
Na osnovu člana 27 stav 1 tačka 5 i člana 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, broj 002/18, 34/19 i 38/20), a u vezi sa članom 239 stav 19 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 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“, broj 008/19), uz prethodnu saglasnost Vlade 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.

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 i regulisanje odnosa u vezi plaćanja naknade u ime Glavnog grada Podgorica, vrši "Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice" d.o.o.

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.

Nadležni organ uprave ili organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja prostora i održivi razvoj, 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 4 ovog člana za složene inženjerske objekte, nadležni organ uprave ili organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja prostora i održivi razvoj, može Agenciji na obračun naknade dostaviti i idejni projekat.

Član 5

Visina naknade utvrđuje se u zavisnosti od:

- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta;
 - prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta;
 - zone, 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 - Cvijetin 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 - zona 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 "Vraničke 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 i ostalo poljoprivredno zemljište u granicama obuhvata GUR-a Podgorice, GUR-a Golubovci, 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 I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 9

Naknadu utvrđuje rješenjem nadležni organ lokalne uprave u roku od 15 dana od dana pokretanja postupka, na osnovu obračuna naknade dostavljenog od strane Agencije.

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

Na rješenje iz stava 1 ovog člana može se izjaviti žalba organu uprave nadležnom za poslove planiranja prostora i izgradnje objekata.

Član 10

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 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 preostalog iznosa za 15%.

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 parcelu

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 ovlašćenog 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, kojom se ne dobija novoizgrađena površina, naknada se ne obračunava ako nije potrebno dodatno komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Objekat iz stava 1 ovog člana mora biti evidentiran u katastru nepokretnosti, katastarski razrađen 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 kojima se rješava stambeno pitanje - za 50%;
- objekte u biznis zoni - za 100%, pri čemu Glavni grad nema obavezu komunalnog opremanja;
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti - za 50%;
- objekte namijenjene za novo zapošljavanje za više od 10 lica - za 10%;
- 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%, pri čemu Glavni grad nema obavezu komunalnog opremanja;
- potkrovlja - 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%, pri čemu Glavni grad nema obavezu komunalnog opremanja;
- za samostalni objekat nadzemne garaže - 80%;
- za nadzemne garaže u objektu - za 80%, pri čemu se umanjeno odnosi na garažna mjesta i interne komunikacije;
- vjerske objekte - za 80%, pri čemu Glavni grad nema obavezu komunalnog opremanja.

Za objekte iz stava 1 alineja 4 ovog člana privremeno umanjeno naknade iz stava 1 ovog člana vrši se na osnovu provjere biznis plana investitora koju vrši revident u postupku revizije tehničke dokumentacije, a konačno umanjeno vrši se na osnovu prijave osiguranja novozaposlenih lica.

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.

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.

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

Član 16

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ lokalne uprave.

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, okončaću se po odredbama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Sl. list Crne Gore - Opštinski propisi", br. 009/18).

Započetim postupkom smatra se podnošenje zahtjeva od strane investitora nadležnom organu lokalne uprave za obračun naknade za komunalno opremanje.

Član 19

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Sl. list CG - Opštinski propisi", br. 009/18).

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.**
