

Na osnovu člana 66. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Sl.list CG«, broj 51/08) i člana 39. Statuta Opštine Budva (»Službeni list Opštine Budva«, br. 4/05), Skupština opštine Budva, na sjednici održanoj dana 09. juna 2009. godine, donijela je

Z A K L J U Č A K
o utvrđivanju Nacrta Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

Član 1.

Utvrđuje se Nacrt Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i stavlja se na javnu raspravu u trajanju od 15 dana.

Član 2.

Javna rasprava će trajati od 16. 06. 2009. godine do 30. 06. 2009.godine.

Član 3.

Obavezuje se Sekretarijat za investicije da sačini Program održavanja javne rasprave, te da na odgovarajući način organizuje javnu raspravu.

Član 4.

Nakon sprovođenja javne rasprave Sekretarijat za investicije dužan je da sačini izvještaj sa javne rasprave, te da sačini Predlog Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

Broj: 0101- 230/1
Budva, 09. jun 2009. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,
Krsto Ljubanović, s.r.

Na osnovu člana 66, a u vezi sa članom 63, 64. i 65. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG broj 51/08) i člana 39. Statuta opštine Budva („Sl.list Opštine Budva“, br.4/05), Skupština opštine Budva, na sjednici održanoj dana 09. juna 2009.godine, donijela je

NACRT ODLUKE 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.

Član 3.

Naknada se obračunava i ugovara po m² bruto površine objekta, prema važećem standardu JUS U.C2.100.2002.

Član 4.

Naknada se utvrđuje prema zonama i namjeni objekata, kao i stepenu opremljenosti građevinskog zemljišta.

Član 5.

Prosječni troškovi uređivanja građevinskog zemljišta utvrđuju se u iznosu od **142,39 € (Pt)** (stočetdesetdvaeura i tridesetdevetcenti) po m² razvijene 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 (P.t.) koriguje korektivnim faktorom zona (K.z.) i korektivnim faktorom namjena (K.n.)

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

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-ove »Servisna« i »Stambena zona Jaza«.

BUDVA

Ekskluzivna zona: Sjevernom granicom puta, k.p.2596, 2611, 2603/2, 2604/1, sve KO Budva do potoka, zatim k.p. 2606/2, 2643/2, 2646, 2656/2, 2657/1 sve KO Budva, magistralom, zatim k.p.2662/1, 2663, 2434, 3099/6, 3099/4 sve KO Budva, Mediteranskom ulicom, k.p. 2200, 2179, 2181/2, 2181/1 sve KO Budva, Slovenskom ulicom, pa k.p. 2160, 2161, 2139, 2138, 1446/5 sve KO Budva, ulicom Trg slobode i zatim magistralom do Zavale.

Prva zona: Magistralom, zatim ulicom Nikole Tesle, Topliški putem, zatim ulicom Žrtava fašizma, preko k.p. 507 KO Budva, sjevernom granicom k.p. 1632/2, 1533/1, 1588/2, 1553, 1490/3, 1475, 1424/2, 1420/6, 1418/18, 1417/1, 1401/1, 1371/1, 1371/2, 1363, 1345/1, 1344, 1289, 1288/3, 1288/1, 1278/2, 1294, 1261/2, 1261/1, 1260/2, 1222, 1235, 1227/2, 1121,1122, 1115, 1112, 1106, 1102 sve KO Budva do magistrale.

Druga zona: Preostali dio Dubovice, Babin Do, Bijeli Do, preostali dio Rozina i Potkošljuna zaključno sa ulicom koja se paralelno Grđevicom prostire prema sjeveru i granicama k.p.573, 584/1, 584/2, 587, 596, 688, 761, 382, 375/1, 917, 919, 915/2, 923/2, 929, 933, 940 sve KO Budva.

Treća zona: Preostali dio Podkošljuna iznad II zone.

BEČIĆI

Ekskluzivna zona: Prostor ispod magistrale do gornjih granica k.p.1106, 1118, 1117,1109, 1111, 1137 KO Bečići, dalje ulicom iza restorana »Tri ribara« do pješačke staze 1361/2, 1354/3, pa sjevernim granicama 1349/1, 1348, 1444, 1441 KO Bečići do magistrale.

Prva zona: Preostali dio Rafailovića do magistrale.

Druga zona: Naselje Boreti, naselje Ivanovići na sjeveru do ulice koja se graniči sa k.p.628/6, 566, 548/3 i 588 KO Bečići, naselje Bečići ulicom Dionisija Mikovića i ulicom Stevana Štiljanovića do parcele 227 KO Bečići.

Treća zona: Iznad ulice koja se graniče sa kat.parcelama 628/6, 566, 548/3 i 588 KO Bečići i sjeverno od ulice Dionisija Mikovića i ulice Stevana Štiljanovića, kao i parcele 227. KO Bečići.

SVETI STEFAN-MILOČER

Granica ekskluzivne zone:

Od Rafailovića magistralom, do Kamenova granicom Morskog dobra, sjevernom granicom k.p. KO Sv.Stefan, zatim ponovo 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, cjelokuupna k.p.1455 KO Sv.Stefan, dalje nastavlja sjevernom ganicom k.p.1884 KO Sv.Stefan i dalje zonom zahvata Morskog dobra.

Granica I zone:

Preostali dio Kamenova i Pržna do magistrale. Od puta kroz Miločer i Sveti Stefan kat.parcelama 1925, 1926, 1927,1351/1 sve KO Sv.Stefan i ulicom Vukice Mitrović-Šunje, potokom kat.par.1908 KO Sv.Stefan i sjevernom granicom kat.par.1455 KO Sv.Stefan do magistrale.

Granica II zone:

Naselje Kamenovo i Pržno iznad magistrale.

Napomena: Cjelokupan prostor nekadašnjeg kampa »Crvena glavica« i dalje ka Reževićima nije tretiran, ali se prilikom eventualne izrade i usvajanja budućih planova preporučuje dalje razrada zonia.

PETROVAC

Ekskluzivna zona: Prostor ispod šetališta HTL AS-4 Jul (kat.parcela 173/2), X ulicom Nika Anđusa do stare Osnovne škole (kat.parcela 1372/1);

Zapadno od ulice na kat.parceli 1367/1 uz staru Osnovnu školu, ispod ulice na kat.parceli 703 (ispod pijace); Ispod ulice na 855 (iznad Vila Oliva) do ulice na kat.parceli 893, ulicom 893 do puta ka Lučicama, putom VIII ka Lučicama (kat. parcela 1376/1); zatim sjevernim granicama kat.parcela 1012, 1014, 1345, 1346, 1336/1, 1328, 1329, 1297, 1299, 1300, 1306, 1278, 1279 do puta na kat.parceli 1383/1.

Prva zona: Sjevernim granicama 212/3, 212/4, 212/1, 211, 210/2, 208, 207/1, zapadnim granicama kat.parcelama 219, 216/1, 216/3 do crkve Sveta Toma; putem na kat.parceli 1366/1 do kat.parcle 297; sjevernom granicom kat.parcle 323, 322/2; ulicom na kat.parceli 1367/1; ulicom na 1370 (iznad HTL Kastelastva); pješačkom stazom na kat.parceli 691; ulicom na kat.parceli 1371 (ul.I), 1735 (ulica VI), 981 (ulicom VII), stazom kat.parcela 1377; Istočnom granicom kat.parcle 1024, 1023, 1022 i stazom na kat.parceli 999/2 do puta ka Lučicama (ulica VIII).

Druga zona: Prostor ispod jednosmjerne silazne ulice na kat.parceli 1346 i izlazne ulice ka Baru na kat.parceli 1369 KO Petrovac, izuzevši naselje Prijedorac iznad Lučica.

Treća zona: Prostor iznad granica II zone.

BULJARICA

Ekskluzivna zona: Zona morskog dobra

Druga zona: Ispod magistrale

Treća zona: Iznad magistrale

SELA

Ekskluzivna zona: Zona Morskog dobra.

Druga zona: Zona između zone Morskog dobra i magistralnog puta Kotor - Bar

1. Lokalna studija lokacije "Hotelski kompleks Adriatic Star" - Perazića do (I zona)
2. Lokalna studija lokacije "Stambeno-turističke zone niske gustine Skočičevojka" (I zona)
3. Lokalna studija lokacije "Stambeno-turističke zone niske gustine Rijeka Reževići" (I zona)
4. Detaljni urbanistički plan "Pržno-Kamenovo II", za dio Kamenovo - Vrijesno (II zona, pojas Divanovića III zona)
5. Detaljni urbanistički plan "Pržno-Kamenovo" za dio Pržno - Podličak (I- ispod magistrale; II iznad magistrale.)
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" (III zona)
14. Lokalna studija lokacije "Smokov vijenac - Drobnići" (I - ispod.mag; II- iznad mag.)
15. Detaljni urbanistički plan "Perazića do" (I zona)
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 - Markičevići" (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" (IV zona)
32. Urbanistički projekat "Stari grad" (Ekskluzivna zona)
33. Urbanistički projekat turističkog kompleksa "Branica - Za Rijekom" (I zona)
34. Urbanistički projekat turističkog kompleksa "Galije - Bijeli Rt" (I zona)
35. Urbanistički projekat "Turističko naselje Skočičevojka" (I zona)
36. Urbanistički projekat "Turističko naselje Smokvica" (I zona)
37. Urbanistički projekat "Crvena Glavica" (Ekskluzivna zona)
38. Urbanistički projekat turističkog kompleksa "Bijeli rt" (I 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” (I zona)
58. Urbanistički projekat “Turističko naselje Slana luka - Žukov Rat” (I 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. Lokana 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” (I zona)
73. Urbanistički projekat “Debeli Rat” (I 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” (I zona)
79. Lokalna studija lokacije “Slanjina” (III zona)
80. Lokalna studija lokacije “Buvači” (I zona)
81. Lokalna studija lokacije “Zakolač” - Petrovac (I zona)
82. Lokalna studija lokacije “Drobni Pijesak” (I zona)

Član 8.

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

Zona	Kz
Ekskluzivna zona	1,50
I	1,20
II	1,00
III	0,80
IV	0,60

Član 9.

Korektivni faktor namjene prosječnih troškova uređivanja građevinskog zemljišta određuje se u odgovarajućem koeficijentu i to:

Namjena	Kn
1. Stambeni prostori	
Ukupne površine do 500 m ²	1,00
Ukupne površine od 500 m ² do 1.500 m ²	1,30
Ukupne površine preko 1.500 m ²	1,50
2. Poslovni prostori i objekti	1,20
3. Turistički kapaciteti-hoteli	1,20

Član 10.

Primjenjujući kriterijume ove odluke, iznos naknade za uređivanje građevinskog zemljišta, iznosi:

	Stambeni prostor			Poslovni prostor hoteli, turistički kapaciteti, poslovni objekti)
	Do 500 m ²	Od 500 m ² do 1.500 m ²	Preko 1.500 m ²	
Ekskluzivna zona	213,58	277,66	320,38	256,30
I zona	170,87	222,13	256,30	205,04
II zona	142,39	185,11	213,58	170,87
III zona	113,91	148,08	170,87	136,69
IV zona	85,43	111,06	128,15	102,52

Član 11.

U pogledu uređivanja građevinskog zemljišta, gdje nije izgrađena kompletna infrastruktura, Opština se obavezuje da postupa saglasno mogućnostima i Programima uređivanja građevinskog zemljišta.

Član 12.

Naknada za pretvaranje posebnih i zajedničkih dijelova stambenog objekta u poslovne prostorije, obračunava se u visini razlike naknade za stambeni i poslovni prostor. Ako se vrši rekonstrukcija objekata u postojećim gabaritima i ako ne postoji potreba poboljšanja komunalnog opremanja, naknada se ne plaća.

Za rekonstrukciju objekata u postojećim gabaritima i radi dogradnje i nadogradnje koja zahtijeva u kvalitetu i kvantitetu drugačije komunalno opremanje, investitor plaća 20% vrijednosti naknade utvrđene Odlukom.

Naknada za stambene i poslovne objekte, u slučaju kada investitor ruši postojeći i gradi novi objekat, obračunava se u visini 20% vrijednosti naknade.

Član 13.

U slučajevima kada su troškovi komunalnog opremanja znatno veći od prosječnih troškova, visina naknade za komunalno opremanje, utvrđuje se na osnovu predmjera i predračuna radova iz projektne dokumentacije i stvarnih troškova nakon završetka radova.

Član 14.

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

Naknada se uplaćuje na uplatne račune Opštine Budva.

Član 15.

„Plaćanje naknade vrši se u ukupnom iznosu, prilikom zaključenja ugovora, a prije dobijanja građevinske dozvole, i u tom slučaju obveznici imaju pravo na umanjenje naknade za 10%.

Odloženo plaćanje primjenjuje se:

- za stambene objekte bruto građevinske površine do 500 m² i stanove u kolektivnim stambenim objektima, na period od 5 godina,
- za hotele, turističke kapacitete i poslovne objekte na period od 5 godina,
- za sve ostale objekte na period od 3 godine.

Način plaćanja naknade i ostali uslovi definišaće se posebnim ugovorom između investitora i opštine Budva.

Član 16.

Kod odloženog plaćanja naknade ugovara se kamata i jedno ili više od sredstava obezbjeđenja: mjenica, bankarska garancija, hipoteka i fiducijarni prenos prava svojine. Visina kamate iz stava 1. utvrđuje se u zavisnosti od kretanja cijena na tržištu i drugih ekonomskih kriterijuma. Visinu kamate utvrđuje komisija formirana od strane predsjednika Opštine.

U slučaju kašnjenja plaćanja naknade, obračunava se zatezna kamata shodno Zakonu.

Član 17.

Za parkirno-garažna mjesta koja nijesu obezbjeđena na urbanističkoj parceli ili u objektu, investitor je dužan platiti posebnu naknadu radi izgradnje javnih garaža i parkirališta. Posebna naknada iz stava jedan ovog člana, iznosi 5.021,00 €/1 PGM i plaća se u cjelosti odjednom.

Član 18.

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor, u slučaju da Programom uređenja prostora za tu godinu nije predviđeno komunalno opremanje za tu lokaciju ili ukoliko Opština nije u mogućnosti da iz bilo kog razloga izvrši komunalno opremanje lokacije.

Komunalno opremanje se vrši u skladu sa planskim dokumentom, na način i po postupku koji je propisan Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Stručni nadzor nad izgradnjom objekata i uređaja komunalne infrastrukture vrši Opština, koja objekte ili uređaje daje na održavanje i upotrebu nadležnim preduzećima.

Učešće investitora u komunalnom opremanju uređuje se ugovorom koji se zaključuje između investitora i Opštine.

Član 19.

Naknada utvrđena Odlukom umanjuje se za:

- podzemne garaže sa jednom etažom za 60%, sa dvije etaže za 70% i sa tri etaže za 80%,
- komunalne objekte i javne nadzemne garaže od interesa za Opštinu za 60%,
- garaže u stambenim, poslovnim i stambeno-poslovnim objektima za 50%.
- Objekte od značaja za opštinu Budva i to: 80% za otvorene prostore i 60% za zatvorene prostore,
- 100,00 € po 1 m², ugrađenog solarnog kolektora – panela u objektima koji sisteme sa sunčevom energijom koriste za: grijanje sanitarne vode, grijanje prostora, hlađenje prostora ili proizvodnju el.energije.

Osnov za obračun naknade za podzemne garaže u objektu, koja se obračunava na osnovu građevinske dozvole, izvještaja o reviziji i ovjerenog glavnog projekta, je ukupna bruto građevinska površina svih parkinga, garažnih mjesta u podzemnoj garaži uzimajući interne komunikacije i ulazno-izlazne rampe.

Član 20.

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za uređivanje građevinskog zemljišta („Sl.list Opštine Budva“ br. 14/06 i 14/08).

Član 21.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Opštine Budva“.

Broj: 0101- 230/2
Budva, 09. jun 2009. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,
Krsto Ljubanović