

Na osnovu člana 66, a u vezi sa čl. 63, 64. i 65. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, broj 51/08,40/10,34/11,47/11,35/13,39/13,33/14) i člana 40. Statuta opštine Budva („Sl.list CG – Opštinski propisi, br.19/10), Skupština Opštine Budva, na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2014.godine, donijela je

## **ODLUKU O NAKNADI ZA KOMUNALNO OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

### **Član 1**

Ovom odlukom utvrđuje se način obračuna i visina naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: naknada) u skladu sa Programom uređenja prostora za područje Opštine Budva.

### **Član 2**

Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta investitor plaća naknadu.

Izuzetno od stava 1 ovog člana, investitor ne plaća naknadu za:

- objekte od opšteg interesa shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata;
- rekonstrukciju objekata i postrojenja koji svojim sadržajem predstavljaju rizik za životnu sredinu i zdravlje ljudi, uz predhodno pribavljeno mišljenje organa nadležnog za poslove zaštite životne sredine;

Objekti od opšteg interesa su državni objekti od opšteg interesa i lokalni objekti od opšteg interesa.

Odredba stava 2 ovog člana ne odnosi se na objekte izgrađene bez građevinske dozvole.

### **Član 3**

Naknada se obračunava i ugovara po m<sup>2</sup> bruto površine objekta, prema važećem Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Službeni list CG br.47/13) i prema važećem standardu MEST EN 15221-6.

### **Član 4**

Naknada se utvrđuje prema zonama i namjeni objekata, kao i stepenu opremljenosti građevinskog zemljišta i učešću investitora u komunalnom opremanju.

## Član 5

Prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta utvrđuju se u iznosu od **129,29 € (Pt)** (stodvadesetdeveteura i dvadesetdevetcenti) po m<sup>2</sup> bruto građevinske površine objekta.

## Član 6

Visina naknade po zonama, zavisno od namjene objekta, određuje se na osnovu prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta na način što se utvrđeni iznos prosječnih troškova uređivanja građevinskog zemljišta (Pt) koriguje korektivnim faktorom zona (Kz) i korektivnim faktorom namjena (Kn).

$$N = Pt \times Kz \times Kn$$

## Član 7

Osnov za utvrđivanje granica zona je ekonomski, odnosno tržišni kriterijum vrijednosti lokacije gdje je vrijednost lokacije upravo proporcionalna njenom položaju, opremljenosti, saobraćajnoj opsluženosti i pristupačnosti, obimu i raznolikosti ponude i posebnim pogodnostima za određenu namjenu.

Visina naknade iz člana 2. ove Odluke, utvrđuje se prema sledećim zonama:

### JAZ

**Ekskluzivna zona:** Zona zahvata Morskog dobra

**Treća zona:** Obuhvata DUP-ova »Servisna« i »Stambena zona Jaza«

### BUDVA

**Ekskluzivna zona:** Sjevernom granicom Hotela "Avala" i nastavlja Mediteranskom ulicom, novo-izgradjenim bulevarom do Sajma, a zatim istom do magistralnog puta Kotor - Bar do granice KO Budva - Bečići.

**Prva zona:** Magistralom, zatim Prvomajskom ulicom, Ulicom Nikole Tesle, Topliškim putem, Dositejevom, granicom kat.parcela 1691/2, 1693/2, 1695, 1712 sa jedne i kat.parcela 1617, 1715, 1711, 1713, sve KO Budva sa druge strane i u istom pravcu poredviđena ulica "Popa Jola Zeca" i skreće granicom karanicom kat.parcelama 1627/2, 1629, 1632/1, 1633/1, 507/1, sa jedne i kat.parcelama 1625, 1632/2 sve KO Budva sa druge strane do ulice Žrtava fašizma i donje strane do granice kat.parclea 1632/2, 1533/1, 1588/2, 1538/1, 1538/2, 1539, 1541, 1535, 1545, 1550/1, 1499/2, 1499/1, 1496,1496/3 i dalje ulicom kroz naselje do zaobilaznice - Ulica žrtava fašizma i

u istom pravcu granicom kat. parcele 1137 sa jedne i kat. parcela 1135 sve KO Budva, sa druge strane i dalje putem označen kao k.p. 1134 KO Budva, te nastavlja granicom k.p. 1085, 1090/1, sa jedne i k.p. 1086, 1089 i 1090/3 sve KO Budva, sa druge strane.

**Druga zona:** Preostali dio Dubovice, Babin Do, Bijeli Do, preostali dio Rozina i Potkošljuna, zaključno sa ulicom koja se paralelno Grdjevicom prostire prema sjeveru i novoplaniranim ulicama preko katastarskih parcela 409, 393, 3082, 381/1, 921/11, 930 i preko k.p. 942/1 KO Budva.

**Treća zona:** Preostali dio Podkošljuna iznad II zone.

## BEČIĆI

**Ekskluzivna zona:** Prostor ispod magistrale do gornjih granica urbanističkih parcela br. 15.1, 15.3, 16.1, 18.1, 18.2, 18.3, 18.4, 21.1, 21.2, 21.3, 21.4, 23.1, 23.2, 23.5, 23.4, 23.3, 33.9, 33.10 i 33.11.

**Prva zona:** Prostor iznad ekskluzivne zone do gornjih granica urbanističkih parcela br: 35.1, 37.3, 37.4, 38.2, 38.3, 41.4, 41.2, 41.1, 42.1, 42.2, 42.5, 42.7, 43.1, 66.1, 69.1, 68.6, 68.2, 68.5, 72.9, 72.2, 72.12, 80.3, 80.2, 80.1, 81.4, 81.6, 81.31, 103.4, 103.1, 103.5, 104.1, 105.1, 105.3, 105.11, 105.12, 110.2, 112.3, 112.4, 112.6 i 114.5.

**Druga zona:** Prostor iznad druge zone do gornjih granica urbanističkih parcela br: 51, 50.3, dalje magistralnim putem prema Cetinju do gornjih granica urbanističkih parcela br: 57.2, 58.1, 59.2, 59.1, 62.2, 62a.1, 91.2, 70.10, 90.7, 89.8, 88.7, 88.12, 88.16, 82.5, 83.1, 84.1, 84.4, 84.5, 84.13, 84.12, 84.9, 81.31, 107.1, 107.2, 106.1, 106.2, 106.5, 106.7, 106.8, 106.9, 106.18, 122.1, 120.6, 120.5, 119.2, 118.1, 126.5, 126.6, 126.20, 127.1, 116.4, 147.6, 147.7 i 146.13.

## SVETI STEFAN-MILOČER

**Granica ekskluzivne zone:** Od Rafailovića magistralom, do skretanja za Pržno ulicom Stefana Mitrovića. Od kompleksa Miločera-granica ide putem kroz Miločer k.p.1925, 1926, 1927, sve KO Sveti Stefan, od raskrsnice u naselju Sveti Stefan nastavlja putem k.p. 1353/1 KO Sv.Stefan, ulicom Vukice Mitrović-Šunje (granica UP-a Ekskluzivna zona Sv.Stefan), potokom k.p.1906 KO Sv.Stefan ka sjeveru. Na Crvenoj glavici sjevernom granicom k.p.1455 KO Sv.Stefan, cjelokupna k.p.1455 KO Sv.Stefan, dalje nastavlja sjevernom granicom k.p.1884 Sv.Stefan i dalje zonom zahvata Morskog dobra.

**Granica I zone:** Prostor iznad Ekskluzivne zone, do sjeverne granice bloka br. 2 i br. 19. u DUP-u Kamenovo – Vrijesno i dalje do magistralnog puta.

**Granica II zone:** Prostor iznad I zone.

## PETROVAC

**Ekskluzivna zona:** Zahvata prostor od Jadranskog mora do puta označen kao kat. parcela 1362/1 KO Petrovac i dalje ulicom Šetalištem iznad Hotela "IV Jul" u Perovcu, zatim ulicom Nika Anđusa označena kao kat.parcela 1372/1 KO Petrovac i ulicama označenim kao kat. parcele 1367/1, iznad Doma zdravlja i nazad ulicom označenom kao kat.parcela br.1370 i 702/1, zatim parcelom 855, 893 KO Petrovac, dalje, ulicama označenim kao kat. parcele 1372/2, 1376/1 KO Petrovac i dalje u istom pravcu nastavlja granicom UP "Lučice".

**Prva zona:** Granicom kat.parcela 171/2, 172, 155, 153/1 i 153/2 sa jedne i kat.parcele 178/1, 177, 154/1, 154/2, 213/2, sve KO Petrovac sa druge strane, nastavlja ulicom označena kao kat.parcela 1363 KO Petrovac, dijelom ulice "XII" i "XIX" i dalje ulicama označene kao kat.parcele 300/3 i 307 KO Petrovac i dalje granicom kat.parcela 315, 314, 316, 319/1, 318, 329, 330, 331, 444, 445, 478, 476, 473, 501, 502/1, 502/2 sa jedne i kat.parcela 312, 313, 299/1, 319/2, 320, 321, 328/1, 452, 449, 447, 446, 472/2, 475/4, 474/1, 474/2, 494/2, 494/1 sve KO Petrovac, sa druge strane i dalje nastavlja ulicama označene kao kat.parcela 1370, 1371, 929 i 1377 KO Petrovac i skreće u pravcu juga granicom kat.parcela 1024, 1023, 1022 sa jedne i kat.pacela 1025, 1026, 1028/1, 1020 sve KO Petrovac sa druge strane i u istom pravcu ulicom označena kao kat.parcela 999/2 KO Petrovac i dalje putem za Lučice do granice U.P.Lučice.

**Druga zona:** Granicom kat.parcela 171/1, 163, 14, 152, sa jedne i kat.parcela 171/3, 160, 162 i 159 sve KO Petrovac sa druge strane i dalje novo-projektovanom ulicom do silaznog puta za Petrovac iz pravca Budve i dalje istom te nastavlja ulicom označena kao kat.parcela 1369 KO Petrovac i dalje magistralnim putem Kotor - Bar do tunela, odnosno puta označen kao kat.parcela 1381 KO Petrovac dio puta nad tunelom.

**Treća zona:** Prostor iznad granica II zone.

## **BULJARICA**

**Ekskluzivna zona:** Zona morskog dobra

**Druga zona:** Ispod magistrale (do usvajanja DUP-a Buljarica I i Buljarica II)

**Treća zona:** Iznad magistrale(do usvajanja DUP-a Buljarica I i Buljarica II)

## **Ostala područja na teritoriji Opštine Budva podijeljena su u sledeće zone:**

1. Lokalna studija lokacije "Hotelski kompleks Adriatic Star" - Perazića do (E zona)
2. Lokalna studija lokacije "Stambeno-turističke zone niske gustine Skočičevojka" (IE zona)
3. Lokalna studija lokacije "Stambeno-turističke zone niske gustine Rijeka Reževići" (E- do ulice označene kao kat.parc.1392, 1399, 1151, 1186 i do potoka 2986 sve KO Reževići I, I zona- iznad ekskluzivne)
4. Detaljni urbanistički plan "Pržno-Kamenovo II", za dio Kamenovo - Vrijesno (II zona, pojas Divanovića III zona)
  - 4.1 Detaljni urbanistički plan "Pržno-Kamenovo II", za dio Kamenovo – Vrijesno – drugi dio »Šipkov krš« (E zona)
5. Lokalna studija lokacije Košljun (I- zona)
6. Lokalna studija lokacije "Katun - Gornje selo" - Reževići (II zona)

7. Lokalna studija lokacije "Katun - Donje selo" - Reževići (I zona)
8. Lokalna studija lokacije "Krstac" - Reževići (II zona)
9. Lokalna studija lokacije "Tudorovići" (III zona)
10. Lokalna studija lokacije "Rađenovići" (III zona)
11. Lokalna studija lokacije "Česminovo" (III zona)
12. Lokalna studija lokacije "Blizikuće" (II zona)
13. Lokalna studija lokacije "Vrba" i "Vrba II" (III zona)
14. Lokalna studija lokacije "Smokov vijenac - Drobnići" (I-ispod.mag; II-iznad mag.)
15. Detaljni urbanistički plan "Perazića do" (E – do ulice označene kao kat.parc.3000/1, 2953/2 i gornje granice k.p. 294871 sve KO Reževići I, I zona – iznad ekskluzivne)
16. Lokalna studija lokacije "Krapina" (IV zona)
17. Lokalna studija lokacije "Ivanovići" (III zona)
18. Lokalna studija lokacije "Stanišići" (IV zona)
19. Lokalna studija lokacije "Kuljače - Vojnići" (IV zona)
20. Lokalna studija lokacije "Seoce" (III zona)
21. Lokalna studija lokacije "Podostrog" (III zona)
22. Lokalna studija lokacije "Čelobrdo" (III zona)
23. Lokalna studija lokacije "Podbabac - Markićevići" (III zona)
24. Lokalna studija lokacije "Žukovica" (IV zona)
25. Lokalna studija lokacije "Brda" (IV zona)
26. Lokalna studija lokacije "Novoselje" (IV zona)
27. Lokalna studija lokacije "Donji Pobori" (IV zona)
28. Lokalna studija lokacije "Gornji Pobori" (IV zona)
29. Lokalna studija lokacije "Čami Do - Vukovići" (IV zona)
30. Lokalna studija lokacije "Mažići" (III zona)
31. Lokalna studija lokacije "Lapčići" i "Lapčići – Benzinska stanica (IV zona)
32. Urbanistički projekat "Stari grad" (Ekskluzivna zona)
33. Urbanistički projekat turističkog kompleksa "Branica - Za Rijekom" (E zona)
34. Urbanistički projekat turističkog kompleksa "Galije - Bijeli Rt" (E zona)
35. Urbanistički projekat "Turističko naselje Skočičevojka" (E zona)
36. Urbanistički projekat "Turističko naselje Smokvica" (E zona)
37. Urbanistički projekat "Crvena Glavica" (Ekskluzivna zona)
38. Urbanistički projekat turističkog kompleksa "Bijeli rt" (E zona)
39. Urbanistički projekat "Zavala" (Ekskluzivna zona)
40. Urbanistički projekat turističkog kompleksa "Kamenovo" (Ekskluzivna zona)
41. Lokalna studija lokacije "Markovići" (III zona)
42. Lokalna studija lokacije "Blizikuće" (II zona)
43. Lokalna studija lokacije "Brajčići" (IV zona)
44. Urbanistički projekat "Lučice" (Ekskluzivna zona)
45. Lokalna studija lokacije "Duljevo" (III zona)
46. Lokalna studija lokacije "Đurovići" (III zona)
47. Lokalna studija lokacije "Prijevorac - Davidovići" (III zona)
48. Lokalna studija lokacije "Podmaine - Tabanovina" (IV zona)
49. Detaljni urbanistički plan "Buljarica I" (I - ispod mag.; III - iznad mag.; Mor.dob.- ekskl.zona)
50. Detaljni urbanistički plan "Buljarica II" (I - ispod mag.; II - iznad mag; Mor.dob.-ekskl.zona)
51. Lokalna studija lokacije "Duletići" (IV zona)
52. Lokalna studija lokacije "Milino brdo" (IV zona)

53. Lokalna studija lokacije "Uglješići" (IV zona)
54. Lokalna studija lokacije "Smokvice II" (I zona)
55. Lokalna studija lokacije "Smokvice III" (I zona)
56. Lokalna studija lokacije "Divanovići" (III zona)
57. Urbanistički projekat "Turističko naselje Drobni pjesak" (E zona)
58. Urbanistički projekat "Turističko naselje Slana luka - Žukov Rat" (E zona)
59. Detaljni urbanistički plan "Jaz I" (I zona)
60. Detaljni urbanistički plan Jaz II" (II zona)
61. Lokalna studija lokacije "Đevištenje" (II zona)
62. Lokalna studija lokacije "Svinjište" (III zona)
63. Lokalna studija lokacije "Popova njiva" (III zona)
64. Lokalna studija lokacije "Androvići" (III zona)
65. Urbanistički projekat "Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica" (II zona)
66. Lokalna studija lokacije "Liješevići" (III zona)
67. Lokalna studija lokacije "Velji Kamen" (II zona)
68. Lokalna studija lokacije "Spas" (III zona)
69. Lokalna studija lokacije "Komoševina I" (II zona)
70. Lokalna studija lokacije "Poljane" (I zona)
71. Lokalna studija lokacije "Laze" (III zona)
72. Urbanistički projekat "Bijeli rt - Buvači" (E zona)
73. Urbanistički projekat "Debeli Rat" (E zona)
74. Urbanistički projekat "Bare" (I zona)
75. Lokalna studija lokacije "Komoševina II" (II zona)
76. Lokalna studija lokacije "Mljekavica" (I zona)
77. Lokalna studija lokacije "Gaće" (II zona)
78. Lokalna studija lokacije "Za Branicom II" (E zona)
79. Lokalna studija lokacije "Slanjina" (III zona)
80. Lokalna studija lokacije "Buvači" (E zona)
81. Lokalna studija lokacije "Zakolač" - Petrovac (E zona)
82. Lokalna studija lokacije "Drobni Pijesak" (E zona)

## Član 8

Za svaku zonu određuju se korektivni faktori zona u odgovarajućim koeficijentima kojima se koriguju prosječni troškovi uređivanja i to:

Zona	Kz
Ekskluzivna zona	1,50
I zona	1,20
II zona	1,00
III zona	0,80
IV zona	0,70

Za lokacije koje nijesu obuhvaćene korektivnim faktorom zone, objekat će biti obračunat po cijeni iz zone koja je najbliža postojećoj lokaciji iz ove Odluke.

## Član 9

Korektivni faktor namjene, prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, određuje se u odgovarajućem koeficijentu i to:

Namjena	Kn
1. Stambeni objekti, stambeno-poslovni objekti, poslovni objekti, vjerski objekti i objekti drugih namjena, kao i dogradnja stanova u stambenim i stambeno-poslovnim objektima, osim objekata navedenih u tačkama 2. 3. i 4. ovog člana:	
- ukupne površine do 500 m <sup>2</sup>	1,00
- ukupne površine od 500 m <sup>2</sup> do 1.500 m <sup>2</sup>	1,30
- ukupne površine preko 1.500 m <sup>2</sup>	1,50
2. Hoteli	0,60
3. Hoteli (izgrađeni sa ili bez građevinske dozvole)	1,20
4. Sportski objekti, objekti obrazovanja, objekti kulture, komunalni objekti i drugi slični objekti od javnog interesa	0,70
5. Objekti tipa apart-hotel, kondo-hotel i garni hotel, turističke-vile, moteli, pansioni, apartmani	0,80
6. Objekti tipa sajamski sadržaji, shopping molovi i spa centri koji su sastavni dio hotelskog kompleksa, a za koji je izdata posebna građevinska dozvola.“	0,60

Pod hotelom u smislu stava 1. tačka 2. ovog člana, podrazumijeva se neizgrađeni objekat za pružanje usluga smještaja bez komponente stambenih, poslovnih, apartmanskih i sličnih jedinica.

Ukoliko je dio takvog objekta sa komponentom stambenih, poslovnih, apartmanskih i sličnih jedinica, taj dio objekta spada u kategoriju objekata navedenih u stavu 1. tačka 1. ovog člana.

Pod hotelom u smislu stava 1. tačka 3. ovog člana podrazumijevaju se hoteli za koje je izdata građevinska dozvola u periodu od stupanja na snagu Zakona o uređenju prostora i izgradnje objekata („Sl.list RCG“, br.51/08), a obavezu po osnovu naknade regulišu prilikom dobijanja upotrebne dozvole, ili hoteli koji su izgrađeni bez građevinske dozvole.

## Član 10

Primjenom kriterijuma iz ove odluke, iznos naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, iznosi:

	Stambeni, stambeno-poslovni, poslovni, turističke-vile, moteli, vjerski objekti i apartmani...			Sajamski sadržaji, shopping molovi i spa centri, apart-hoteli i kondo-hoteli, garni hoteli i Hoteli			Sportski objekti, objekti kulture, obrazovanja, komunalni ...
	Do 500 m <sup>2</sup>	Od 500 m <sup>2</sup> do 1.500 m <sup>2</sup>	Preko 1.500 m <sup>2</sup>	Član 9. stav 1. tačka 2. i tačka 6.	Član 9. stav 1. tačka 3.	Čl. 9 stav 1 tačka 5	
Ekskluzivna zona	193,93	252,11	290,90	116,36	232,72	155,15	135,75
I zona	155,15	201,69	232,72	93,09	186,18	124,12	108,60
II zona	129,29	168,08	193,93	77,57	155,15	103,43	90,50
III zona	103,43	134,46	155,15	62,06	124,12	82,74	72,40
IV zona	90,50	117,65	135,75	54,30	108,60	72,40	63,35

## Član 11

Naknada utvrđena ovom Odlukom neplaća se:

- za izgradnju pomoćnih objekata koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta (podzemnih i nadzemnih garaža, poluukopanih garaža, magacinskih prostora, podrumskih i ostalih pomoćnih prostora, bazene, ostave, septičke jame, ograde i slično) naknada se ne plaća;
- za izgradnju pristupnih rampi, liftova i sličnih objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Naknada utvrđena ovom Odlukom umanjuje se:

- 50 % za izgradnju nadkrivenih prostora, nadkrivenih terasa;
- 70% za otvorene terase, otvorene sportske terene, otkrivena parking mjesta, i ostale otvorene površine;
- 200,00 € po 1 m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog kolektora – panela u objektima koji sisteme sa sunčevom energijom koriste u cilju povećanja energetske efikasnosti.

## Član 12

U pogledu komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, gdje nije izgrađena kompletna infrastruktura, Opština se obavezuje da postupa saglasno Programu uređenja prostora.



## Član 13

Lokalna samouprava nije obvezna da obezbijedi uređivanje građevinskog zemljišta za objekte od opšteg interesa za koje investitor ne plaća naknadu za komunalno opremanje, ukoliko ovi objekti nijesu predviđeni Programom iz prethodnog člana.

## Član 14

Naknada za prenamjenu prostora obračunava se u visini razlike naknada.

Ukoliko je naknada za objekat koji se prenamjenjuje veća od naknade za objekat nove namjene, investitor nema pravo na povraćaj razlike vrijednosti naknade.

Ako se vrši rekonstrukcija objekata u postojećim gabaritima i u slučaju kada investitor ruši postojeći i gradi novi objekat, naknada se obračunava u visini 20% vrijednosti naknade za objekat koji se ruši.

U slučaju da je površina objekta koji se ruši veća od površine objekta koji se gradi investitor nema pravo na povraćaj razlike vrijednosti naknade.

Ukoliko se vrši pretvaranje posebnih i zajedničkih djelova stambenog objekta u poslovne prostorije naknada se ne plaća.

## Član 15

Način plaćanja naknade, obaveze i rokovi izvršenja tih obveza i ostala pitanja uređuju se ugovorom između investitora i Opštine.

## Član 16

Ugovaranje naknade za komunalno opremanje vrši se prije izdavanja građevinske dozvole. Ukoliko je razlika površine između izdate građevinske dozvole i izvedenog stanja manja, investitor nema pravo na povraćaj sredstava dok ne upodobi građevinsku dozvolu sa izvedenim objektom.

Plaćanje naknade vrši se u ukupnom iznosu, prilikom zaključenja ugovora ili sa odloženim rokom plaćanja.

Ukoliko se plaćanje vrši u ukupnom iznosu prilikom zaključenja ugovora, investitori imaju pravo na umanjeње cjelokupnog iznosa za 20%.

Za objekte koji su izgrađeni, a za koje je izdata građevinska dozvola primjenjivat će se odluka za naplatu naknade koja je važila u momentu izdavanja građevinske dozvole.

Naknada se može platiti i ugovoriti za objekte koji su predviđeni važećom planskom dokumentacijom i u tom slučaju, ukoliko se radi o uplati većoj od 500.000 €, investitor ima pravo na umanjeње naknade za 10% na godišnjem nivou na uplaćeni iznos, a najviše 3 godine.

Za objekte koji su dobili građevinsku dozvolu u periodu od stupanja na snagu Zakona o uređenju prostora i izgradnje objekata („Sl.list RCG“ br.51/08), a nijesu regulisali plaćanje naknade, ugovaranje se vrši prije izdavanja upotrebne dozvole, a shodno tome primjenjivat će se odluka za naplatu naknade koja je važila u momentu izdavanja građevinske dozvole.

## Član 17

Kod odloženog plaćanja investitor je dužan da plati na ime učešća najmanje 20% od utvrđenog iznosa naknade za komunalno opremanje, prilikom zaključenja ugovora i na to učešće investitor ostvaruje pravo na popust od 10%.

Odloženo plaćanje primjenjuje se:

- za porodične stambene objekte, površine do 150 m<sup>2</sup>, na period od 15 godina;
- za porodične stambene objekte površine do 500 m<sup>2</sup> na period do 10 godina;
- za stambene objekte, stambeno-poslovne, poslovne objekte, turističke objekte, vile, moteli, pansioni, apartmani, vjerski objekti i objekti drugih namjena osim objekata navedenih u članu 9. stav 1. tačke 2. 3 i 4, površine preko 500 m<sup>2</sup>, na period do 5 godine;
- za objekte ili djelove objekata koji su već izgrađeni, (član 9. stav 1. tačka 1.), a ne posjeduju građevinsku dozvolu na period do 20 godina, ukoliko zaključe ugovor o naknadi za komunalno opremanje u roku od 12 (dvanaest) mjeseci od dana važenja odluke
- za hotele (član 9. stav 1. tačka 2.) na period do 5 godina,
- za hotele (izgrađene sa ili bez građevinske dozvole), član 9. stav 1. tačka 3. na period od 3 godine,
- za objekte za koje je izdata građevinska dozvola u periodu od stupanja na snagu Zakona o uređenju prostora i izgradnje objekata („Sl.list RCG“, br.51/08), a obavezu po osnovu naknade regulišu prilikom dobijanja upotrebne dozvole, na period od 1 godine.

## Član 18

Usklađivanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta utvrđene ovom Odlukom vrši se u skladu sa visinom stope 12 mjesečnog EURIBORA, uvećano za 5% na godišnjem nivou.

Prilikom ugovaranja naknade sa odloženim plaćanjem, investitor je u obvezi da dostavi najmanje jedno sredstvo obezbjeđenja plaćanja, a to je neopozivu bankarsku garanciju „bez prigovora“ naplativu „na prvi poziv“ u skladu sa važećim zakonskim propisima, izuzetno ugovor o fiducijarnom prenosu prava svojine, uz obavezu da odnos obezbjeđenja mora biti najmanje 1:1.50 ili da obezbijedi hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 50% veća od vrijednosti preostalog duga uz klauzulu zabrane raspolaganja i davanja u zakup predmetne hipoteke bez saglasnosti hipotekarnog povjerioca.

U slučaju kašnjenja plaćanja naknade, obračunava se zatezna kamata shodno Zakonu o visini stope zatezne kamate.

## Član 19

Za objekte ili djelove objekata koji su sagrađeni bez građevinske dozvole, naknada se može utvrditi i rješenjem koje donosi nadležni organ opštine, a na osnovu podataka Sekretarijata za investicije i drugih organa.

## Član 20

Postupak utvrđivanja, kontrolu i naplatu iz člana 18. ove Odluke sprovodi Služba za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u skladu sa ovom Odlukom, Zakonom o poreskoj administraciji i drugim zakonskim propisima.

Investitor obvezu utvrđenu rješenjem iz stava 1. ovog člana, može urediti ugovorom, a u skladu sa ovom Odlukom i time se rješenje stavlja van snage.

## Član 21

U postupku koji predhodi izdavanju upotrebne dozvole, investitor i Opština će pristupiti zaključenju Aneksa ugovora o plaćanju naknade kojim će biti precizno definisana bruto površina izgrađenog objekta i ukupan iznos naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

## Član 22

Ukoliko investitor koji vrši izgradnju ili rekonstrukciju objekta ne obezbijedi potreban broj parkirno garažnih mjesta na urbanističkoj parceli ili u objektu u skladu sa smjernicama Prostorno urbanističkog plana odnosno GUP-a Budve, ukupan iznos naknade za komunalno opremanje, uvećava se proporcionalno u zavisnosti od odnosa nedostajućih i potrebnih parkirno garažnih mjesta, a najviše do 50 %.

Posebna naknada plaća se na posebno određen žiro račun Opštine, prije dobijanja saobraćajne saglasnosti.

## Član 23

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor, pod uslovima:

- da se opremanje izvrši u skladu sa Zakonom, na osnovu revidovanog idejnog, odnosno glavnog projekta obezbjeđenog od strane Opštine ili investitora, u skladu sa planskim dokumentom i građevinskom dozvolom;
- da je nadležni organ, ukoliko je to neophodno 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 Sekretarijat za investicije 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 najnižih cijena iz tendera koje je sprovedla Opština u proteklih godinu dana, za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga, a ukoliko ne raspolaže navedenim cijenama obezbijediće tri ponude, s tim da je investitor dužan radove, odnosno usluge izvršiti po najpovoljnijoj ponudi;
- da stručni nadzor nad izgradnom objekata i uređaja komunalne infrastrukture vrši Sekretarijat za investicije preko ovlašćenih lica.

Međusobna prava i obaveze u smislu stava 1. ovog člana, uređuju se posebnim ugovorom, a konačan obračun između Opštine i investitora izvršiće se po ispostavljenoj i ovjerenoj okončanoj situaciji i primopredaji objekata i uređaja.

Izuzetno, kada su troškovi komunalnog opremanja veći od naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, opremanje može izvršiti investitor, u kom slučaju se visina naknade utvrđuje na osnovu stvarnih troškova opremanja.

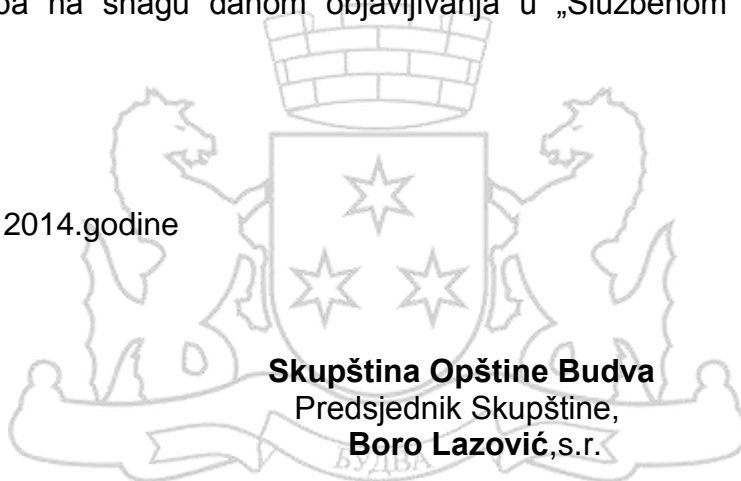
## Član 24

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list CG-opštinski propisi“ br. 18/11 i „Službeni list CG-opštinski propisi“ br. 4/12), osim odredbe iz člana 2,5,10,11,22 koji se tiču slučajeva iz člana 16 stav 6 ove odluke.

## Član 25

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u „Službenom listu CG-opštinski propisi“.

Broj: 0101-  
Budva, \_\_\_\_\_ 2014.godine



## O b r a z l o ž e n j e

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u članu 66 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list RCG«, br. 51/08,40/10,34/11,35/13), kojim je definisano da investitor za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća naknadu, kao i izuzeci za koje se naknada ne plaća.

Uslove, način, rokove i postupak naknade za komunalno opremanje propisuje lokalna samouprava u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, učešća investitora u komunalnom opremanju i drugog, a ovo uz predhodnu saglasnost Vlade Crne Gore shodno članu 66 stav 4. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Imajući u vidu činjenicu da su predhodna zakonska rješenja u oblasti planiranja i izgradnje objekata, predvidela da se obaveza plaćanja izvrši tek kod dobijanja upotrebne dozvole, odnosno predviđaju podnošenje dokaza o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje, ukazala se potreba da se

preciznije odredi način plaćanja te obaveze. Kao najracionalniji i najefikasniji način se predlaže regulisanje naknade kompezacijom sa imovinom investitora bez ostarivanja popusta na naknadu, a uz saglasnost Skupštine Opštine Budva.

Čl. 67. pomenutog Zakona definiše se mogućnost da investitor može vršiti komunalno opremanje građevinskog zemljišta, na način da se međusobni odnosi investitora i Opštine urede ugovorom.

Pod uređivanjem građevinskog zemljišta smatra se opremanje zemljišta na način koji omogućava implementaciju planskog dokumenta, a obuhvata pripremu građevinskog zemljišta za komunalno opremanje i komunalno opremanje.

Polazna osnova za utvrđivanje visine naknade su prosječni troškovi uređivanja, koji prema podacima iz Troškovnika iznose 129,29 € po m<sup>2</sup> razvijene građevinske površine. Novim zakonskim rješenjem lokalna samouprava je oslobođena opremanja elektrike i ptt instalacije pa je cijena prosječnih troškova smanjena.

Korigovanjem ovih troškova sa faktorom zona i faktorom namjene utvrđuje se iznos naknade.

Shodno tekstu predložene Odluke osnov za utvrđivanje granica je ekonomski, odnosno tržišni kriterijum vrijednosti koji je upravo proporcionalan njenom položaju, opremljenosti, saobraćajnoj opsluženosti i pristupačnosti, obimu i raznolikosti ponude i posebnim pogodnostima za određenu namjenu.

Namjena, kao jedan od osnova za utvrđivanje naknade razvrstana je u dvije osnovne kategorije: stambeno-poslovni objekti, poslovni objekti, hoteli i turistički kapaciteti. Korektivni faktori za stambeno-poslovne objekte se kreću od 1,0 do 1,50 u zavisnosti od površine stambenog objekta, a korektivni faktor za poslovne objekte, hotele i turističke kapacitete je od 1 - 1,20.

Ovom Odlukom predviđeno je oslobađanje naknade za podzemne garaže, javne nadzemne garaže, kao i pomoćne objekte koji služe korišćenju stambenog i drugog objektaza. Takođe je predviđeno umanjenje naknade za ugrađene solarne kolektore kako bi se ostvarila energetska efikasnost.

Naknada za podzemne garaže, nadkrivene prostore, nadzemne garaže i poluukopane garaže, magacinske prostore, podrumске i ostalih pomoćne prostore se umanjuje u cjelosti, odnosno ne naplaćuje se.

U objektima koji sisteme sa sunčevom energijom koriste u cilju povećanja energetske efikasnosti naknada se umanjuje 200€/m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog kolektora-panela.

Za objekte ili djelove objekata koji su sagrađeni bez građevinske dozvole, naknada se utvrđuje Rješenjem, nadležnog poreskog organa, u skladu sa Zakonom o poreskoj administraciji, a predviđa i mogućnost regulisanja obaveze ugovorom.

Odlukom se naknada za stambeno-poslovne objekte, poslovne objekte, hotele i turističke objekte plaća u cjelosti prije dobijanja građevinske dozvole ili sa odloženim rokom plaćanja (u tom slučaju se ugovara i kamata, a obaveznik plaćanja naknade dužan je da obezbjedi odgovarajući instrument za obezbjeđenje plaćanja u skladu sa važećim zakonskim propisima.

Takođe, se predlaže povećanje roka odloženog plaćanja za hotele, turističke kapacitete i poslovne objekte, kao i stambene objekte i stanove u kolektivno-stambenim objektima, radi stimulisanja gradnje i privlačenje investicija tj. omogućavanje povoljnijih uslova za sklapanje ugovora o naknadi.

**OBRADIVAČ:  
SLUŽBA ZA NAPLATU NAKNADE ZA KOMUNALNO  
OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**