

Na osnovu člana 66., a u vezi sa članom 63., 64. i 65. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 51/08) i člana 39. Statuta opštine Budva („Službeni list Opštine Budva“, broj 4/05), Skupština opštine Budva, na sjednici održanoj dana, 20. oktobra 2009. 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.

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 komunalnog opremanja građevinskog zemljišta utvrđuju se u iznosu od **142,39 € (Pt)** (stočetridesetdvaeura i tridesetdevetcenti) po m² 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-ove »Servisna« i »Stambena zona Jaza«

BUDVA

Ekskluzivna zona: Sjevernom granicom Hotela "Avala" i nastavlja Mediteranskom ulicom, novo-izgrađenim 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 predviđena ulica "Popa Jola Zeca" i skreće granicom 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 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 kat. parc. 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 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 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.

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 Andusa označena kao kat.parcela 1372/1 KO Petrovac i ulicama označenim kao kat. parcele 1367/1, 703 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 (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. 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" (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 Skočidevojka" (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. 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” (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	0,70

Član 9.

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

Namjena	Kn
1. Stambeni i stambeno-poslovni objekti	
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. Hoteli, turistički kapaciteti	
i poslovni objekti do 25.000 m ²	1,20
3. Hoteli, turistički kapaciteti i poslovni objekti preko 25.000 m ²	1,00

Pod objektom u smislu stava 1. ovog člana podrazumjeva se jedan ili više objekata istog vlasnika na jednoj urbanističkoj parceli.

Član 10.

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

	Stambeni i stambeno-poslovni objekti			Poslovni objekti, hoteli i turistički kapaciteti	
	Do 500 m ²	Od 500 m ² do 1.500 m ²	Preko 1.500 m ²	do 25.000 m ²	preko 25.000 m ²
Ekskluzivna zona	213,58	277,66	320,38	256,30	213,58
I zona	170,87	222,13	256,30	205,04	170,87
II zona	142,39	185,11	213,58	170,87	142,39
III zona	113,91	148,08	170,87	145,24	113,91
IV zona	99,67	129,57	149,51	119,61	99,67

Član 11.

Naknada utvrđena ovom Odlukom umanjuje se:

- 50% za izgradnju nadkrivenih terasa, nadkrivenih prostora, natkrivenog skladišnog prostora, 70% za otvorene terase, otvorene sportske terene, otkrivena parking mjesta i ostale otvorene površine.

Član 12.

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

Član 13.

Naknada za prenamjenu prostora obračunava se u visini razlike naknada.

Ako se vrši rekonstrukcija objekata u postojećim gabaritima i ako ne postoji potreba poboljšanja komunalnog opremanja, naknada se ne plaća.

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

Član 14.

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

Član 15.

Plaćanje naknade vrši se u ukupnom iznosu ili sa odloženim rokom plaćanja prije izdavanja građevinske dozvole.

Ukoliko se plaćanje vrši u ukupnom iznosu prije izdavanja građevinske dozvole, obveznici imaju pravo na umanjenje cjelokupnog iznosa za 10%.

Izuzetno, kada je plaćanje izvršeno na žiro račun Opštine u periodu od 8 mjeseci od dana stupanja na snagu ove odluke, obveznici imaju pravo na umanjenje iznosa za 30%, a za ostale načine plaćanja za 10%.

Ukoliko se plaćanje vrši sa odloženim rokom, prije izdavanja građevinske dozvole, obveznik je dužan da plati učešće, koje će se odrediti ugovorom.

Na uplatu učešća na žiro račun Opštine u periodu od 8 mjeseci od dana stupanja na snagu ove Odluke, obveznik ima pravo na umanjenje od 30%, a za ostale uplate i druge načine plaćanja nema pravo na umanjenje.

Odloženo plaćanje primjenjuje se:

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

Član 16.

Usklađivanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta utvrđene ovom Odlukom vrši se u skladu sa visinom stope EURIBORA, uvećano za 3 %.

Prilikom ugovaranja naknade sa odloženim plaćanjem, investitor je u obavezi da dostavi najmanje jedno sredstvo obezbjeđenja plaćanja, a to je fiducijarni prenos prava svojine ili hipoteka.

Opština ima pravo pored obaveznog i na dopunska sredstva obezbjeđenja (avalirana mjenica i bankarska garancija).

Izuzetno, Opština može umjesto fiducijarnog prenosa prava svojine ili hipoteke da zahtijeva samo neko od dopunskih sredstava obezbjeđenja.

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

Ukoliko obveznik, u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ove Odluke izmiri cjelokupnu obavezu po osnovu naknade, ne podliježe usklađivanju iste u skladu sa stavom 1. ovog člana.

Član 17.

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

Član 18.

Postupak utvrđivanja, kontrolu i naplatu iz člana 17. ove Odluke sprovodi nadležni poreski organ Opštine u skladu sa Zakonom o poreskoj administraciji i drugim zakonskim propisima.

Obveznik plaćanja naknade utvrđene rješenjem iz člana 17. ove Odluke, može svoju obavezu urediti ugovorom, a u skladu sa ovom Odlukom.

Član 19.

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 1.641,05 €/1 PGM i plaća se prije dobijanja saobraćajne saglasnosti.

Član 20.

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta može izvršiti investitor, u slučaju da je Programom uređenja prostora za tu godinu predviđeno komunalno opremanje za tu lokaciju, a 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.

Kada su troškovi komunalnog opremanja veći od naknade za komunalno opremanje, a Programom uređenja prostora nije predviđeno opremanje predmetne lokacije, opremanje može izvršiti investitor, u kom slučaju se visina naknade utvrđuje na osnovu stvarnih troškova opremanja.

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

Član 21.

Naknada utvrđena Odlukom umanjuje se za:

- podzemne garaže sa jednom etažom za 60%, sa dvije etaže za 65% i sa tri etaže za 70%,
- javne nadzemne garaže od interesa za Opštinu za 50%,
- 200,00 € 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, u cilju energetske efikasnosti,
- obrazovne ustanove i kulturne ustanove od interesa za Opštinu Budva za 50%.

Član 22.

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 23.

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

Broj: 0101-472/1

Budva, 20. oktobar 2009.godine

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