**PREDLOG**

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 38/18i 16/21), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021. godine, Skupština Opštine Rožaje, na sjednici održanoj dana\_\_\_\_\_\_\_\_.2021.godine, donijela je

**O D L U K U**

**o izmjeni i dopuni Odluke o nakandi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta**

**Član 1**

U Odluci onakandi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta(„Sl. list CG - Opštinski propisi”, br. 16/21) član 7 mijenja se i glasi:

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:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ZONE** | | | | | | | |
| **I** | **II** | **III** | **IV** | **V** | **VI** | **VII** | **VIII** |
| **35** | **31** | **25** | **20** | **10** | **7** | **5** | **3** |

**Član 2**

U članu 13 poslije stave 2 dodaju se novi stavovi 3 I 4 i glase:

,,Ako se vrši rekonstrukcija ili rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta u postojećim gabaritima a nije potrebno dodatno komunalno opremanje, stim sto objekat mora biti evidentiran u katastru nepokretnosti i bez upisanih tereta ,,nema građevinsku dozvolu’’ ili ,,nema prijavu građenja’’,. investitor ne plaća nakmadu’’.

U slučaju iz stave 3 ovog člana Opština Rožaje nema obavezu komunalnog opremanja građevinskog zemljišta

**Član 3**

Član 14 se mijenja i glasi:

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

* Objekte neto površine do 200m2  kojima investitor rješava stambeno pitanje ……..za 50%,
* Objekte u biznis zoni ……………………………………………………….………za 50%,
* Otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti.………….za 50%,
* Objekte namijenjene za novo zapošljavanje više od 10 lica…………..……………za 40%,
* Objekte na kojima su ugrađeni solarni paneli u skladu sa revidovanim glavnim projektom solarnog sistema koji se koristi za grijanje sanitarne vode, grijanje i hlađenje prostora-za 100eurapo 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 50%,
* Potkrovlja u objektima neto površine do 200m2 …………………………………….za 50%,
* Potkrovlja u ostalim objektima ………………...…………………………………….za 20%,
* Rekonstrukciju ili rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta u postojećim gabaritima ako je potrebno dodatno komunalno opremanje, stim da objekat mora biti evidentiran u katastru nepokretnosti i bez upisanih tereta,, nema građevinsku dozvolu’’ ili ,, nema prijavu građenja’’….………………………………………………………………………….……..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 80%,
* 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 1 ovog člana dostavlja se dokaz da investitor i članovi njegovog domaćinstva, koji imaju prebivalište na nteritoriji opštine Rožaje, 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 4 ovog člana privremeno umanjenje naknade iz stava 1 ovog člana vrši se na osnovu provjere biznis plana investitora koju vrši revident u postupku revizije tehničke dokumentacije, a konačno umanjenje vrši se na osnovu prijave osiguranja novozaposlenih lica.

Za objekte iz stava 1 alineja 6 ovog člana obračun se vrši na osnovu lista nepokretnosi, 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. 8 i 9 ovog člana, vrši po službenoj dužnosti nadležni organ.

Ako investitor ostvaruje pravo na umanjenje naknade po vise osnova iz ove odluke, primjenjuje se osnov za umanjenje koji je povoljniji za onvestitora

Za objekte iz stave 1 alineja 2, 6, 10 i 11 Opština Rožaje nema obavezu dodatnog komunalnog opremanja

Naknada može predstavljati učešće Opštine u javno-privatnom partnerstvu.

Ako u objektu postoji više različitih namjena, svaka namjena se obračunava u skladu sa namjenom datom u stavu 1 ovog člana i u skladu sa članom 7 stav 1 ove odluke.

Član 4

Poslije člana 17 dodaje se novi član 17a i glasi:

Investitorima koji su izvršili plaćanje naknade za uređivanje odnosno za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za određenu lokaciju, a nijesu sagradili objekat niti dobili građevinsku dozvolu, ili su dobili građevinsku dozvolu a nijesu sagradili objekat, priznaje se uplaćena naknada za površine objekata koje su utvrđene u skladu sa aktom organa lokalne uprave nadležnog za izdavanje građevinske dozvole, u vrijeme kad je izvršeno plaćanje ove naknade.

Ukoliko investitor ne može graditi objekat na lokaciji za koju je izvršio plaćanje naknade, pravo iz stava 1 ovog člana prenijeće se na drugu lokaciju, gdje može da gradi, u skladu sa Planom.

Priznavanje plaćene naknade u slučajevima iz stava 2 ovog člana u postupku prijave građenja vršiće se prema zoni i lokaciji za koju je izvršeno plaćanje naknade proporcionalno površini, namjeni objekta i cijeni naknade u odnosu na zonu i lokaciju za koju se vrši prijava građenja u novom postupku.

Za razliku između površine objekta koji se gradi i površine za koju se priznaje plaćena naknada iz stava 1 i 2 ovog člana, investitori su dužni da plate naknadu u skladu sa odlukom koja važi u vrijeme kada se vrši priznavanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

**Član 5**

Ostali članovi odluke ostaju nepromijenjeni.

**Član 6**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore”.

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

Rožaje, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022. godine

**Skupština opštine Rožaje**

**Predsjednik Skupštine,**

**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 i 16/21).

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 .\_\_\_\_\_\_\_\_\_.2021.godine, dala saglasnost na Predlog Odluke o izmjenama i dopunama odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

**II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE**

Skupština opštine Rožaje je donijela Odluku o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u skladu sa pomenutim Zakonom, dana 24.05.2021.godine koja je objavljena u Sl. listuCG-opštinski propisi broj 16/21.

Prilikom primjene pomenute odluke naišlo se na nedorečivosti i precizne definisanosti pojedinih odredaba pomenute Odluke pa je bilo potrebno pristupiti izmjenama i dopunama iste i to sljedećih članova:

U članu 7 se smanjuje iznos naknade za komunalno-opremanje građevinskog zemljišta po zona.

Uzevši u obzir cjelokupnu socio-ekonomsku situacije na nivou nase Opštine, krenulo se u izmjene i dopune predmetene odluke,i to u pogledu smanjenja naknade po zonama s ciljem da se podstakne sto veći broj građana da krenu u zakonom predviđeni postupak izgradnje objekata, tako sto se član 7 mijenja.

U članu 13 izvorne odluke tvrđujeno je 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, ali nijesu obuhvaćeni objekti koji se

rekonstruišu u postojećim gabaritima a nema potrebe za dodatnim komunalnim opremanjem, u kojem slučaju investitor ne plaća naknadu.

Član 14 izvorne odluke se mijenja u pogledu klasifikacije objekata kojima investitor rješava stambeno pitanje, kao i u pogledu dostavljanja dokumentacije za ostvarivanje prava na umanjenje naknade propisane u istom članu za određene objekte.

Izmjenama i dopunama odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (Sl. list CG-opštinski propisi broj 16/21), propisano je novim članom 17a da investitori koji su platili naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta a iz nekog razloga nijesu izgradili objekat, priznaje se uplaćena naknada za površine objekata koje su utvrđene u skladu sa aktom organa lokalne uprave nadležnog za izdavanje građevinske dozvole, u vrijeme kad je izvršeno plaćanje ove naknade, kao i da se ukoliko investitor ne može graditi objekat na lokaciji za koju je izvršio plaćanje naknade, pravo iz stava 1 ovog člana prenijeti na drugu lokaciju, gdje može da gradi, u skladu sa Planom.

**SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA**

**I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**