

# RIA ANALIZA PROCJENE UTICAJA PROPISA

PREDLAGAČ PROPISA

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

NAZIV PROPISA

Predlog Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštine Plužine

## 1. Definisane probleme

- Koje probleme treba da riješi predloženi akt?
- Koji su uzroci problema?
- Koje su posljedice problema?
- Koji su subjekti oštećeni, na koji način i u kojoj mjeri?
- Kako bi problem evoluirao bez promjene propisa ("status quo" opcija)?

Skupština Crne Gore je usvojila Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) koji je stupio na snagu i primjenjuje se od 14. avgusta 2020. godine. Ovim zakonom je, između ostalog, izvršena izmjena člana 239 koji predstavlja osnov za donošenje opštinske odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta kao prihoda jedinice lokalne samouprave, čime je proizašla potreba za donošenjem nove odluke.

Pošto je gore navedenim Zakonom donošenje Plana generalne regulacije Crne Gore predviđeno u roku od 60 mjeseci od dana stupanja na snagu Zakona, predviđeno je prelazno rješenje koje se primjenjuje do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore (član 239 Zakona), a koje upućuje na plaćanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta do početka primjene propisa iz člana 62 stav 3 i člana 64 stav 6 zakona. S tim u vezi, jedinice lokalne samouprave su obavezne da postojeće odluke o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta usklade sa sadržinom prelaznih rješenja u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu izmjena i dopuna ovog zakona.

Lokalna samouprava u odnosu na odredbe propisa na državnom nivou, konkretno Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, ne može odstupati odredbama svojih propisa, već ista može pojedina pitanja definisati u granicama i ovlaštenjima datim Zakonom. Tako je članom 239 stav 19 Zakona propisano da visinu, uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i dokaze za ostvarivanje prava na umanjenje naknade - koje je zemljište preduslov za implementaciju planskih dokumenata kako finansijskom tako i u faktičkom pogledu, propisuje nadležni organ lokalne samouprave, po prethodnoj saglasnosti Vlade.

S druge strane ovim Zakonom se ostavlja sloboda lokalnim samoupravama da, u zavisnosti od vrste objekata i načina plaćanja, mogu utvrditi svojim propisom umanjenja naknade.

Posljedice problema odnose se na obezbjeđenje finansijskih sredstava za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, realizaciju komunalnog opremanja, a samim tim i na implementaciju planskih dokumenata, kao i na održivi razvoj uređenja prostora, a što može da se odrazi na kvalitet života i rada lokalnog stanovništva.

Oštećeni subjekti u slučaju nedonošenja Odluke su: pravna i fizička lica, kao korisnici prostora, pravna i fizička lica koja obavljaju djelatnosti uređene Zakonom, Opština Plužine i Država Crna Gora.

Odluka doprinosi unapređenju stanja uređenja prostora i poslovnog ambijenta u Opštini Plužine, odnosno stvaranju uslova za podsticanje preduzetničke inicijative i ulaganje kapitala.

Preferirana opcija dopriniće stabilnom i održivom sistemu planiranja prostora i izgradnje objekata, jer bi u slučaju „ status quo” bili izraženi dodatni problemi u ovim oblastima.

## 2. Ciljevi

- Koji ciljevi se postižu predloženim propisom?
- Navesti usklađenost ovih ciljeva sa postojećim strategijama ili programima Vlade, ako je primjenljivo.

Predloženom Odlukom nastoje se postići sledeći ciljevi:

- stvaranje normativnih uslova za obezbjeđenje finansijskih sredstava za komunalno opremanje građevinskog zemljišta;
- stvaranje normativnih uslova za implementaciju planskih dokumenata.
- ekonomska valorizacija građevinskog zemljišta, tako da se kroz postupak komunalnog opremanja stvaraju uslovi za kvalitetnije uređenje prostora opštine.

Navedeni ciljevi su projektovani za prelazni period, do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.

### 3. Opcije

- Koje su moguće opcije za ispunjavanje ciljeva i rješavanje problema? (uvijek treba razmatrati "status quo" opciju i preporučljivo je uključiti i neregulatornu opciju, osim ako postoji obaveza donošenja predloženog propisa).
- Obrazložiti preferiranu opciju?

Utvrdjeni ciljevi, kao i rješavanje problema prevazilaze se donošenjem Programa uređenja prostora odnosno na osnovu kojih se vrši komunalno opremanje građevinskog zemljišta, za koje se plaća naknada. Naknadu plaća investitor, a ista se utvrđuje u upravnom postupku donošenjem rješenja od strane nadležnog organa lokalne uprave.

Preferirana opcija omogućava da investitor štiti svoja prava i interese u upravnom postupku, izjavljivanjem žalbe drugostepenom organu, tj. ministarstvu nadležnom za planiranje prostora i izgradnju objekata.

Do usklađivanja odluke sa članom 239 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata primjenjuje se važeća Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, br. 30/18).

### 4. Analiza uticaja

- Na koga će i kako će najvjerojatnije uticati rješenja u propisu - nabrojati pozitivne i negativne uticaje, direktne i indirektne.
- Koje troškove će primjena propisa izazvati građanima i privredi (naročito malim i srednjim preduzećima).
- Da li pozitivne posljedice donošenja propisa opravdavaju troškove koje će on stvoriti.
- Da li se propisom podržava stvaranje novih privrednih subjekata na tržištu i tržišna konkurencija.
- Uključiti procjenu administrativnih opterećenja i biznis barijera.

Odluka će imati značajne ekonomske i socijalne efekte na investitore, vlasnike građevinskog zemljišta i zainteresovane korisnike prostora da u najvećoj mogućoj mjeri iskažu svoje potrebe vezane za uređenje prostora i izgradnju objekata.

Na ovaj način se pospješuje i stimuliše izgradnja objekata, stvaranje uslova za kvalitetnije uređenje prostora opštine, odnosno unaprjeđenje uslova i kvaliteta života građana.

Positivna strana uticaja ovog propisa sastoji se u razvoju Opštine, na način da se sredstva od naknade upotrebljavaju za pripremu i komunalno opremanje građevinskog zemljišta na prostoru na kome se gradi objekat, a ukoliko je taj prostor opremljen, tada se ta sredstva mogu iskoristiti za komunalno opremanje građevinskog zemljišta drugih prostora, na koji način će se doprinijeti cjelokupnom unapređivanju komunalne infrastrukture Opštine Plužine. Negativna strana ovog propisa odnosi se plaćanje naknade, čime se stvara finansijsko opterećenje investitora objekta koji se treba graditi.

Implementacija propisa neće izazvati dodatne troškove.

Primjena ovog propisa neće izazvati dodatne troškove građanima i privredi u odnosu na iznose naknade koji su bili dati dosadašnjom Odlukom, čak su umanjena veća. Predloženim propisom uvedena su dodatna umanjena u odnosu na važeću Odluku i to:

- objekte u biznis zoni - za 100%, pri čemu Opština nema obavezu komunalnog opremanja;
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti - za 50%;
- objekte namijenjene za novo zapošljavanje za više od 10 lica - za 100%;
- objekte na kojima su ugrađeni solarni paneli u skladu sa revidovanim glavnim projektom solarne kolektore za potrebe objekta 100 eura po m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog panela, a najviše do 50% obračunate naknade;
- potkrovlja - za 50%;
- rekonstrukciju objekata u kulturno - istorijskim cjelinama odnosno objekata upisanih u registarkulturnih dobara - za 80%, pri čemu Opština nema obavezu komunalnog opremanja;
- garaže - za 80%;
- jednokratno plaćanje naknade - za 30%.

Kako su ovom odlukom predviđena uglavnom najveća umanjjenja predviđena Zakonom, vodilo se računa da se na taj način u što većoj mjeri utiče na smanjenje postojanja biznis barijere kod onih subjekata koji su obveznici naknade.

#### 5. Procjena fiskalnog uticaja

- Da li je potrebno obezbjeđenje finansijskih sredstava iz budžeta Crne Gore za implementaciju propisa i u kom iznosu?
- Da li je obezbjeđenje finansijskih sredstava jednokratno, ili tokom određenog vremenskog perioda? Obrazložiti.
- Da li implementacijom propisa proizilaze međunarodne finansijske obaveze? Obrazložiti.
- Da li su neophodna finansijska sredstva obezbijeđena u budžetu za tekuću fiskalnu godinu, odnosno da li su planirana u budžetu za narednu fiskalnu godinu?
- Da li je usvajanjem propisa predviđeno donošenje podzakonskih akata iz kojih će prosteći finansijske obaveze?
- Da li će se implementacijom propisa ostvariti prihod za budžet Crne Gore?
- Obrazložiti metodologiju koja je korišćena prilikom obračuna finansijskih izdataka/prihoda.
- Da li su postojali problemi u preciznom obračunu finansijskih izdataka/prihoda? Obrazložiti.
- Da li su postojale sugestije Ministarstva finansija na nacrt/predlog propisa?
- Da li su dobijene primjedbe uključene u tekst propisa? Obrazložiti.

- Nije potrebno obezbjeđenje finansijskih sredstava iz Budžeta Crne Gore za implementaciju ovog propisa.
- Izdvajanje finansijskih sredstava je tokom određenog perioda.
- Implementacijom donijete odluke ne proizilaze međunarodne finansijske obaveze.
- Za tekuću fiskalnu godinu obezbijeđena su neophodna finansijska sredstva.
- Sa usvajanjem ovog propisa nije predviđeno donošenje podzakonskih akata iz kojih će prosteći finansijske obaveze.
- Nema prihoda za budžet Crne Gore implementacijom ovog propisa. Donošenjem ove odluke ostvariće se prihod na lokalnom nivou. Prema proračunu na osnovu raspoloživih podataka utvrđeno je da neće doći do smanjenja prihoda po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, ali s obzirom na učešće predmetne naknade u budžetu Opštine Plužine, isto neće imati negativnog uticaja na budžet Opštine.
- Prilikom obračuna koristi se sledeća metodologija koja se odnosi na činjenicu da se naknada utvrđuje u zavisnosti od: zona; stepena opremljenosti građevinskog zemljišta; prosječnih troškova komunalnog opremanja; vrste objekta; i učešća investitora u komunalnom opremanju građevinskog zemljišta. Takođe, naknada se obračunava po m<sup>2</sup> neto površine objekta i po m<sup>2</sup> otvorenog prostora na parceli namijenjenoj za obavljanje djelatnosti na osnovu revidovanog glavnog projekta i izvještaja o reviziji. Obračun površina objekta vrši se prema propisu kojim je uređen način obračuna površine i zapremine zgrade tokom izrade tehničke dokumentacije za građenje.
- Iznosi naknada shodno ovoj odluci nijesu povećani u odnosu na važeću Odluku o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 30/18), već su zadržani u istom iznosu.