

Na osnovu člana 66 stav 4 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list Crne Gore», br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i člana 41 Statuta Opštine Bar («Službeni list Crne Gore-opštinski propisi», br. 06/11), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_, Skupština Opštine Bar, na \_\_\_\_\_ sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2015. godine, donijela je

## **ODLUKU**

### **o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta**

#### **I OPŠTE ODREDBE**

##### **Član 1**

Ovom odlukom propisuju se uslovi, 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.

#### **II MJERILA ZA UTVRĐIVANJE NAKNADE**

##### **Član 3**

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

Naknada se obračunava na osnovu revidovanog idejnog, odnosno glavnog projekta, po m<sup>2</sup> neto površine objekta i po m<sup>2</sup> otvorenog prostora na parceli ili objektu, projektovanog za obavljanje djelatnosti.

Obračun površina objekta vrši se prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list CG" br.47/13) i crnogorskom standardu MEST EN 15221-6.

Organ lokalne uprave nadležan za poslove izgradnje objekata dostavlja organu lokalne uprave nadležnom za utvrđivanje i obračun naknade revidovani idejni, odnosno glavni, projekat radi obračuna naknade, odmah nakon podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole.

##### **Član 4**

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i
- prosječnih troškova komunalnog opremanja.

##### **Član 5**

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 I    | 1,80 |
| zona II   | 1,60 |
| zona III  | 1,40 |
| zona IV   | 1,20 |
| zona V    | 1,00 |
| zona VI   | 0,80 |
| zona VI I | 0,60 |

##### **Član 6**

Pripadnost katastarske parcele zoni se utvrđuje prema granicama zona i katastarskim parcelama iskazanim u elektronskoj formi na digitalnoj mapi koja je sastavni dio ove odluke.

## Član 7

Prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta utvrđeni na nivou Generalnog urbanističkog plana Bara iznose 70 eura po m<sup>2</sup>.

## Član 8

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor čija lokacija se komunalno oprema i sa kojim je zaključen ugovor o naknadi, pod sledećim uslovima:

- da se opremanje izvrši u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, na osnovu revidovanog glavnog projekta pribavljenog od strane investitora ili organa lokalne uprave nadležnog za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, u skladu sa građevinskom dozvolom, odnosno odobrenjem za građenje lokalnih objekata od opšteg interesa;
- da je nadležni organ izvršio eksproprijaciju nepokretnosti potrebnih za realizaciju radova na komunalnom opremanju, odnosno obezbijedio pravo građenja na tim nepokretnostima;
- da organ lokalne uprave nadležan za komunalno opremanje građevinskog zemljišta 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 taj organ realizovao u prethodnom periodu za istu ili sličnu vrstu i količinu radova, odnosno usluga;
- da stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture vrši privredno društvo, pravno lice, odnosno preduzetnik, koje angažuje nadležni organ za investicije o trošku investitora.

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

Plaćanje izvedenih radova koji su predmet ugovora iz stava 2 ovog člana, vrši se najviše do iznosa ugovorene naknade za komunalno opremanje.

Konačan obračun između organa lokalne uprave nadležnog za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i investitora po ovom osnovu izvršiće se po ispostavljenj i ovjerenoj okončanoj situaciji, nakon izdavanja upotrebne dozvole i primopredaje objekata i uređaja komunalne infrastrukture koji su predmet ugovora.

## III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

### Član 9

Iznos naknade po m<sup>2</sup> neto površine objekta se obračunava kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama, i iznosi:

| Zona                     | I   | II  | III | IV | V  | VI | VII |
|--------------------------|-----|-----|-----|----|----|----|-----|
| Iznos(€/m <sup>2</sup> ) | 126 | 112 | 98  | 84 | 70 | 56 | 42  |

### Član 10

Način plaćanja naknade, obaveze investitora i Opštine i ostala pitanja vezana za komunalno opremanje građevinskog zemljišta uređuju se ugovorom.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju investitor i Opština, prije izdavanja građevinske dozvole. Prije zaključivanja ugovora, ugovorne strane mogu od nadležnog organa tražiti dostavljanje potvrde da su ispunjeni svi ostali uslovi za izdavanje građevinske dozvole.

Organ lokalne uprave nadležan za komunalno opremanje građevinskog zemljišta je dužan da u roku od 20 dana od dana dostavljanja revidovanog idejnog, odnosno glavnog, projekta na obračun, organu lokalne uprave nadležnom za poslove izgradnje objekata dostavi potvrdu, kao dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje, nakon zaključenja ugovora o naknadi, uplate prve rate i dostavljanja sredstava obezbjeđenja, odnosno obavještenje da se nisu stekli uslovi za izdavanje potvrde.

Ugovor o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta, za objekte iz člana 7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, mora sadržati obavezu investitora u pogledu dokazivanja da je, u roku od šest mjeseci od dana izdavanja upotrebne dozvole, ispunio uslove propisane Zakonom i Odlukom u odnosu na oslobađanje od plaćanja naknade.

## Član 11

Naknada se uplaćuje na poseban račun budžeta Opštine.

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

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 8 dana od dana zaključivanja ugovora o uređenju odnosa u pogledu naknade, i u tom slučaju investitor ima pravo na umanjenje naknade od 20%.

Investitor može naknadu platiti u mjesečnim ratama, i to:

- za objekte do 500 m<sup>2</sup> ukupne neto površine na period do 5 godina;
- za objekte preko 500 m<sup>2</sup> neto površine do 3 godine, a prije izdavanja upotrebne dozvole.

U slučaju iz stava 4 ovog člana, investitor je dužan da uplati prvu ratu u najmanjem iznosu od 20% od ukupne vrijednosti naknade, u roku od 8 dana od dana zaključivanja ugovora o uređivanju odnosa u pogledu naknade za komunalno opremanje.

U slučaju kada je investitor zaključio ugovor o naknadi sa plaćanjem u mjesečnim ratama, po odredbama ove ili ranijih odluka, daje se mogućnost da nakon izmirenja dospjelih obaveza, preostali iznos naknade plati jednokratno, u roku od 10 dana od zaključenja aneksa ugovora, i u tom slučaju ostvaruje pravo na umanjenje preostalog iznosa naknade od 15%.

Investitor ne plaća naknadu u slučajevima propisanim zakonom, kao ni za izgradnju i rekonstrukciju porodičnih stambenih zgrada i proizvodnih pogona na seoskim područjima koja se nalaze u zoni VII određenoj ovom odlukom.

## Član 12

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

Iznos mjesečne rate se uvećava za iznos redovne kamate koju plaća domicilna banka na oročena sredstva za period za koji se ugovara plaćanje.

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

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

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

Prilikom zaključenja ugovora o hipoteci investitor je dužan da od ovlašćenog procjenitelja obezbijedi procjenu vrijednosti nepokretnosti na kojoj će biti uspostavljena hipoteka, uz prethodnu saglasnost organa lokalne uprave nadležnog za komunalno opremanje građevinskog zemljišta sa procijenjenom vrijednošću.

Predmet hipoteke može biti nepokretnost upisana u listu nepokretnosti bez tereta i ograničenja i to: stambeni prostor, poslovni prostor, urbanistička parcela, a izuzetno, ukoliko je riječ o interesu Opštine, i katastarska parcela u zahvatu lokalnih planskih dokumenata sa detaljnom razradom.

## Član 13

Rokovi za komunalno opremanje koje realizuje Opština, ugovaraju se na sljedeći način:

- tri godine od zaključenja ugovora, a prije izdavanja upotrebne dozvole, pod uslovom da su riješeni imovinsko pravni odnosi
- u skladu sa Programom uređenja prostora, ukoliko su troškovi opremanja lokacije, procijenjeni od strane organa lokalne uprave nadležnog za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, veći od naknade obračunate po članu 9 ove odluke.

## Član 14

Ugovor o naknadi zaključen između investitora i organa lokalne uprave nadležnog za komunalno opremanje građevinskog zemljišta može se raskinuti na zahtjev investitora, pod uslovom da investitor dostavi dokaz od nadležnog inspeksijskog

organa da građenje objekta nije započeto u roku važenja građevinske dozvole.

U slučaju raskida ugovora iz stava 1 ovog člana investitor nema pravo na povraćaj uplaćenih sredstava po tom ugovoru, ukoliko je organ lokalne uprave nadležan za komunalno opremanje građevinskog zemljišta započeo aktivnosti na komunalnom opremanju građevinskog zemljišta.

#### Član 15

Ako se vrši rekonstrukcija objekta za koji je izdata građevinska dozvola kojom se ne dobija novoizgrađena površina, naknada se ne plaća.

Ukoliko se vrši rekonstrukcija objekta za koji je izdata građevinska dozvola u smislu dogradnje i/ili nadogradnje, naknada se utvrđuje samo za neto građevinsku površinu planirane dogradnje, odnosno nadogradnje.

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

Ako se na istoj lokaciji uklanja postojeći objekat za koji je izdata građevinska dozvola i gradi novi, naknada se utvrđuje samo za razliku u površini planiranog i objekta koji se uklanja.

U slučaju iz stava 1 i 3 ovog člana organ lokalne uprave nadležan za komunalno opremanje građevinskog zemljišta nema obavezu komunalnog opremanja lokacije.

#### Član 16

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

- objekte namijenjene za proizvodnju, preradu ili skladištenje - 70% ;
- primarne ugostiteljske objekte za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića, osim grupe hoteli - 20%;
- primarne ugostiteljske objekte za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića, grupa hoteli - 50%;
- nadzemne garaže kao samostalne objekte ili kao dio objekta - 65%
- otvoreni prostor na parceli ili objektu, projektovan za obavljanje djelatnosti - 50%.

Izuzetno, u slučaju izgradnje objekta od posebnog interesa za opštinu Bar, Skupština može posebnom odlukom utvrditi iznos naknade.

Iznos naknade iz stava 2 ovog člana ne može biti veći od iznosa utvrđenog prema ovoj odluci.

#### Član 17

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora.

### IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Član 18

Za privremeni objekat koji je izgrađen po ranijim propisima u skladu sa aktom nadležnog organa lokalne uprave, za koji je obezbijeđena je dokumentacija za produženje roka privremenosti, naknada se obračunava u godišnjem iznosu od 5 % naknade utvrđene za taj objekat u skladu sa ovom odlukom.

Za privremeni objekat iz stava 1 ovog člana, za koji su obezbijeđeni uslovi za izdavanje građevinske dozvole, naknada se umanjuje za iznos uplaćene naknade.

#### Član 19

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

#### Član 20

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 32/09, 28/10, 02/11 i 19/12).

#### Član 21

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu CG - opštinski propisi".

**Broj: 030-**

**Bar, \_\_\_\_\_ . godine**

**Skupština opštine Bar**

**Predsjednik,  
Osman Subašić**

## OBRAZLOŽENJE

### PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta sadržan je u članu 66 stav 4, a u vezi sa članom 63, 64, 65 i 67 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore«, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14).

Članom 66 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, propisano je da uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta propisuje jedinica lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade. Članom 63, 64 i 65 propisana je sadržina uređivanja građevinskog zemljišta, priprema za komunalno opremanje i komunalno opremanje građevinskog zemljišta, dok je članom 67 propisano komunalno opremanje od strane investitora.

### RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Saglasno ovlaštenju iz navedenog Zakona, jedinica lokalne samouprave posebnim propisom uređuje uslove, način i rokove plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

### OBJAŠNJENJE POGHLAVLJA ODLUKE

#### I OPŠTE ODREDBE

U ovom poglavlju opisan je sadržaj odluke, odnosno oblast koja se njome uređuje. Istaknut je Program uređenja prostora kao osnov za uređivanje građevinskog zemljišta. Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća se naknada.

#### II MJERILA ZA UTVRĐIVANJE NAKNADE

Naknadu plaća investitor na osnovu dostavljenog idejnog odnosno glavnog projekta. Naknada se utvrđuje u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i prosječnih troškova komunalnog opremanja. Prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta utvrđeni na nivou Generalnog urbanističkog plana Bara iznose 70 eura po m<sup>2</sup>. Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor čija lokacija se komunalno oprema i sa kojim je zaključen ugovor o naknadi pod uslovima definisanim odlukom.

#### III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Način plaćanja naknade, obaveze investitora i lokalne samouprave i ostala pitanja naknade uređuju se ugovorom. Investitor je dužan, da na zahtjev nadležnog organa u postupku izdavanja upotrebne dozvole, dostavi potvrdu o izvršenim obavezama po osnovu zaključenog ugovora o naknadi za komunalno opremanje. Naknada se uplaćuje na poseban račun budžeta Opštine. Naknada se plaća u ukupnom iznosu jednokratno ili u mjesečnim ratama i to za objekte do 500 m<sup>2</sup> do 5 godina, a za objekte preko 500 m<sup>2</sup> do 3 godine, odnosno do izdavanja upotrebne dozvole. Investitor ne plaća naknadu u slučajevima propisanim zakonom, kao ni za izgradnju i rekonstrukciju porodičnih stambenih zgrada i proizvodnih pogona na seoskim područjima koja se nalaze u zoni VII određenoj ovom odlukom. U slučaju jednokratnog plaćanja naknada se umanjuje 20%. U slučaju plaćanja na odloženo predviđena je kamata i sredstva obezbjeđenja (bankarska garancija i/ili hipoteka). Izuzetno, u slučaju izgradnje objekta od posebnog interesa za opštinu Bar, Skupština može posebnom odlukom utvrditi iznos naknade koja ne može biti veća od naknade utvrđena u skladu sa ovom odlukom. Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora.

#### IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

U ovom poglavlju je definisan iznos godišnje naknade za privremeni objekat koji je izgrađen po ranijim propisima u skladu sa aktom nadležnog organa lokalne uprave, uslovi za započete postupke i prestanak važenja Odluke o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta (»Službeni list CG - opštinski propisi«, br. 32/09, 28/10, 02/11 i 19/12).

Vlada Crne Gore dala je prethodnu saglasnost broj \_\_\_\_\_, od \_\_\_\_\_, na predlog Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA,  
KOMUNALNO-STAMBENE POSLOVE  
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

## I Z V J E Š T A J

sa javne rasprave održane od 24.aprila 2015. do 08. maja 2015. godine povodom Nacrta odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta koje je utvrdio Predsjednik Opštine

Shodno odluci o utvrđivanju nacrta navedene odluke, javna rasprava je trajala 15 dana, počev od 24.04. 2015. do 08. 05.2015 godine.

Nacrt odluke je dostavljen svim mjesnim zajednicama, organima lokalne uprave i objavljen je na sajtu Opštine Bar: [www.bar.me](http://www.bar.me).

Javna rasprava je organizovana po sledećem rasporedu:

**1. Javna rasprava za MZ "Ostros" i MZ "Šestani".**

Prostorije MZ "Ostros" , 29. 04. 2015.godine, u 11:00 časova

**2. Javna rasprava za MZ "Crmnica"**

Prostorije MZ "Crmnica" u Virpazaru , 29. 04. 2015.godine, u 14:00 časova

**3. Javna rasprava za MZ "Bar II"**

Prostorije MZ "Bar II" -Tabija, 30.04.2015 godine, u 17:00 časova

Od strane lica prisutnih na javnim raspravama nije bilo prijedloga, sugestija niti primjedbi na tekst predložene Odluke.

**4. Javna rasprava za MZ "Stari Bar"**

Prostorije OŠ "Srbija" u Starom Baru, 30.04.2015 godine, u 18:30 časova

**Ivović dr. Jovan** postavlja pitanje po osnovu čega su određene zone i koeficijenti zona.

**Odgovor obrađivača:**

Zone su utvrđene na osnovu stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, udaljenosti od gradskog centra, udaljenosti od mora, pristupačnosti i posebnim pogodnostima kao i na osnovu pripadajuće vrijednosti izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture

**5. Javna rasprava u MZ "Mrkojevići"**

Prostorije OŠ "Mrkojevići" u Pečuricama, 04.05. 2015.godine, u 17:00 časova

**Usezić Mehmed** u odnosu na Odluku o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta postavlja pitanje da li se kaznenim odredbama predviđa odgovornost Opštine Bar prema investitorima, ako ne izvršava svoje obaveze za komunalno opremanje zemljišta, u slučajevima kada izda građevinsku dozvolu. Ukazuje da je opština u obavezi da obezbijedi pristup na javni put objektima za koju je izdata građevinska dozvola i za koje su investitori izmirili naknadu za komunalno opremanje. Ocjenjuje pozitivnim predviđena umanjenja po osnovu kategorije objekta.

**Stav obrađivača:** Pitanja komunalnog opremanjagrađevinskog zemljišta uređena su Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata kojim su definisane i kaznene odredbe za nepoštovanje ovog zakona, za sva pravna i fizička lica uključujući i organe uprave.

Nacrtom Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta utvrđuje se visina i način plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta a nepoštovanje prava i obaveza po osnovu komunalnog opremanja građevinskog zemljišta sankcionisano je zakonom, iz kojih razloga obrađivač smatra suvišnim i nepotrebnim propisivanje kaznenih odredbi u ovoj odluci. Pri tom se imalo na umu da se, ne može dva puta propisivati sankcija za isti prekršaj odnosno po istom osnovu dvostruko kažnjavati.

Od drugih lica prisutnih javnoj raspravi nije bilo prijedloga, sugestija niti primjedbi na tekst predložene Odluke.

**6. Javna rasprava u MZ "Spič" Sutomore.**

Prostorije MZ "Spič" – Sutomore, 05. 05. 2015.godine, u 18:00 časova

**Goran Pajković:** u odnosu na Odluku o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ima primjedbe na odluku i predlaže da se izmjeni :

- član 3: umjesto bruto površine objekta predvidjeti neto površinu objekta kao osnovicu za utvrđivanje naknade za komunalno opremanje;
- član 5: koeficijenti su isti kao u predhodnom periodu, a trebalo bi predvidjeti umanjenje s obzirom da se u narednoj godini očekuje ukidanje ove naknade;
- član 11 dopuniti na način što će se propisati da sredstva od naknade mogu koristiti samo za pripremu i komunalno opremanje građevinskog zemljišta na prostoru na kojem se objekat gradi, kako je to i zakonom

definisano;

- član 12 stav 2 treba izmjeniti rječi oročena sredstva i rječi kod zaračunavanja kamate jer nije realno da se to primjeni u praksi;
- član 13 na način što će se smanjiti rok za komunalno opremanje koje realizuje opština, te da ovaj rok ne smije biti vezan riješenim imovinsko-pravnim odnosima, koje pitanje se podrazumjeva da je riješeno prije početka radova komunalnog opremanja,
- član 14 stav 2, na način što će se precizirati razlozi za raskid ugovora i pravo na povraćaj uplaćenih sredstava;
- član 15 stav 1 dopuniti tako što će se oslobođanje naknade predvidjeti i za objekte u odnosu na koje u vrijeme izgradnje nije trebalo odobrenje za građenje;
- član 16 u vezi naknade izgradnju ravnog krova;
- predlaže umanjene naknade za troškove elektroprivrede.

#### **Stav obrađivača:**

Polazeći od toga da je modelom odluke koje je predložila Zajednica Opština preporučeno obračun naknade na osnovu neto površine objekta, predlog je opravdan i može se prihvatiti.

S obzirom da je predloženom odlukom već izvršeno izjednačavanje naknade za stambene i poslovne objekta, kao i ostala umanjena za proizvodne i turističke objekta smatramo da su troškovi naknade realni. Prihvatanjem obračuna naknade prema neto površini naknada se dodatno umanjuje za 15% do 20%, koliko iznosi razlika između neto i bruto površine. Ukidanje naknade se neće primjenjivati od sledeće godine, već je preporuka da se naknada postepeno smanjuje.

U odnosu na primjedbu u vezi člana 11 obrađivač smatra da je ovo pitanje definisano zakonom i da nema potrebe opštinskom odlukom tretirati pitanja koja su uređena zakonom.

U odnosu na primjedbu u vezi člana 13 obrađivač smatra da rokove treba vezati za izdavanje upotrebne dozvole osim u izuzetnim slučajevima kada stvarna vrijednost komunalnog opremanja značajno premašuje vrijednost naplaćene naknade, kao i u slučaju nedostatka primarne infrastrukture, što treba regulisati ugovorom za svaki pojedinačni slučaj.

U vezi primjedbe na član 14.stav 2 stav je obrađivača da investitor nema pravo na povraćaj uplaćenih sredstava, u visini iznosa vrijednosti započetih aktivnosti za komunalno opremanje.

U odnosu na primjedbu na član 15 stav je obrađivača da je vrlo teško utvrditi kada je objekat izgrađen i da li je u vrijeme izgradnje objekta bilo potrebna građevinska dozvola, te da smatra nepotrebnim propisivanje ove odredbe zbog mogućih zloupotreba i različitog tumačenja prilikom primjenjivanja u praksi.

U odnosu na primjedbu za član 16 stav je obrađivača da se obračun vrši prema Pravilniku o načinu obračuna površina... i standardu MEST EN15221-6 kojim se obračunava samo površina etaže; površina ravnog krova ne računa se kao površina objekta i smatra da je primjedba prihvatljiva.

Prihvatanjem neto površine za obračun naknade je već smanjen iznos, tako da dodatno smanjenje nije prihvatljivo u ovom trenutku.

**Ratimir Vujošević:** u odnosu na Odluku o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta predlaže da se dopuni na način što će se propisati da sredstva od naknade mogu koristiti samo za pripremu i komunalno opremanje građevinskog zemljišta na prostoru na kojem se objekat gradi, kako je to i zakonom definisano;

#### **Stav obrađivača:**

Obrađivač smatra da je ovo pitanje definisano zakonom i da nema potrebe opštinskom odlukom tretirati pitanja koja su uređena zakonom.

Primjedbe ostalih lica se odnose na izgradnju objekata komunalne infrastrukture (kanalizacije, struje i odvođenje atmosferskih voda, sakupljanje i odvođenje otpada i dr.)

S obzirom da se radi o pitanjima koji nijesu u vezi s Nacrtom predloženih odluka, stav je obrađivača da ova pitanja treba rješavati redovnim putem pred nadležnim organima, službama i drugim institucijama.

Od drugih lica prisutnih javnoj raspravi nije bilo prijedloga, sugestija niti primjedbi na tekst predložene Odluke.

### **7. Javna rasprava za MZ "Bar I", "Bar III", "Bar IV", "Bar V" i MZ "Šušanj"**

Sala SO Bar, 06.05.2015 godine, u 18:00 časova

Od lica prisutnih javnoj raspravi nije bilo prijedloga, sugestija niti primjedbi na tekst predložene Odluke.

## 8. Stručna javna rasprava

Mala sala SO Bar, 07.05.2007 godine, u 11:00 časova

**Zarija Franović** u odnosu na Odluku o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ima primjedbe na način kako su definisane zone jer se ovako utvrđenim zonama, uskraćuju ogromni prihodi opštini i stvaraju poteškoće za punjenje budžeta po ovom osnovu. Predlaže obavezno uvođenje "A zona" odnosno "Ekstra zona " za objekte koji se nalaze odnosno koji se grade na obali mora. Isto tako predlaže da se zone opisno definišu a ne samo da se iskažu u elektronskoj formi.

### **Stav obrađivača:**

Zone su utvrđene na osnovu stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, udaljenosti od gradskog centra, udaljenosti od mora, pristupačnosti i posebnim pogodnostima kao i na osnovu pripadajuće vrijednosti izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture. U odnosu na predlog za uvođenje "A zona" ili "Ekstra zona " obrađivač smatra da se radi o kompleksnom pitanju i da je ovu zonu moguće definisati tek po usvajanju granica Zone morskog dobra. U odnosu na tekstualni opis granica zone, ukazujemo da postoji tekstualni dio i tabele koje obuhvataju katastarske parcele i njihovu pripadnost zonama.

**Osman Subašić** u odnosu na Odluku o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta predlaže da se u članu 3 stav 2. sagledaju zakonske mogućnosti da se kao osnov za obračun naknade umjesto BGP predvidi neto površina objekta, jer je u prethodnom periodu to prepoznato kao smetnja za prodaju opštinskih lokacija. Tim prije što je i modelom odluke, koji su uradili Ministarstvo i Zajednica opština, u cilju jedinstvenog regulisanja ovog pitanja za sve opštine, predviđeno, kao osnov za obračun naknade, neto površina objekta.

Isto tako treba razmotiti mogućnost umanjavanja prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta iz člana 7 odluke, koji se predlažu u iznosu od 70 eura po m<sup>2</sup>. Ovo iz razloga jer, više nema obaveze opštine u pogledu opremanja građevinskog zemljišta elektrodistributivnim objektima i vodovima, te bi u tom smislu trebalo proporcionalno umanjiti prosječne troškove komunalnog opremanja.

U vezi s članom 12 u zadnjem stavu predlaže brisanje riječi „a izuzetno, ukoliko je riječ o interesu Opštine“, zbog mogućnosti zloupotreba i proizvoljnog tumačenja u primjeni ovih odredbi u praksi, te da bi ovim članom trebalo predvidjeti mogućnost upisivanja hipoteke na nepokretnosti u svojini investitora, bez obzira gdje se ono nalazi, na cjeljoj teritoriji CG.

U vezi s članom 13 predlaže da se rokovi za komunalno opremanje koje realizuje opština vezuju za momenat izdavanja upotrebne dozvole za objekat, a ne tri godine od zaključenja ugovora, jer se investitori na taj način dovode u nepovoljan položaj i destimulišu za investiciona ulaganja.

### **Stav obrađivača:**

Polazeći od toga da je modelom odluke koje je predložila Zajednica Opština preporučen obračun naknade na osnovu neto površine objekta, predlog je opravdan i može se prihvatiti.

- S obzirom da je predloženom odlukom već izvršeno izjednačavanje naknade za stambene i poslovne objekta, kao i ostala umanjavanja za proizvodne i turističke objekta smatramo da su troškovi naknade realni. Prihvatanjem obračuna naknade prema neto površini naknada se dodatno umanjuje za 15% do 20%, koliko iznosi razlika između neto i bruto površine.

Obrađivač cijeni opravdanim i prihvata primjedbe u odnosu na članove 12 i 13.

**Stevo Pejović** u odnosu na Odluku o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta predlaže da se izmjeni osnovica za utvrđivanje naknade za komunalno opremanje na način što će se umjesto bruto površine objekta za obračun predvidjeti neto površina objekta kao osnovica za utvrđivanje naknade za komunalno opremanje;

Isto tako predlaže da se član 13 izmjeni i precizira rok za komunalno opremanje koje realizuje opština, jer rok od tri godine može dovesti do problema prilikom realizacije i primjene u praksi .

U vezi sa članom 16 poslednji stav koji se odnosi na naknade za izgradnju prohodnog ravnog krova, ukazuje da se radi o velikom procentu i da treba sagledati zakonske mogućnosti da se ovaj procenat umanj ;

**Stav obrađivača:** Ocjenjuju se opravdanim iskazane primjedbe za koje je obrađivač već zauzeo pozitivan stav.

Saglasno ovom Izvještaju, Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno stambene poslove i zaštitu životne sredine je uradio je odgovarajući predlog Odluke, koji je dostavio Skupštini opštine na razmatranje i usvajanje.

Bar, 11.maj 2015. godine

Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno  
stambene poslove i zaštitu životne sredine