene i dopune, UP "Kasarna Morača" i urbanistički projekti u zahvatu DUP-a "Nova Varoš".

PRVA ZONA (I)

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Stambena zajednica VI – zona 2, 3 i 4", DUP "Stambena zajednica VI – Kruševac dio" – izmjene i dopune, DUP "Blok 6 - zona 6" – izmjene i dopune, DUP "Blok 5" – izmjene i dopune, DUP "Blok V - dio" – izmjene i dopune, Blok A u zahvatu DUP-a "Momišići B" – izmjene i dopune, DUP "Poslovni centar Kruševac-zona A", DUP "Poslovni centar Kruševac - zona B", DUP "Univerzitetski centar" – izmjene i dopune, DUP "Zona centralnih djelatnosti - Cetinjski put" – izmjene i dopune, DUP "RTV Centralne djelatnosti", DUP "Spomen park Kruševac" – izmjene i dopune, DUP "Spomen park Kruševac - zona A i E" – izmjene i dopune, UP "Klinički centar Crne Gore" – izmjene i dopune, DUP "Novi grad 1 i 2" – izmjene i dopune, DUP "Rekreativno kulturna zona na obali rijeke Morače - južni dio" – izmjene i dopune, DUP "Rekreativno kulturna zona na obali rijeke Morače" (sjeverni dio), UP "Stara Varoš" – izmjene i dopune, UP "Stara Varoš - dio zone B" – izmjene i dopune, UP "Stara Varoš - dio zone A", DUP "Stara Varoš - blok 7", DUP "Drač - Cvjetin brijeg", DUP "Drač - putnički terminal", DUP "Drpe Mandića", UP "Drpe Mandića - zona B", DUP "Blok 14" – izmjene i dopune, DUP-a "Pobrežje – Zone D i E" – izmjene i dopune, DUP "Pobrežje – zona F" – izmjene i dopune, DUP "Gorica D", DUP "Park šuma Gorica", UP "Mauzolej partizanu borcu", DUP "Momišići A zona 1", DUP "Momišići A zona 2" i DUP "Momišići A – dio zone 5" – izmjene i dopune.

DRUGA ZONA (II)

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Momišići C" – izmjene i dopune, DUP "Momišići A", DUP "Momišići A - dio Zone 1" – izmjene i dopune, DUP "Momišići B" – izmjene i dopune (osim Bloka A), DUP "Zagorič 3 i 4", DUP "Zagorič 3 i 4, zona 2" – izmjene i dopune, DUP "Zagorič 1", DUP "Zagorič 1 - dio zone A", DUP "Zagorič 2" – izmjene i dopune, DUP "Prvoborac" – izmjene i dopune, DUP "Masline" – izmjene i dopune, DUP "Ibričevina", DUP "Konik - Sanacioni plan" – izmjene i dopune, DUP "Konik - Sanacioni plan"(mali) – izmjene i dopune, DUP "Servisno skladišna zona uz željezničku prugu - Stari aerodrom" – izmjene i dopune, DUP "Konik - Stari aerodrom" – izmjene i dopune, DUP "Konik - Stari Aerodrom faza III", DUP "Konik - Stari aerodrom faza III dio" – izmjene i dopune, DUP "Servisno skladišna zona uz željezničku prugu - Vatrogasni dom" – izmjene i dopune, DUP "Servisno skladišna zona" – izmjene i dopune, DUP "Blok 18 i 19", DUP "Blok 35 i 36" – izmjene i dopune, DUP "Pobrežje - zone A, B i C" – izmjene i dopune, DUP "Pobrežje - zona G" – izmjene i dopune, DUP "Stambena zajednica 6 - Stara Varoš" – izmjene i dopune, DUP "Stambena zajednica 7 - Stara Varoš" – izmjene i dopune, DUP "Zabjelo 9", DUP "Zabjelo Ljubović" – izmjene i dopune, DUP "Čepurci", DUP "Čepurci - dio" – izmjene i dopune, DUP "Naselje 1. maj", DUP "Naselje 1. maj - dio" – izmjene i dopune, UP "Marko Radović" – izmjene i dopune, UP "Duvanski kombinat" – izmjene i dopune, UP "Montefarm", DUP "Radoje Dakić" – izmjene i dopune, DUP "Gornja Gorica 2 – Zona A" – izmjene i dopune, DUP "Gornja Gorica 2 - dio zone B" – izmjene i dopune kao i prostor Sadina, sa susjednom površinom koja je PUP-om planirana za PUJ (pejzažno uređenje javne namjene)

TREĆA ZONA (III)

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Agroindustrijska zona", DUP "Zelenika"- izmjene i dopune, DUP "Zabjelo Zelenika"- izmjene i dopune, DUP "Zabjelo B - zona stanovanja", DUP "Zabjelo B1", DUP "Zabjelo B2"- izmjene i dopune, DUP "Zabjelo B" (Tarine garaže), DUP "Zabjelo 8"- izmjene i dopune, UP "Hemomont"- izmjene i dopune, DUP "Tološi 1"- izmjene i dopune, DUP "Gornja Gorica 1"- izmjene i dopune, DUP "Titex", UP "Kasarna Masline", DUP "Industrijska zona -dio planske zone 12.5"- izmjene i dopune.

ČETVRTA ZONA (IV)

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Industrijska zona KAP-a"- izmjene i dopune, DUP "Konik - Vrela Ribnička", DUP "Konik - Vrela Ribnička II", DUP "Murtočina"- izmjene i dopune, DUP "Murtočina 2", DUP "Zlatica B" - izmjene i dopune, DUP "Tološi 2", DUP "Tološi 2 - dio"- izmjene i dopune, DUP "Vranići 1"- izmjene i dopune, DUP "Vranići 3 (sanacioni)", DUP "Vranićke njive", UP "Duklja", DUP "Dahna"- izmjene i dopune, DUP "Dahna 1", DUP "Dajbabska gora", DUP "Zabjelo 10", DUP "Servisno skladišna zona sa ranžirnom stanicom", DUP "Zagorič 5" i susjedni prostor ograničen granicom DUP-a "Zagorič 5" i rijekom Moračom, DUP "Golubovci centar", DUP "Mahala", DUP "Golubovci - dio zone 1.4.", DUP "Balijače - Mojanovići - dio A", UP "Beglake - Zeta", LSL "Trešnjica", UP "Srednja škola Golubovci", DUP "Donja Gorica - koridori cetinjskog puta i južne obilaznice" - izmjene i dopune, DUP "Dajbabe Zelenika - dio planske zone 11", UP "Atletski tereni", UP "Sportski tereni Mojanovići", UP "Dom omladine Golubovci", UP "Sportsko rekreativni kompleks Balabani", LSL "Skladišno - poslovna zona Donji Kokoti", DUP "Gornja Gorica 3 - dio A", LSL "Cijevna - planska jedinica 2.5", DUP "Poslovna zona Čemovsko polje" sa susjednim prostorom koji je PUP-om predviđen za CD-centralne djelatnosti i prostor u okviru GUR-a Podgorica koji se nalazi između zahvata DUP-ova "Zagorič 5", "Zagorič 2", "Zlatica B", "Murtočina" i "Prvoborac", za koji nije predviđena izrada planova detaljne razrade.

PETA ZONA (V)

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Donja Gorica", DUP "Dahna 2", DUP "Kakaricka gora", UP "Sanitarna deponija sa reciklažnim centrom", DUP "Industrijska zona A", , UP "Skladišta i servisi Cijevna", DUP "Gornja Gorica 3 - dio B", LSL "Aerodrom", LSL "Mihinja", UP "Novo groblje", DUP "Cijevna 2-dio A", DUP "Kuće rakića", LSL "Rogami", LSL "Mareza", LSL "Doljani", LSL "Velje brdo-solarna elektrana", UP "Plavnica", LSL "Kat. parcela broj 8 KO Goljemadi", LSL "Veruša" i ostalo građevinsko zemljište u granicama obuhvata GUR-a Podgorice, GUR-a Golubovci i KO Golubovci (osim Planova koji su obuhvaćeni IV zonom), koridore magistralnih putnih pravaca van zahvata GUR-ova Podgorica i Golubovci, u širini od 100 m od osovine puta sa obje strane, prostore predviđene PUP-om za izradu planova detaljne razrade (DUP, LSL, UP) van granica GUR-ova Podgorica i Golubovci.

ŠESTA ZONA (VI)

Obuhvata sva ostala seoska naselja i zemljište na području Prostorno urbanističkog plana Podgorice za koje nije predviđena izrada plana detaljne razrade.

Član 7

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor čija lokacija se komunalno oprema, pod sledećim uslovima:

- da se opremanje izvrši u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, na osnovu revidovanog glavnog projekta pribavljenog od strane investitora ili Agencije,
- da je nadležni organ izvršio eksproprijaciju nepokretnosti potrebnih za realizaciju radova na komunalnom opremanju, ili zaključio sporazum odnosno pribavio saglasnost vlasnika nepokretnosti;

- da Agencija 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 prosječnih cijena iz posljednja tri (3) tendera koje je sprovela Agencija, za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga;

- da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture vrši Agencija.

Međusobna prava i obaveze između Agencije i investitora iz stava 1 ovog člana, uređuju se ugovorom.

Konačan obračun između Agencije i investitora izvršiće se po ispostavljenoj i ovjerenoj okončanoj situaciji, nakon 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.

Član 8

Iznos naknade po m² neto površine objekta odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti iznosi:

Zona	Ia	I	II	III	IV	V	VI
Iznos (€/m ²)	141,56	136,68	97,63	73,22	63,46	48,81	0,00

III NAČIN, ROKOVI, POSTUPAK PLAĆANJA I DOKAZI ZA UMANJENJE NAKNADE

Član 9

Naknadu utvrđuje rješenjem nadležni organ lokalne uprave za poslove planiranja prostora i održivi razvoj (u daljem tekstu: nadležni organ), u skladu sa odredbama člana 239 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) (u daljem tekstu: Zakon) i ove odluke.

Nadležni organ dostavlja "Agenciji za izgradnju i razvoj Podgorice" d.o.o. (u daljem tekstu: Agencija) revidovani glavni projekat na obračun naknade, odmah nakon podnošenja zahtjeva za utvrđivanje naknade od strane investitora.

Izuzetno od stava 2 ovog člana za složene inžinjerske objekte, nadležni organ može Agenciji na obračun naknade dostaviti i idejni projekat.

Agencija je dužna da u roku od 9 dana od dana dostavljanja revidovanog glavnog projekta ili idejnog projekta dostavi podatke neophodne za donošenje rješenja o naknadi.

U postupku utvrđivanja naknade dostavlja se izjava revidenta sa podacima potrebnim za obračun naknade.

Nakon upisa objekta u katastar nepokretnosti, nadležni organ može da u postupku revizije rješenja iz stava 1 ovog člana utvrdi konačni iznos naknade, u skladu sa zakonom.

Član 10

Odnosi u pogledu obračuna naknade, kao i prava i obaveze između investitora i Glavnog grada Podgorice, uređuju se ugovorom.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju investitor i Glavni grad Podgorica, prije podnošenja prijave za građenje.

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

Agencija se stara o izvršenju rješenja iz člana 9 stav 1 ove odluke i izdaje potvrdu investitoru kao dokaz o regulisanju odnosa u pogledu plaćanja naknade.

Član 11

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

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 15 (petnaest) dana od dana zaključivanja ugovora, u kom slučaju investitor ima pravo na umanjenje i to:

- za objekte do 200m² ukupne neto površine za 30%, od obračunate vrijednosti naknade,
- za objekte do 500m² ukupne neto površine za 20%, od obračunate vrijednosti naknade,
- za ostale objekte za 15% od obračunate vrijednosti naknade.

Investitor može naknadu platiti u jednakim mjesečnim ratama i to:

- za objekte do 200 m² ukupne neto površine na period od 10 godina,
- za objekte do 500 m² ukupne neto površine na period od 5 godina,
- za ostale objekte na period od 3 godine.

Ukoliko se investitor odluči za plaćanje naknade u skladu sa stavom 3 ovog člana, prva rata se utvrđuje u visini od 20% od utvrđenog iznosa naknade, a preostali iznos naknade se utvrđuje u jednakim mjesečnim ratama. Investitor je dužan uplatiti prvu ratu u roku od 15 (petnaest) dana od dana zaključivanja ugovora o uređivanju odnosa u pogledu naknade za komunalno opremanje.

Rok za plaćanje naknade u jednakim mjesečnim ratama može biti i kraći na zahtjev investitora.

U slučaju kada se investitor odlučio za plaćanje u mjesečnim ratama, po odredbama ove i ranijih odluka, daje se mogućnost da nakon izmirenja dospjelih obaveza, preostali iznos naknade plati jednokratno, u kom slučaju ostvaruje pravo na umanjenje iz stava 2 ovog člana, ukoliko nije ostvario pravo na umanjenje iz člana 15 ove Odluke.

Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta 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, odnosno u roku od pet godina od prijave gradnje.

U slučaju raskida ugovora iz stava 7 ovog člana investitor nema pravo na povraćaj uplaćenih sredstva po tom ugovoru, već će se uplaćena sredstva priznati u ponovnom postupku za istu lokaciju.

Ako se investitor u postupku zaključivanja ugovora ne opredijeli za način plaćanja naknade, plaćanje naknade se utvrđuje u jednokratnom iznosu.

Član 12

Kod plaćanja naknade u ratama ukoliko investitor zadocni s plaćanjem zaračunaće mu se zakonska zatezna kamatna stopa.

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

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

Prilikom zalaganja nepokretnosti investitor je dužan da od ovlaštenog procjenitelja obezbijedi procjenu vrijednosti nepokretnosti na kojoj će biti uspostavljena hipoteka.

Sredstva obezbjeđenja iz ovog člana, ne isključuju pravo Agencije na pokretanje sudskog, izvršnog i drugih postupaka u cilju naplate potraživanja.

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

Član 13

Rokovi za komunalno opremanje koje realizuje lokalna samouprava, utvrđuju se u skladu sa Programom uređenja prostora.

Član 14

Ako se vrši rekonstrukcija ili rušenje postojećeg i izgradnja novog objekta u postojećim gabaritima, naknada se ne plaća ako nije potrebno dodatno komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Ukoliko se vrši rekonstrukcija objekta u smislu dogradnje odnosno nadgradnje objekta, investitor plaća naknadu za razliku u površini u skladu sa ovom odlukom.

Objekti iz stava 1 i 2 ovog člana moraju biti evidentirani u katastru nepokretnosti, katastarski razrađeni po posebnim djelovima objekta i bez upisanih tereta „nema dozvolu” ili „nema prijavu građenja”.

U slučaju iz stava 1 ovog člana Glavni grad nema obavezu komunalnog opremanja lokacije investitora.

Član 15

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

- objekte neto površine do 200m² kojima se rješava stambeno pitanje - za 50%;
- objekte u biznis zoni - za 100%;
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti - za 50%;
- objekte namijenjene za novo zapošljavanje za više od 10 lica - za 20%;
- objekte na kojima su ugrađeni solarni paneli u skladu sa revidovanim glavnim projektom solarnog sistema koji se koriste za grijanje sanitarne vode, grijanje i hladjenje prostora - za 100 eura po m² ugrađenog solarnog panela, a najviše do 50% obračunate naknade;
- pretvaranje posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade u poslovnu prostoriju odnosno poslovne prostorije u posebni ili zajednički dio stambene zgrade - za 70%;
- potkrovlja u objektima neto površine do 200m² - za 50%;
- potkrovlja u ostalim objektima - za 10%;
- rekonstrukciju ili rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta u postojećim gabaritima ako je potrebno dodatno komunalno opremanje - za 50%, s tim da objekat mora biti evidentiran u katastru nepokretnosti, katastarski razrađen po posebnim djelovima i bez upisanih tereta „nema dozvolu” ili „nema prijavu građenja”;
- rekonstrukciju objekata u kulturno - istorijskim cjelinama odnosno objekata upisanih u registar kulturnih dobara - za 80%;
- za samostalni objekat nadzemne garaže - 80%;
- za nadzemne garaže u objektu - za 80%, pri čemu se umanjenje odnosi na garažna mjesta i interne komunikacije;
- vjerske objekte - za 80%.

Za umanjenje iznosa naknade iz stava 1 ovog člana, investitor je dužan da dostavi izjavu revidenta o ispunjenosti uslova o plaćanju naknade o umanjenom iznosu.

Za umanjenje naknade iz stava 1 alineja 1 ovog člana dostavlja se dokaz da investitor i članovi njegovog domaćinstva nemaju u svojini stambeni objekat ili jedinicu na teritoriji Crne Gore ili nema

u susvojini više od jedne trećine ukupne površine stambenog objekta ili jedinice u Crnoj Gori, čija površina nije veća od 99,00m², u posljednje tri (3) godine od dana podnošenja zahtjeva za obračun naknade i izjava o kućnoj zajednici i broju članova porodičnog domaćinstva.

U slučaju iz stava 1 alineja 5 ovog člana povraćaj sredstava izvršiće se aneksom ugovora o naknadi za komunalno opremanje koji se zaključuje na zahtjev investitora nakon konačnog izvještaja stručnog nadzora, na osnovu izjašnjenja posebne komisije Glavnog grada. Ukoliko je investitor osnovnim ugovorom već ostvario pravo na umanjenje naknade po drugom osnovu iz stava 1 ovog člana, izvršiće se povraćaj sredstava u razlici iznosa između umanjenja po osnovu ugrađenih solarnih panela i ostvarenog umanjenja iz osnovnog ugovora.

Za objekte iz stava 1 alineja 6 ovog člana obračun se vrši na osnovu lista nepokretnosti, koji organ nadležan za izdavanje rješenja o pretvaranju dostavlja Agenciji.

Za objekte iz stava 1 alineja 8 ovog člana umanjenje se odnosi samo na neto površinu postojećeg objekta, a ne i na novoizgrađenu površinu ukoliko je ima.

Za objekte iz stava 1 alineje 2, 6, 10 i 13 ovog člana, Glavni grad Podgorica nema obavezu dodatnog komunalnog opremanja.

Ako podnosilac zahtjeva ne dostavi dokaze u smislu člana 239 st. 4 i 7 Zakona i akte iz st. 2 ovog člana ili ako iz akata proizilazi da objekat ne ispunjava uslove na osnovu kojih je ostvareno umanjenje naknade, naknada se obračunava u punom iznosu.

Naknada može predstavljati učešće Glavnog grada Podgorice u javno – privatnom partnerstvu.

Ako investitor ostvaruje pravo na umanjenje naknade po više osnova iz stava 1 ovog člana i stava 2 iz člana 11 primjenjuje se osnov za umanjenje koji je najpovoljniji za investitora.

Član 16

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ.

Član 17

U slučaju spora u vezi sa realizacijom komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, ugovorne strane mogu pokrenuti spor pred nadležnim sudom u Podgorici.

IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 18

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

Član 19

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 9/18).

Član 20

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore - Opštinski propisi".

Broj: 02-016/20-

Podgorica, 2020. godine
SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA - PODGORICE
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,
dr Đorđe Suhih, s.r.

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20) i člana 54 stav 1 tačka 2 i 11 Statuta Glavnog grada („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 8/19).

Članom 239 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u stavu 1 propisano je da za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, do početka primjene propisa iz člana 62 stav 3 i člana 64 stav 6 ovog zakona, investitor plaća naknadu, dok je u stavu 19 propisano da visinu, uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i dokaze za ostvarivanje prava iz stava 6 ovog člana, propisuje jedinica lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade. Članom 240a stav 2 Zakona utvrđen je rok od 90 dana za usklađivanje Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta sa izmjenama i dopunama Zakona.

U članu 27 tačka 5 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da opština, u skladu sa zakonom i drugim propisima, uređuje građevinsko zemljište; u članu 28 tačka 2 – da u okviru sopstvenih nadležnosti, opština uređuje, uvodi i utvrđuje sopstvene prihode u skladu sa zakonom; dok je članom 38 stav 1 tač. 2 i 8 propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

Članom 54 stav 1 tačka 2 i 11 Statuta Glavnog grada je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i utvrđuje visinu opštinskih poreza, taksa i naknada.

Saglasno članu 239 stav 19 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Vlada Crne Gore je aktom br. _____ od _____ dala saglasnost na Predlog Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Skupština Crne Gore je usvojila Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata koji je stupio na snagu i primjenjuje se od 14. avgusta 2020. godine. Ovim zakonom je, između ostalog, izvršena izmjena člana 239 koji predstavlja osnov za donošenje opštinske odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta kao prihoda jedinice lokalne samouprave, čime je proizašla potreba za donošenjem nove odluke.

III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Poglavlje I - Osnovne odredbe - Članom 1 utvrđeno je da se ovom odlukom propisuju visina, uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i dokazi za ostvarivanje prava na umanjenje visine naknade.

Članom 2 propisano je da se priprema za komunalno opremanje i komunalno opremanje građevinskog zemljišta vrši u skladu sa Programom uređenja prostora, te da se za ove poslove lokalne samouprave plaća naknada.

Poglavlje II – Uslovi i visina – Članom 4 utvrđeno je da investitor plaća naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, koja se obračunava po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli namjenjenog za obavljanje djelatnosti, na osnovu revidovanog glavnog projekta, te da se obračun površina vrši u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrada („Službeni list CG“, broj 60/18).

Članom 5 su propisani kriterijumi na osnovu kojih se utvrđuje visina naknade, stepen opremljenosti građevinskog zemljišta, koeficijenti opremljenosti po zonama Glavnog grada i iskazani troškovi komunalnog opremanja po zonama, kao i prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona, kao glavni parametar od kojeg zavisi utvrđivanje visine naknade..

Članom 6 utvrđen je broj zona, čije su granice definisane u skladu sa granicama zahvata planskih dokumenata.

Članom 7 se utvrđuju uslovi pod kojima se omogućava komunalno opremanje građevinskog zemljišta od strane investitora, u kom slučaju se međusobna prava i obaveze Glavnog grada utvrđuju posebnim ugovorom.

Članom 8 propisan je iznos naknade po m² neto površine objekta, odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti. U pripadajućoj tabeli dat je prikaz visina naknade po zonama, sa jedinstvenom vrijednošću, bez obzira na namjenu objekta.

Poglavlje III – Način, rokovi, postupak plaćanja i dokazi za umanjenje naknade – Članom 9 propisano je da će nadležni organ za utvrđivanje naknade biti organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja prostora i izgradnje objekata, te da se naknada utvrđuje rješenjem ovog organa, na zahtjev investitora, u skladu sa odredbama člana 239 Zakona i ove odluke. Tako je članom 239, između ostalog, propisano da je rok za donošenje rješenja 15 dana.

U postupku utvrđivanja visine naknade "Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice" d.o.o. je dužna da ovom organu u roku od 9 dana od dana dostavljanja revidovanog glavnog projekta ili idejnog projekta dostavi podatke neophodne za obračun naknade.

Članom 10 propisano je da se odnosi u pogledu obračuna naknade, kao i prava i obaveze između investitora i Glavnog grada Podgorice, uređuju ugovorom. Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju investitor i Glavni grad Podgorica, prije podnošenja prijave za građenje.

Članom 11 utvrđeno je da se naknada plaća u novčanom iznosu (jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama) na posebni uplatni račun budžeta Glavnog grada. Za jednokratno plaćanje utvrđeno je umanjenje za objekte do 200m² ukupne neto površine za 30%, od obračunate vrijednosti naknade, za objekte do 500m² ukupne neto površine za 20%, od obračunate vrijednosti naknade i

za ostale objekte za 15% od obračunate vrijednosti naknade. Ukoliko se, pak, investitor opredijeli za plaćanje u jednakim mjesečnim ratama, ovaj član daje mogućnost da se naknada za objekte ukupne neto površine do 200m² plaća na period do 10 godina, za objekte do 500m² ukupne neto površine na period do 5 godina, a za ostale objekte na period do 3 godine. Ako investitor, u slučaju plaćanja naknade na rate, odluči da u određenom trenutku preostali iznos plati jednokratno, ima pravo na umanjenje preostalog iznosa duga po osnovu naknade za 15%, ukoliko nije ostvario pravo na umanjenje iz člana 15 ove odluke. Ako se investitor u postupku donošenja rješenja o utvrđivanju naknade ne opredjeli za način plaćanja naknade, plaćanje naknade će mu se utvrditi u jednokratnom iznosu.

Članom 12 utvrđuju se zakonska zatezna kamata. Pored toga, utvrđuju se i odgovarajuća sredstva obezbjeđenje plaćanja naknade na rate za pravna lica (neopoziva bankarska garancija „bez prigovora“, bankarska revolving garancija „bez prigovora“, i hipoteka i fizička lica (hipoteka). Za slučaj obezbjeđenja plaćanja hipotekom, ista se upisuje u katastar samo na nepokretnosti na koje nema tereta i ograničenja u listu nepokretnosti, pri čemu je investitor u obavezi da dostavi i procjenu vrijednosti nepokretnosti na koju je upisana hipoteka izvršena od strane ovlaštenog

procjenitelja. Sredstva obezbjeđenja će se aktivira u slučaju kada investitor zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, kada će se cjelokupni iznos duga smatrati dospjelim.

Članom 13 utvrđuju se rokovi za komunalno opremanje koje realizuje lokalna samouprava, u skladu sa Programom uređenja prostora.

Članom 14 propisuju se da ako se vrši rekonstrukcija ili rušenje postojećeg i izgradnja novog objekta u postojećim gabaritima, naknada se ne plaća ako nije potrebno dodatno komunalno opremanje građevinskog zemljišta. Takođe ukoliko se vrši rekonstrukcija objekta u smislu dogradnje odnosno nadgradnje objekta, investitor plaća naknadu za razliku u površini u skladu sa ovom odlukom.

Objekti iz stava 1 i 2 ovog člana moraju biti evidentirani u katastru nepokretnosti, katastarski razrađeni po posebnim djelovima objekta i bez upisanih tereta „nema dozvolu” ili „nema prijavu građenja”.

Članom 15 propisano je umanjenja visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za određene vrste objekata, kao i uslove pod kojima se ova umanjenja ostvaruju. Propisano je, takođe, da je investitor dužan da dostavi izjavu revidenta o ispunjenosti uslova o plaćanju naknade u umanjenom iznosu. Osim toga, utvrđuje se da će investitor platiti ukupan iznos obračunate naknade ukoliko ne dostavi dokaze na osnovu kojih se utvrđuju ova umanjenja. Nadalje, ako podnosilac zahtjeva ne dostavi dokaze u smislu člana 239 st. 4 i 7 Zakona i akte iz st. 2 ovog člana ili ako iz akata proizilazi da objekat ne ispunjava uslove na osnovu kojih je ostvareno umanjenje naknade, naknada se obračunava u punom iznosu. Takođe, ovim članom se propisuje da oslobađanje od obaveze plaćanja naknade može predstavljati učešće Glavnog grada u javno privatnom partnerstvu. Za objekte iz stava 1 alineje 2, 6, 10 i 13 ovog člana, Glavni grad Podgorica nema obavezu dodatnog komunalnog opremanja.

Članom 16 utvrđeno je da nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ nadležan za poslove planiranja prostora i izgradnje objekata.

Članom 17 utvrđeno je da u slučaju spora u vezi sa realizacijom komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, ugovorne strane mogu pokrenuti spor pred nadležnim sudom u Podgorici.

Poglavlje IV -Prelazna i završne odredbe - Članom 18 propisano je da će se po odredbama ove Odluke, ukoliko je to povoljnije za investitora, okončati svi započeti postupci u kojima je investitor podnio zahtjev nadležnom organu lokalne uprave za obračun naknade.

Članom 19 utvrđeno je da stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi”, br. 9/18).

Članom 20 predloženo je da odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore - opštinski propisi”.



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora
i održivi razvoj
Sektor za planiranje prostora

Ul. Vuka Karadžića br.41
81000 Podgorica, Crna Gora
Telefon: 020/ 625-637, 625-647
Faks: 020/ 625-680
e-mail:
sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica.me

Broj: 08-332/20-SI.
Podgorica, 16. oktobar 2020. godine

IZVJEŠTAJ
O SPROVEDENOJ JAVNOJ RASPRAVI NACRTA ODLUKE O NAKNADI ZA KOMUNALNO
OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NA TERITORIJI GLAVNOG GRADA PODGORICE

Nacrt Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta je stavljen na javni uvid svim zainteresovanim građanima Zaključkom gradonačelnika Glavnog grada - Podgorice, aktom broj 01-018/20-6053 od 24. septembra 2020. godine, kojim je utvrđen Nacrt Odluke i stavljen na javnu raspravu, u trajanju od 15 dana, počev od 25. septembra 2020. godine zaključno sa 10. oktobrom 2020. godine. U ovom periodu, Nacrt Odluke je bio izložen u prostorijama Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, ali i objavljen na web stranici Glavnog grada Podgorice (www.podgorica.me). Pisane primjedbe i sugestije na Nacrt Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta na teritoriji Glavnog grada - Podgorice, zainteresovana lica su dostavljala Sekretarijatu za planiranje prostora i održivi razvoj, ul. Vuka Karadžića br. 41 i na e-mail adresu sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica.me. Javna rasprava Nacrta Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta na teritoriji Glavnog grada Podgorice je zaključena 10. oktobra 2020. godine.

Centralna javna rasprava povodom Nacrta predmetne Odluka, održana je 01. oktobra 2020. godine, u sali gradskog parlamenta, u Podgorici, sa početkom u 12.00 časova. Centralnu javnu raspravu su vodili sekretar Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, gospodin Miljan Barović i gospodin Dejan Mugoša, takođe, predstavnik Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj. Centralnoj javnoj raspravi je prisustvovala i predstavnica preduzeća Agencije i izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. gospođa Tanja Vešović, kao i predstavnici Sekretarijata Dušan Nikić i Vesna Šišević.

Pored predstavnika Glavnog grada, centralnoj javnoj raspravi je prisustvovalo oko 15 građana i predstavnica Dnevne novine Dan

U uvodnom izlaganju gospodin Barović je pozdravio sve prisutne i upoznao ih u kratkim crtama sa pravnim osnovom za izradu i donošenje Odluke o naknadi za komunalno opremanje zemljišta na teritoriji Glavnog grada, kao i osnovnim stavkama koje su sadržane u Nacrtu predmetne Odluke. Kako je istovremeno zakazana i centralna javna rasprava Nacrta Odluke o naknadi za urbanu sanaciju na teritoriji Glavnog grada Podgorice, gospodin Barović sugerisao je, ukoliko su zainteresovani građani saglasni, da se obje odluke prezentuju istovremeno. Gospodin Barović istakao je da je izrada izmjene Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta započela saglasno smjernicama koje su date lokalnim samoupravama. U konkretnom slučaju, teritorija Glavnog grada Podgorice je i u pogledu Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i u pogledu Odluke o naknadi za urbanu sanaciju podijeljena na 7 zona. U okviru Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, obaveze plaćanja naknade oslobođeni su svi objekti od opšteg interesa. Takođe, kao i u ranije, svim zainteresovanim građanima omogućeno je da naknadu plaćaju jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama. Prilikom izrade izmjena i dopuna predmetnih odluka vodilo se računa o socijalnoj slici stanovništva, što se posebno odnosi na Odluku o naknadi za urbanu sanaciju u okviru koje je propisano umanjenje naknade za 50% za bespravne objekte osnovnog stanovanja i objekte čiji vlasnici ostvaruju pravo na socijalno davanje – 90% umanjenja naknade.

Nakon uvodnog izlaganja sekretara Barovića, za riječ se javio gospodin *Vukota Jašović* sa Zlatice. Gospodin Jašović istakao je nezadovoljstvo visinom naknade koja je propisana za legalizaciju bespravnih objekata. U njegovom slučaju, kako je istakao, radi se o objektu starom preko 40 godina, napravljenom od lakih materijala, za koje ima potvrde o uredno izmirenim obavezama (kupovina placa, plaćeno priključenje elektro-distributivnoj i vodovodnoj mreži, plaćenom porezu na nepokretnost). Gospodin Jašović takođe je naglasio da su svi mještani u njegovoj blizini učestvovali u finansiranju izgradnje pristupnih saobraćajnica. Po njegovom mišljenju, procedura legalizacije bespravnih objekata, na čiju su gradnju mnogi mještana

Podgorice bili prinuđeni zbog rješavanja egzistencijalnog – stambenog pitanja, nije definisana na valjan način, budući da visina naknada, tvrdi gospodin Jašović, predstavlja pljačku građana i unosan posao geodetskim agencijama.

Sledeći izlagač bio je gospodin *Igor Damjanović*. U svom izlaganju, gospodin Damjanović osvrnuo se na obje odluke koje su se našle na javnoj raspravi, naglašavajući potrebu da se nađe adekvatno rješenje koje će biti u opštem interesu. Naime, kako je istakao gospodin Damjanović, neophodno je omogućiti jednak tretman kako potencijalnim investitorima, tako i vlasnicima bespravnih objekata, na način što će biti definisan isti vremenski okvir za plaćanje naknade u jednakim mjesečnim ratama. Naravno, pojasnio je gospodin Damjanović, neophodno je imati posebno razumijevanje za one vlasnike bespravnih objekata koji žive u neadekvatnim uslovima, ili su u stanju socijalne potrebe. Ono što je primjetno, pomenuo je gospodin Damjanović, jeste visina umanjena koje su u prethodno važećim odlukama utvrdivale lokalne samouprave, a sada su u slučaju odluka koje su na javnoj raspravi niže, pa ih je, ako je moguće potrebno vratiti na prethodni nivo. Neophodno je po mišljenju gospodina Damjanovića promijeniti i član 15 alineja 7, u pogledu visine naknade za potkrovlje, budući da je utvrđeno veoma malo umanjeno od svega 10%. U pogledu rješenja o naknadama koje su na javnoj raspravi potrebno je još jednom sagledati opštu sliku društva i trenutnu izazovnu situaciju koju je prouzrokovao COVID 19 i naći najbolje rješenje, budući da su trenutnim visinama naknada građani pod ogromnim pritiskom, a cijena izgradnje objekata porasla 2,5 do 3 puta. Kao primjer ogromnog finansijskog pritiska na građane gospodin Damjanović je naveo visinu naknade od 15 hiljada eura za gradnju objekta od 100 kvadrata, u okviru koje nisu predviđeni troškovi komunalnih priključaka.

Nakon gospodina Damjanovića, za riječ se javio gospodin *Branislav Ivanović* iz podgoričkog naselja Murtovina. Gospodin Ivanović pojasnio je da je svoj bespravni objekat gradio saglasno tada važećim planskim rješenjima, za koji je uredno podnio zahtjev za legalizaciju. Ono što je za gospodina Ivanovića problematično u postupku procedure legalizacije jeste to što je u slučaju plaćanja na rate, sa nekom od banaka neophodno postići dogovor o hipoteci na nepokretnost koja je predmet legalizacije. Naime, ističe gospodin Ivanović, visina hipoteke u tom slučaju je nesrazmjerno veća u odnosu na troškove postupka, pa predlaže da se omogući sklapanje ugovora sa vlasnicima bespravnih objekata o plaćanju na rate saglasno mjesečnim zaradama, bez hipoteke.

Sledeći izlagač bio je gospodin *Radovan Jeremić*, predstavnik mještana park – šume Zagorič. Gospodin Jeremić naveo je da su prilikom gradnje svojih objekata, u konkretnom slučaju mještani park – šume Zagorič obezbijedili svu potrebnu infrastrukturu od svojih objekata. Mnogi vlasnici bespravnih objekata sa tog prostora bili su prinuđeni da na taj način rješavaju stambeno pitanje budući da su, većinom, bili zaposleni u preduzećima uništenim tekovinama tranzicije. Današnji nameti koji prate proceduru legalizacije, po mišljenju gospodina Jeremića, ne može da izdrži preko 80% građana Crne Gore. Osim toga, veliki broj vlasnika bespravnih objekata redovno je plaćao naknade za solidarnu gradnju a da nikada nije riješio stambeno pitanje, pa su novi nameti u suštini plaćanje već plaćenog. Predlog gospodina Jeremića je uspostavljanje socijalnog kartona i legalizacija objekata od 100 do 150 kvadrata samo plaćanjem takse. Procedura legalizacije, istakao je gospodin Jeremić, prevelika je formalnost koju prate visoki troškovi (izrada elaborata i dr.). Ono što posebno čudi, smatra gospodin Jeremić, jeste to što je u predmetnim odlukama precizirano da se za stepenište plaća 100% naknade a pomoćni objekti imaju umanjeno od 80%.

Gospodin *Milorad Vratnica* požalio se na neadekvatnu informisanost građana. Za javnu raspravu saznao je igrom slučaja, u dnevnoj štampi. Prema riječima gospodina Vratnice, najveći doprinos izgradnji Podgorice dali su mještani naselja Tološi koji su godinama ugroženi. Gospodin Vratnica predložio je na kraju svog izlaganja da svi objekti izgrađeni prije 80-te godine na nasleđstvu vlasnika tih objekata budu oslobođeni troškova legalizacije. U njegovom slučaju, na osnovu uvjerenja iz 1979. godine da se objekata uklapa u urbanistički plan, vratio je stan dobijen od poslodavca.

Gospodin *Igor Dijanić*, mještanin naselja Momišići istakao je da je na prađedovskom imanju i objektu ugrubo dogradio sprat koji nije bio u mogućnosti da završi, pa ga u konkretnom slučaju interesuje da li je moguće očekivati visinu umanjeno naknade od 50%. Gospodin Dijanić pomenuo je da je i njegova majka vlasnica jednog objekta koji podliježe proceduri legalizacije, ali da nije u mogućnosti da to finansira, budući da je nezaposleno lice. Kako je gospodin Dijanić najbliži srodnik, upitao je da li će u slučaju procedure legalizacije objekta svog roditelja biti uskraćen za umanjeno, budući da bi se taj objekat proglasio sekundarnim.

Gospodin *Ljubiša Živaljević* upitao je predstavnike Sekretarijata da li postoji evidencija o broju bespravnih objekata na teritoriji Glavnog grada, te da li postoji evidencija o broju prijavljenih objekata za legalizaciju. U svom izlaganju gospodin Živaljević istakao je neophodnost prilagođavanja odluka koje su na javnoj raspravi neophodnoj ekonomskoj situaciji prouzrokovanoj posledicama pandemije COVID-a 19. Kako je u konkretnom slučaju smanjen vremenski okvir za plaćanje komunalnih naknada, neophodno je, naglasio je gospodin Živaljević, i visinu naknade smanjiti za 50%. U članu 18, stav 1 Nacrta Odluke o

naknadi za komunalno opremanje tačku je potrebno zamijeniti zarezom i dodati "ukoliko je to povoljnije za investitore".

Gospodin *Ratko Radonjić*, predstavnik preduzeća "Zetogradnja" d.o.o. iz Podgorice, naglasio je potrebu oslobađanja komunalija za gradnju pomoćnih objekata. Takođe, prilikom rušenja postojećih objekata i gradnje novih na tim lokacijama potrebno je uvažiti plaćene komunalije i omogućiti pravo na umanjene u pogledu na razliku u površinama.

Sekretar Barović i gospodin Dejan Mugoša u zaključnom izlaganju precizirali su određena zakonska rješenja koja su prouzrokovala promjene u odnosu na prethodne odluke. Naime, odlukom Ustavnog suda Crne Gore definisano je pravo zakonodavca da utvrđuje visinu umanjenja u pogledu na komunalno opremanje i urbanu sanaciju, a isto oduzete lokalnim samoupravama. Kako su sredstva uplaćivana u fondove za solidarnu gradnju bila pod posebnom lupom prisutnih građana, gospodin Barović istakao je da se upravo sa predmetnim odlukama koje su na javnim raspravama, kao i definisanim umanjenjima pokušalo naći kompromisno rješenje koje bi uzelo u obzir sva uplaćena sredstva, ali da je u tim pokušajima izuzetno teško naći balans. Posebno se u tom pogledu vodilo računa, naglasio je gospodin Barović, o socijalno ranjivim strukturama. Takođe, gospodin Barović osvrnuo se i na proceduru postupka legalizacije bespravnih objekata i stavove o visokim naknadama za izrade elaborata, precizirajući da procedura izrade elaborata u rukama privrednih društava na koje nije moguće uticati u pogledu utvrđivanja naknade. Na kraju, predstavnici Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj pozvali su sve prisutne građane da podnesu pisane primjedbe koje će se detaljno razmatrati.

Tokom centralne javne rasprave riječ je uzelo desetak zainteresovanih građana. Centralna javna rasprava je zaključena oko 14 časova.

U toku trajanja javne rasprave ukupno je pristiglo 6 primjedbi i iste su sastavni dio ovog Izvještaja, sa odgovorima.

Primjedbe na Nacrt Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta na teritoriji Glavnog grada Podgorice podnijeli su:

1. "Čelebić" d.o.o.
2. Igor Damjanović
3. Milivoje Radulović
4. Mato Radovanović
5. "Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice" d.o.o.
6. Ljubiša Živaljević

ZABILJEŠKU SAČINIO
Dušan Nikić, dipl. politikolog

Dušan Nikić



PRIMJEDBE I SUGESTIJE NA NACRT ODLUKE O NAKNADI ZA KOMUNALNO OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA JAVNA RASPRAVA 25. SEPTEMBAR – 10. OKTOBAR 2020 G.		
PODNOŠILAC PRIMJEDBE	REZIME PRIMJEDBE	OBRAZLOŽENJE
ČELEBIĆ DOO	a) izmjena člana 2 stav 3 Odluke i usklađivanje sa članom 235 stav 17 Zakona;	Ne prihvata se; Nacrtom se samo utvrđuje da se naknada uplaćuje na posebni žiro račun Glavnog grada Podgorice, a ne i kako se koristi, što je zapravo Zakonom definisano.
	b) propisati i ostaviti rješenje iz važeće Odluke – umanjenje 30% za stambene objekte neto površine do 500 m ² ;	Ne prihvata se; Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata nije data mogućnost za predloženo umanjenje;
	c) izmjena člana 9 stav 1	Ne prihvata se; Smatramo da je rok od 15 dana, primjeren rok da investitori obezbijede potrebna novčana sredstva za uplatu komunalija. Takođe, u slučaju da Investitor uplati novac ranije, stižu se uslovi da se odmah po uplati preduzmu aktivnosti na daljoj proceduri u pravcu izdavanja potvrde o regulisanoj naknadi, što znači da je ovaj rok u interesu Investitora, a jedinica lokalne samouprave.
	d) izmjena člana 11	Ne prihvata se; Obzirom da naknada predstavlja poseban prihod budžeta jedinice lokalne samouprave, iz kojeg se finansira komunalno opremanje konkretne lokacije, to ne postoje mogućnosti za povraćaj novca ili korišćenje za neku drugu lokaciju. Svakako, se uplaćena sredstva se priznaju u ponovnom postupku za istu lokaciju.
	e) izmjena člana 12 Nacrta Odluke – sredstva obezbjeđenja plaćanja;	Ne prihvata se; Jedinica lokalne samouprave, radi obezbeđenja potraživanja, ima pravo i mogućnost da predvidi sva moguća raspoloživa sredstva obezbeđenja, sa ciljem zaštite svojih interesa.
	f) izmjena člana 13 Nacrta Odluke – rokovi za komunalno opremanje;	Ne prihvata se; Rokovi za komunalno opremanje nisu propisani Zakonom i isti se saglasno Odluci definišu godišnjim programima uređenja prostora.
	g) izmjena člana 14 Nacrta Odluke – priznavanje u slučaju rušenja i izgradnje novog objekta;	Saglasno Zakonu, ako se vrši rekonstrukcija ili rušenje postojećeg i izgradnja novog objekta u postojećim gabaritima, naknada se ne plaća ako nije potrebno dodatno komunalno opremanje građevinskog zemljišta. Ukoliko je potrebno dodatno komunalno opremanje naknade se umanjuje za 50%. Ukoliko se vrši rekonstrukcija objekta u smislu dogradnje odnosno nadgradnje objekta, investitor plaća naknadu za razliku u površini u skladu sa ovom odlukom.

	h) izmjena člana 15 Nacrta Odluke – propisana procentualna umanjenja;	Ne prihvata se; Zakonom je data mogućnost maksimalnih umanjenja, a na jedinici je lokalne samouprave da u skladu sa finansijskim, ekonomskim i dr. parametrima razvoja utvrdi visinu umanjenja u granicama propisanim Zakonom.
	a) propisati umanjenje od 30% za stambene objekte neto površine do 500 m ² ;	Ne prihvata se; Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata nije data mogućnost za predloženo umanjenje;
	b) povećati procentualno umanjenje kod jednokratnog plaćanja naknade;	Djelimično se prihvata; Uvećano za određene tipove objekata;
IGOR DAMJANOVIĆ	c) rok otplate produžiti do 20 g. za objekte ukupne neto površine do 200 m ² ;	Ne prihvata se; Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata nije data mogućnost za predloženo produženje roka plaćanja;
	d) kod definisanja umanjenja za rješavanje stambenog pitanja dodati i „neadekvatni uslovi stanovanja“	Primijenjeno opredijeljenje Zakona da se umanjenje odnosi na rješavanje stambenog pitanja;
	e) izbrisati „garažna mjesta i komunikacije“ kod umanjenja za garaže;	Ne prihvata se; Zadržano rješenje važeće odluke;
	f) uvrstiti umanjenja koja su sadržana u nacrtu Odluke o naknadi za urbanu sanaciju koja se odnose na pomoćne objekte i socijalno stanovanje;	Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata nije data mogućnost za predloženo umanjenje za objekte koji će se tek graditi;
	a) izmijeniti uslove za jednokratno plaćanje preostalog duga;	Ne prihvata se; Zadržano rješenje iz važeće odluke;
	b) rok za jednokratno plaćanje da bude 15 dana od dana donošenja rješenja, a ne zaključivanja ugovora;	Ne prihvata se; Predlog je da rok od 15 dana otpočne od dana zaključivanja ugovora pošto je praska pokazala da definisani rok od dana donošenja rješenja izaziva mnoge probleme investitorima i lokalnim samoupravama;
MILIVOJE RADULOVIĆ	c) da li se zaključuje ugovor sa Investitorom kada je u pitanju plaćanje naknade na rate ili se za isto donosi Rješenje;	Odgovor; Zaključuje se Ugovor;
	d) dodati stav da se umanjenje od 15% ne odnosi na faznu izgradnju objekata;	Ne prihvata se; Zadržano rješenje iz važeće odluke;
	e) sredstvo obezbjeđenja može jedino biti zemljište na kojem se gradi bez tereta i ograničenja u LN-u. Ne treba prihvatati hipoteke na nepokretnostima koje ne pripadaju lokalitetu za koji se obračunava naknada;	Ne prihvata se; Jedinica lokalne samouprave, radi obezbjeđenja potraživanja, ima pravo i mogućnost da predvidi sva moguća raspoloživa sredstva obezbjeđenja, sa ciljem zaštite svojih interesa, a investitor ima pravo izbora da li pod hipoteku da stavi urbanističku parcelu na kojoj gradi, ili neku drugu parcelu.
	a) prilikom plaćanja jednokratne naknade investitoru da pravo umanjenja za 30%;	Djelimično se prihvata; uvećano za određene tipove objekata;
MATO RADOVANOVIĆ	b) pojašnjenje za objekte kojim se rješava stambeno pitanje;	Prihvata se; Definisani uslovi.
	c) uvećati procentualno umanjenje za objekte namijenjen za novo zapošljavanje za više od 10 lica na 100%; otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti za 100%.	Djelimično se prihvata; U prvom slučaju procenat uvećan na 20% Za otvoreni prostor na parceli maksimalno moguće umanjenje po Zakonu je iskorišćeno;

		<p>d) uvećati procentualno umanjenje za potkrovlja u objektima do 500m²- za 70%; za potkrovlja u objektima preko 500m² za 10%;</p> <p>e) izmijeniti stav da glasi „rekonstrukcija ili rušenje postojećih i izgradnja novih objekata u kulturno-istorijskim cjelinama odnosno objekata upisanih u Registar kulturnih dobara-za 80% pri čemu Glavni grad nema obavezu komunalnog opremanja“</p>	Djelimično se prihvata.
		<p>a) u slučaju sa kašnjenjem sa plaćanjem naknade ne obračunavati zakonsku zateznu kamatu; predvidjeti mogućnost otpisivanja zatezne kamate, kao stimulacija za investitore koji su spremni izmiriti dospelje glavne dugove;</p>	Ne prihvata se; Zadržano rješenje iz važeće odluke.
	<p>AGENCIJA ZA IZGRADNJU I RAZVOJ PODGORICE D.O.O.</p>	<p>b) definisati na koji način se vrši obračun naknade kada se vrši rekonstrukcija i izgradnja novog objekta, kojim se dobija novoizgrađena površina, a nije potrebno dodatno komunalno opremanje građevinskog zemljišta;</p>	Definisano i precizirano;
		<p>c) dodati stav iz zakona koji se odnosi na podzemne etaže;</p>	Komentar – Zakonom propisana oslobađanja nisu navedena u Odluci. Pravni princip je da se u Odluci ne navode stavovi koji su propisani Zakonom.
	<p>LJUBIŠA ŽIVALJEVIĆ</p>	<p>a) definisan iznos naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta po zonama u članu 8 Nacrta odluke treba smanjiti za 50%;</p>	Naknada se utvrđuje u zavisnosti od: stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i prosječnih troškova komunalnog opremanja. Nijesu moguća umanjenja koja nijesu predviđena Zakonom;
		<p>u članu 18 stavu 1, tačku zamijeniti zarezom i dodati rijeci: „ukoliko je to povoljnije za investitore“.</p>	Prihvata se.
Podgorica, 14. oktobra 2010. godine			