Na osnovu člana 239 stav 19 i člana 240a stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člаnа 27 tačka 5, člana 28 tačka 2 i člana 38 stav 1 tač. 2 i 8 Zаkоnа о lоkаlnој sаmоuprаvi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20) i člana 46 Statuta Opštine Rožaje ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 38/18), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br.\_\_\_\_\_od\_\_\_\_\_\_\_\_2020. godine, Skupština Opštine Rožaje, na sjednici održanoj dana\_\_\_\_\_\_\_\_.2020. godine, donijela je

**ODLUKU**

**o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta**

**I OSNOVNE ODREDBE**

**Član 1**

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

**Član 2**

Priprema i komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: komunalno opremanje građevinskog zemljišta) vrši se u skladu sa Programom uređenja prostora, odnosno Planom komunalnog opremanja. Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća se naknada.

**II USLOVI I VISINA**

**Član 3**

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

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od: stepena opremljenosti građevinskog zemljišta; prosječnih troškova komunalnog opremanja; zona; vrste objekta; i učešća investitora u komunalnom opremanju građevinskog zemljišta.

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

Obračun površina objekta vrši se prema propisu kojim je uređen način obračuna površine i zapremine zgrade tokom izrade tehničke dokumentacije za građenje .

**Član 4**

Granice zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata, u skladu sa grafičkim prilogom koji je sastavni dio ove odluke, i to:

- zona I

- zona II

- zona III

- zona IV

- zona V

- zona VI

- zona VII

- zona VIII

Zone od I do VII obuhvataju građevinsko zemljište u okviru granica detaljnih urbanističkih planova, dok zona VIII obuhvata zemljište van granica Detaljnih urbanističkih planova.

**Član 5**

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajućih 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

**Član 6**

Iznos naknade po m2 neto površine objekta odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanoj za obavljanje djelatnosti obračunava se kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama, i iznosi:

**Tabela broj 1)**

|  |
| --- |
| **ZONE** |
| **I** | **II** | **III** | **IV** | **V** | **VI** | **VII** | **VIII** |
| **50,00** | **45,00** | **35,00** | **30,00** | **15,00** | **10,00** | **7,00** | **6,00** |

**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, na osnovu revidovanog glavnog projekta objekta odnosno uređaja komunalne infrastrukture pribavljenog od strane investitora ili nadležnog organa lokalne uprave;
* 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 saglasnost vlasnika nepokretnosti;
* da organ lokalne uprave nadležan za poslove realizacije razvojnih programa Opštine odobri cijene izrade i revizije tehničke dokumentacije, da saglasnost na predmjer i predračun radova komunalnog opremanja, s tim da jedinične cijene ne mogu biti veće od prosječnih cijena iz poslednja tri tendera koje je sprovela Opština i po istim zaključila ugovor za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga;
* da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture imenuje Predsjednik opštine, u skladu sa Zakonom.

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

**III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANjA NAKNADE**

**Član 8**

Naknadu, na zahtjev**,** utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja prostora i izgradnje objekata (u daljem tekstu: nadležni organ) na osnovu obračuna, u skladu sa zakonom i ovom Odlukom u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva.

Rješenje iz stava 1 ovog člana se donosi u formi privremenog rješenja.

Na rješenje iz stava 1 ovog člana može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma.

**Član 9**

Nakon upisa objekta u katastar nepokretnosti, nadležni organ, po zahtjevu ili po službenoj dužnosti, donosi rješenje o utvrđivanju naknade kojim se ukida privremeno rješenje iz člana 8 ove Odluke.

Uz zahtjev za donošenje rješenja iz stava 1 ovog člana, dostavlja se izvod iz lista nepokretnosti za objekat za koji se utvrđuje naknada.

Član 10

Odnosi u pogledu obračuna i plaćanja naknade, kao i prava i obaveze između investitora i opštine Rožaje, uređuju se ugovorom.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju investitor i Opština, 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.

**Član 11**

Naknada se utvrđuje i plaća u novčanom iznosu, a izuzetno može i kroz izvođenje radova na komunalnom opremanju građevinskog zemljišta i ustupanje izgrađenog prostora.

Naknada se uplaćuje u ukupnom iznosu jednokratno ili u mjesečnim ratama, na posebni uplatni račun budžeta Opštine.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od sedam dana od dana izvršnosti rješenja u kom slučaju investitor ima pravo na umanjenje za 20% od obračunate vrijednosti naknade.

Investitor može naknadu platiti u jednakim mjesečnim ratama, i to:

* za objekat kojim investitor rješava stambeno pitanje na period do ......................10 godina;
* za objekat do 500 m2 ukupne neto površine na period do ........................................7 godina;
* za ostale objekte na period do........................................................................................5 godina.

Ukoliko se investitor odluči za plaćanje naknade u skladu sa stavom 4 ovog člana, prva rata se utvrđuje u visini od 20% od utvrđenog iznosa naknade, a preostali iznos naknade se utvrđuje u jednakim mjesečnim ratama.

Ako se investitor u postupku donošenja rješenja ne opredjeli za način plaćanja naknade, plaćanje naknade se utvrđuje u jednokratnom iznosu.

U slučaju plaćanje naknade na rate, investitor ima pravo da u bilo kom trenutku zahtjeva da preostali iznos duga po osnovu naknade plati jednokratno, u kom slučaju ostvaruje pravo na umanjenje preostalog iznosa: u procentu utvrđenom u članu 14 alineja 12 ove Odluke, pod uslovom da nije ostvario pravo na umanjenje naknade po nekom dugom osnovu iz člana 14 ove Odluke i u visini preostale obračunate kamate.

**Član 12**

Kod utvrđivanja naknade u ratama utvrđuje se redovna kamata, zatezna kamata i odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja.

Iznos mjesečne rate uvećava se za iznos redovne kamate koju plaća domicilna banka na oročena sredstva do godinu dana.

U slučaju da investitor zakasni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata u skladu sa zakonom.

Kao uslov za utvrđivanje plaćanja naknade u ratama investitor je dužan da obezbijedi sredstva obezbjeđenja plaćanja i dostavi dokaz o tome, i to:

* za pravna lica - neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", na ugovoreni iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima, bankarsku revolving garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv" u vrijednosti od 12 mjesečnih rata ugovorene naknade, fiducijarni ugovor o prenosu prava svojina na drugoj nepokretnosti, odnosno upis založnog prava - hipoteke. Za dio duga koji nije obezbijeđen bankarskom revloving garancijom, investitor je dužan da obezbijedi hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga. Upis fiducijarnog ugovora o prenosu prava svojine i hipoteke radi obezbjeđenja isplate duga može se vršiti samo na nepokretnosti po izboru povjerioca, čija vrijednost mora biti za 50% veća od vrijednosti preostalog duga. Izuzetno predmet upisa založnog prava - hipoteke može biti i zemljište na kojem se gradi i na budućem objektu koji treba da se gradi (ekstenzivnost);
* za fizička lica – investitor je dužan da obezbijedi hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga.

Kod obezbjeđenja plaćanja hipotekom, investitor je dužan da uz dokaz o upisu hipoteke u katastar nepokretnosti, dostavi i procjenu vrijednosti nepokretnosti od strane ovlašćenog procjenitelja, na kojoj je uspostavljena hipoteka.

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.

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

**Član 13**

Ukoliko se vrši rekonstrukcija objekta u smislu dogradnje i nadgradnje objekata, odnosno rušenje radi nove izgradnje novog objekta u većim gabaritima, za razliku u površini investitor plaća naknadu u skladu sa ovom odlukom.

 U slučaju da je površina objekta iz stava 1 ovog člana koji se ruši veća od površine objekta koji se gradi, investitor nema pravo na povraćaj razlike vrijednosti naknade.

**Član 14**

Iznos naknade utvrđen u skladu sa ovom odlukom umanjuje se:

* Objekti stanovanja i pomoćni objekti u VIII zoni za ……………………………………………………100%,
* Objekte kojim se rješava stambeno pitanje neto površine do 200m2 za…………………………………..50%,
* Objekte u biznis zoni za …………………………………………………………………………………..50%,
* Otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti za ……………………………..50%,
* Objekti namijenjeni za novo zapošljavanje više od 10 za ………………………………………………..40%,
* Solarni kolektor za potrebe objekta i to 100eura po m2, 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 ……………………………………………….50%,
* Potkrovlje za ………………………………………………………………………………………………70%,
* Rekonstrukciju ili rušenje postojećeg i izgradnja novog objekta u postojećim gabaritima ako je potrebno dodatno komunalno oremanje, za …………………………………………………………………………80%
* Rekonstrukciju objekata u kulturno-istorijskim cjelinama, odnosno objekata upisanih u registar kulturnih dobara za …………………………………………………………………………………………………..80%,
* Garaže (samostalni objekat i u sastavu drugog objekta), osim podzemnih garaža za …………………….50%,
* Vjerske objekte za ………………………………………………………………………………………...80%,

Za umanjenje iznosa naknade iz stava 1 ovog člana, dostavlja se izjava revidenta o ispunjenosti uslova o plaćanju naknade o umanjenom iznosu.

Za umanjenje naknade iz stava 1 alineja 2 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, i izjava o kućnoj zajednici i broju članova porodičnog domaćinstva.

Za objekte iz stava 1 alineja 7 ovog člana obračun se vrši na osnovu lista nepokretnosti, koji organ nadležan za izdavanje rješenja o pretvaranju dostavlja nadležnom organu.

U slučaju iz stava 1 alineja 11 ovog člana, investitor je dužan da u roku od 30 dana od konačnog izvještaja stručnog nadzora, odnosno od dana izdavanja upotrebne dozvole dostavi konačni izvještaj stručnog nadzora.

Ako se u utvrđenom roku ne dostave dokazi iz člana 239 st. 4 i 7 Zakona, kao i akti iz st. 2 i 3 ovog člana, ili ako iz akta proizilazi da objekat ne ispunjava uslove na osnovu kojih je ostvareno umanjenje naknade, naknada se utvrđuje bez pomenutih umanjenja.

Ako **se** za objekte iz člana 239 st. 2 i 15 Zakona ne dostave dokazi iz st. 12, 13 i 14 istog člana, odnosno ako u postupku provjere ispunjenosti uslova za ostvarivanje prava iz stava 2 istog člana se utvrdi da investitor ne ispunjava zakonom utvrđene uslove, nadležni organ po službenoj dužnosti pokreće postupak donošenja rješenja o utvrđivanju naknade.

Provjeru ispunjenosti uslova iz st. 6 i 7 ovog člana, vrši po službenoj dužnosti .nadležni organ.

Naknada može predstavljati učešće Opštine u javno-privatnom partnerstvu.

**Član 15**

Investitor ne plaća naknadu za:

1) objekte od opšteg interesa iz člana 7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), osim ugostiteljskih objekata definisanih ovom odredbom;

2) hotele sa najmanje četiri zvjezdice;

3) pomoćne objekte koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta (podzemne i nadzemne garaže, bazeni, ostave, septičke jame, bunari, ograde i sl.);

4) pristupne rampe, liftove i slične objekte za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom;

5) objekte čiji je investitor opština, odnosno privredno društvo čiji su osnivači;

6) objekte za proizvodnju, preradu i skladištenje;

7) rekonstrukciju ili rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta u postojećim gabaritima, ako nije potrebno dodatno komunalno opremanje građevinskog zemljišta;

8) pomoćne objekte u funkciji zaštite i valorizacije nepokretnih kulturnih dobara (zaštitne konstrukcije, centri za posjetioce, info-pultovi, prostori za prezentacije i sl.); i

9) objekte obalne infrastrukture

U slučajevima iz stava 1 ovog člana jedinica lokalne samouprave nije obavezna da obezbijedi komunalno opremanje lokacije.

Ukoliko hotel iz stava 1 tačka 2 ovog člana, posluje po kondo odnosno mješovitom modelu poslovanja, investitor je dužan da plati naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, za smještajne jedinice koje su predmet pojedinačne prodaje, i to za neto površinu smještajnih jedinica sa pripadajućim parking prostorom.

Za upis smještajnih jedinica iz stava 4 ovog člana u katastar nepokretnosti, pored isprava propisanih zakonom kojim se uređuje katastar nepokretnosti, potrebna je i isprava o uređenju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

**Član 16**

Naplatu i kontrolu naknade vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivana, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

U pogledu načina utvrđivanja naknade, obračunavanja, rokova, prinudne naplate, kamate, povraćaja i ostalih pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom, primjenjuju se odredbe zakona kojim je uređen poreski postupak.

**IV NADZOR**

**Član 17**

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ i organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivana, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

**PRELAZNA I ZAVRŠNE ODREDBE**

**Član 18**

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 19**

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 14/15).

**Član 20**

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

Broj:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

Rožaje,\_\_\_\_\_\_\_\_\_. 2020. Godine

**Skupština Opštine Rožaje**

**PREDSJEDNIK**

**Almir Avdić**

**OBRAZLOŽENJE**

**I PRAVNI OSNOV**

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u odredbama Zаkоnа о planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Zаkоnа о lоkаlnој sаmоuprаvi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20) I Stаtutu opštine Rožaje („Službeni list CG – Opštinski propisi“, br.38/18).

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 46 Statuta Opštine 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** utvrđenoje da se ovom odlukom propisuju visina, uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i dokaze za ostvarivanje prava na umanjenje naknade.

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

**Poglavlje II – Uslovi i visina – Članom 3** 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 i izvještaja o reviziji, definisani su kriterijumi za utvrđivanje visine naknade, te da se obračun površina vrši u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrada („Sl.list CG“, broj 60/18).

**Članom 4 je** utvrđen broj zona, čije su granice definisane u skladu sa granicama zahvata planskih dokumenata.

**Članom 5** je utvrđeno da se stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajuće vrijednost 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. Na osnovu navedenih kriterijuma, utvrđeni se koeficijenti opremljenosti po zonama Glavnog grada/Prijestonice/Opštine.

opremanja na nivou svih zona, kao glavni parametar od kojeg zavisi utvđivanje visine naknade.

**Članom 6** propisan je iznos naknade po m2 neto površine objekta, odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti, koji se obračunava kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama. U pripadajućoj tabeli dat je prikaz visina naknade po zonama, sa jedinstvenom vrijednošću, bez obzira na namjenu objekta.

**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/Prijestonice/Opštine utvrđuju posebnim ugovorom.

**Poglavlje III – Način, rokovi i postupak plaćanja naknade –** **Članom 8** 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, na zahtjev, utvrđuje rješenjem ovog organa, u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i ovom Odlukom. Tako je članom 239, između ostalog, propisano da je rok za donošenje rješenja 15 dana.

Član 9 predložen je u skladu sa članom 53 st. 3 i 4 Zakona o poreskoj administraciji, kojim je propisano da ako poreski organ do isteka roka za donošenje poreskog rješenja ne može da utvrdi porez na osnovu potpuno utvrđenog činjeničnog stanja donijeće privremeno poresko rješenje, na osnovu do tada utvrđenog činjeničnog stanja. Takođe, poreski organ je dužan da u roku od tri godine od dana donošenja privremenog rješenja donese rješenje o utvrđivanju poreza, kojim se ukida privremeno rješenje. Imajući u vidi da se naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta obračunava na osnovu tehničke dokumentacije, a da su odstupanja u toku izvođenja objekata i u pogledu dispozicije, a i namjene prostora, kao i površine/volumena objekta česta (a od tih parametara zavisi ukupan iznos obračunate naknade), jasno je da se u trenutku kada se zakonodavac opredjelio da se naknada utvrđuje, a to je prije početka građenja objekta, ne može pouzdano sagledati sve okolnosti i činjenice na osnovu kojih ona treba da bude utvrđena. Imajući to u vidu, predloženo je da se u datom trenutku donosi privremeno rješenje, a „potpuno/konačno“ rješenje da se donosi nakon upisa objekta u katastar nepokretnosti, kada su činjenice i okolnosti od kojih zavisi utvrđivanje visine naknade u potpunosti izvjesne.

**Članom 10** propisano je da će se međusobna prava i obaveze u vezi sa obračunom i plaćanjem naknade i komunalnim opremanjem urediti ugovorom između investitora i Glavnog grada/ Prijestonice/Opštine.

**Članom 11** utvrđeno je da se naknada plaća u novčanom iznosu (jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama) na posebni uplatni račun budžeta Opštine, a data je i mogućnost plaćanja naknade kroz izvođenje radova na komunalnom opremanju građevinskog zemljišta ili ustupanje izgrađenog prostora. Definisano je šta se podrazumjeva pod jednoktratnim plaćanjem. Ukoliko se, pak, investitor opredijeli za plaćanje u jednakim mjesečnim ratama, ovaj član daje mogućnost da se naknada za objekte sa kojima investitor rješava stambeno pitanje plaća na period do 10 godina, za objekte do 500m2 ukupne neto površine na period do 7 godina, a za ostale objekte na period do 5 godina. 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 jednokratno plaćanje, pod uslovom da ranije nije već ostvario umanjenje naknade po nekom drugom osnovu, kao i na umanjenje visine duga u iznosu preostale kamate. 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. Takođe, predviđena je mogućnost da investitor, koji se opredjelio da plaća naknadu na rate, može zahtjevati da preostali dio duga po osnovu naknade plati jednokratno, pri čemu će ostvariti pravo na procentualno umanjenje preostalog duga, saglasno umanjenju za jednokratno plaćanje naknade.

**Članom 12** utvrđuju se redovna i zatezna kamata, shodno Zakonu o poreskoj administraciji. 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“, fiducijarni ugovor o prenosu prava svojine na drugu nepokretnost 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 ovlašćenog 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** utvrđuje se da se prilikom rekonstrukcije objekata za površine izgrađene van postojećih gabarita, naknada plaća u skladu sa odlukom, dok za objekte koji su manji od postojećih gabarita, investitor nema prava za povraćaj sredstava od naknade.

**Članom 14** propisuju se umanjenja visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za određene vrste objekata, kao i dokaze koji se dostavljaju za ostvarivanje prava na umanjenje naknade. Osim toga, utvrđuje se da će se naknada utvrditi u punom iznosu, ukoliko se ne dostavi dokaze na osnovu kojih se utvrđuju umanjenja. Nadalje, članom 239 st. 2 i 15 Zakona utvrđeni objekti za koje se ne plaća naknada za komunalno opremanje. Međutim, kako se naknada obračunava odnosno utvrđuje ispunjenost uslova za neplaćanje iste na osnovu tehničke dokumentacije, te da tokom izgradnje može da dođe do odstupanja od tehničke dokumentacije, može se desiti da izgrađeni objekat ne ispunjava uslove iz Zakona, po osnovu kojih mu nije naplaćena naknada. Uvažavajući tu okolnost, predviđena je odredba stava 7 ovog člana odluke kojom se daje ovlašćenje nadležnom organu, da po službenoj dužnosti pokrene postupak utvrđivanja visine naknade. Takođe, ovim članom se propisuje da oslobađanje od obaveze plaćanja naknade može predstavljati učešće Opštine u javno privatnom partnerstvu.

**Članom 15 propisani su slučajevi u kojima investitor ne plaća naknadu**

**Članom 16** propisano je da naplatu i kontrolu naknade vrši organ lokalne uprave određen Odlukom o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave, kao i da se na sva pitanja koja nijesu regulisana ovom odlukom primjenjuju odredbe Zakona o poreskoj administraciji.

**Poglavlje IV – Nadzor – Članom 17** utvrđeno je da nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ nadležan za poslove planiranja prostora i organ lokalne uprave nadležan za poslove realizacije razvojnih programa.

**Prelazna i završne odredbe – Članom 18** propisano je da će se postupci započeti do stupanja na snagu ove odluke u kojima nije zaključen ugovor, okončati po odredbama ove Odluke, ukoliko je to povoljnije za investitora.

**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.14/15).

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

**SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA**

**I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**