



AMERICAN CHAMBER OF COMMERCE IN MONTENEGRO
AMERIČKA PRIVREDNA KOMORA U CRNOJ GORI
CREATING OPPORTUNITIES • STVARA MOGUĆNOSTI

AMERIČKA PRIVREDNA KOMORA U CRNOJ GORI

KOMITET ZA NEKRETNINE

POZICIONI DOKUMENT

Podgorica, april 2014.

Poštovani,

Pred vama je dokument koji je rezultat rada Komiteta za nekretnine Američke privredne komore u Crnoj Gori (AmCham Montenegro), a koji se odnosi na poslovne izazove u oblasti građevinarstva. Članice Komiteta za nekretnine AmCham Montenegro su trenutno među najznačajnijim investitorima u Crnoj Gori. Ovaj dokument je proizvod njihovih praktičnih iskustava u poslovanju u oblasti nekretnina.

Većina kapitala stranih direktnih investicija koje država Crna Gora privlači je upravo u vezi sa nekretninama ili građevinarstvom. Članice AmCham Komiteta za nekretnine su utvrdile specifične i uže ciljeve iz ove oblasti jer se nedvosmisleno pokazalo da upravo sektori nekretnina i građevinarstva sadrže značajne prepreke u poslovanju.

Ovaj dokument je sastavljen u cilju prepoznavanja prepreka u poslovanju i ukazivanja na potencijal za poboljšanje regulatornog okvira i prakse u oblasti nekretnina u Crnoj Gori.

Članice AmCham Komiteta za nekretnine su saglasne da su glavna pitanja na kojima je potrebno uložiti dalje napore za unapređenje sljedeća:

- Kvalitet i rokovi izrade planske dokumentacije
- Isuviše dugačka procedura koja prethodi postupku izdavanja građevinskih dozvola
- Pitanje nivoa komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i podataka o istom
- Izuzetno dugotrajna procedura za dobijanje saglasnosti na Procjenu uticaja projekata na životnu sredinu
- Rad Uprave za nekretnine
- Efikasnije rješavanje problema vezanih za restituciju nepokretnosti
- Unapređenje saradnje i komunikacije između državnih organa i opština na horizontalnom i vertikalnom nivou
- Brzina usluga i profesionalizam administracije na centralnom i lokalnom nivou
- Poreski tretman nekretnina

Navedena pitanja su u daljem tekstu detaljno obrazložena, a date su i preporuke za djelovanje koje je, po našem mišljenju potrebno kako bi opšta situacija u oblasti nekretnina u Crnoj Gori bila poboljšana.

Posvećen unapređenju poslovnog ambijenta u Crnoj Gori,

AmCham Montenegro
Komitet za nekretnine

Sadržaj

1. Kvalitet i rokovi izrade planske dokumentacije	3
2. Procedura koja prethodi postupku izdavanja građevinskih dozvola	3
3. Nivo kominalnog opremanja građevinskog zemljišta i podaci o istom.....	6
4. Procedura za dobijanje saglasnosti na Elaborat o procjeni uticaja projekata na životnu sredinu	6
5. Kvalitet rada Uprave za nekretnine	7
6. Pitanje restitucije nepokretnosti.....	7
7. Saradnja i komunikacija između državnih organa i opština.....	8
8. Brzina usluga i profesionalizam administracije na centralnom i lokalnom nivou	9
9. Poreski tretman neprodatih stanova i poslovnih prostora	9

1. KVALITET I ROKOVI IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE

Kvalitet i rokovi izrade planske dokumentacije su pitanja na koje treba kvalitetno odgovoriti i riješiti, kako bi investitorima u Crnoj Gori biti omogućeno da lakše realizuju svoje projekte.

Kod izrade planske dokumentacije nije propisana odgovornost nosioca pripremnih poslova i obrađivača planskih dokumenata, kao lica odgovornih za izradu iste. U slučajevima kada planska dokumenta ne sadrže sve podatke, kada su neprimjenjiva ili kada su planski i urbanistički parametri kontradiktorni, odgovorna lica ne snose odgovornost za kvalitet izrađene planske dokumentacije. U praksi se dešava da su planski i urbanistički planovi kontradiktorni, a službenici ministarstva i lokalne uprave ne mogu da se usaglase oko rješenja. Kada je riječ o saobraćajnim rješenjima, ona takođe nijesu zadovoljavajućeg kvaliteta. Investitor sam plaća izradu novih saobraćajnih studija, koje kasnije moraju biti odobrene od strane organa lokalne ili državne uprave, davanjem saobraćajne saglasnosti.

Zakonom nije propisana ni odgovornost lica koja su nadležna za izradu planske dokumentacije ukoliko neopravdano kasne sa izradom planske dokumentacije. Međutim, u praksi se to dešava, a kao razlozi za kašnjenje navedeni su: neposjedovanje ažurnih geodetskih i katastarskih karata, neposjedovanje katastra instalacija, nepostojanje potrebnih studija za rad i sl.

Preporuka za unapređenje:

AmCham Montenegro Komitet za nekretnine preporučuje da se uvede obaveza poštovanja rokova izrade planske dokumentacije koji su propisani Zakonom, kako na lokalnom tako i na državnom nivou. Takođe, Komitet preporučuje da se propiše odgovornost nosioca pripremnih poslova i obrađivača planskih dokumenata za izradu nekvalitetnih planskih dokumenata.

Aktuelni Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata propisuje obaveznu izradu „ekonomsko-tržišne projekcije“ kao sastavnog dijela svakog planskog dokumenta, ali ne propisuje normiranje izrade ovog važnog segmenta planiranja.

Preporuka za unapređenje:

Preporučujemo uvođenje tržišnog principa fizibilnosti kao jednog od mjerodavnih kriterijuma kod izrade planske dokumentacije. Na ovaj način će ekonomsko-tržišna projekcija biti normirana, a time uveden tržišni princip u izradi planske dokumentacije. U tom slučaju, svaki usvojeni planski dokument će sadržati projekte koji su fizibilni i konkurentni na domaćem i međunarodnom tržištu investicionih projekata, odnosno kapitala.

2. PROCEDURA KOJA PRETHODI POSTUPKU IZDAVANJA GRAĐEVINSKIH DOZVOLA

Pohvalna je činjenica da rok za izdavanje građevinskih dozvola, propisan Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, iznosi 30-60 dana. Ipak, procedura koja prethodi postupku izdavanja građevinskih dozvola u praksi traje i 2-3 godine. Procedure predviđene Zakonom su predstavljene jednostavno i razumljivo, ali uopšteno, tako da postoji mnogo koraka koji na prvi pogled nijesu uočljivi, a neophodno

ih je ostvariti da bi pomenuti postupak bio započet. To mogu biti komisijski pregled, dodatna saglasnost, pregovori oko otkupa zemljišta prema parcelaciji po detaljnom urbanističkom planu (DUP), ostvarivanje svojinskog prava na zemljištu i sl.

U skladu sa članom 62a Zakona, organ lokalne samouprave pribavlja po službenoj dužnosti od nadležnog organa za poslove katastra listove nepokretnosti i kopije planova za katastarske parcele koje ulaze u predmetnu urbanističku parcelu (UP), koja je navedena u zahtjevu. Takođe, članom 57 ovog Zakona se određuje: "Organ uprave nadležan za poslove katastra dužan je da plan parcelacije utvrđen planskim dokumentom prenese na katastarske planove u roku od 30 dana od dana dostavljanja." Nažalost, primjena ovog člana u praksi je u potpunosti izostala, čime se stvaraju ključni problemi prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova (UTU) i građevinske dozvole.

U praksi se UTU izdaju na osnovu usvojenog planskog dokumenta, koji prethodno nije sproveden od organa uprave nadležnog za poslove katastra i listova nepokretnosti i kopije plana katastarskih parcela koje figurišu u tom planu, gdje se katastarske parcele koje ulaze u predmetnu UP pominju kao djelovi katastarskih parcela, a ne kao cjeline. U tako izdatim UTU-ima se zahtijeva od investitora da izvrši dokompletiranje UP, uz angažovanje licencirane geodetske firme, kao i da sprovede plan parcelacije kod nadležnog katastra. Vrijeme potrebno za izvršavanje ove procedure traje i po nekoliko mjeseci, pa i nekoliko godina. U nekim katastrima parcelaciju po DUP-u nije moguće izvršiti bez saglasnosti ostalih vlasnika katastarskih parcela koje ulaze u UP, što nije u skladu sa Zakonom.

Uprava za nekretnine, suprotno Zakonu, ne sprovodi postupak parcelacije po skraćenom postupku, već sprovodi poseban ispitni postupak i time produžava postupak parcelacije, koji je zakonski i suštinski nesporan. Takođe, procedure parcelacije po DUP-u nijesu jednake u svakoj opštini. Razlike se javljaju kod količine elaborata koji su potrebni za proceduru parcelacije i kod pitanja ko i na kakav način tu proceduru sprovodi.

Prema članu 93, stav 1 tačka 2, građevinska dozvola se, između ostalog, izdaje i na osnovu: "dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu", koji je organ uprave dužan da pribavi po službenoj dužnosti. Međutim, kako je investitor uradio plan parcelacije i sproveo ga, organi uprave koji izdaju građevinsku dozvolu nemaju nikakav uvid u plan parcelacije koji je izvršen, kao ni evidenciju da su katastarske parcele dobile novi broj i površine. Na taj način se javlja nepodudaranje i zabuna između organa koji izdaje građevinsku dozvolu i organa koji je nadležan za poslove katastra, a koji izdaje listove nepokretnosti i kopije planova. Posljedica ovakvog stanja je da nadležni organ ne može utvrditi pravo svojine investitora, a prema tome ni izdati građevinsku dozvolu.

Preporuka za unapređenje:

Preporučujemo da Zakonom bude precizno propisana procedura koja prethodi postupku izdavanja građevinske dozvole. Takođe, da bude obezbijedena puna primjenu člana 62a i 57 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Proces parcelacije i kompletiranja UP sprovoditi u skladu sa Zakonom i ujedničiti ih na opštinskom nivou. Propisati način na koji investitor može da prati tok obrade predmeta i pravovremeno reaguje na moguće primjedbe referenata.

Nakon sprovedene procedure parcelacije po DUP-u, javlja se problem dokompletiranja parcele. Postojeći član 59, kojim je propisano da je vlasnik katastarske parcele dužan da trpi promjene granica urbanističke parcele prema planu parcelacije, nije razrađen i ne rješava problem prilikom kompletiranja urbanističkih parcela. Prema postojećim propisima, kada se sprovede plan parcelacije, urbanističku parcelu čini jedna ili više katastarskih parcela. Ukoliko je sve to u vlasništvu jednog lica, onda tu ne postoje pravne smetnje za realizaciju urbanističke parcele, odnosno za njeno privođenje namjeni izgradnjom. Međutim, sasvim je drugačija situacija kada urbanističku parcelu čini više katastarskih parcela ili djelova katastarskih parcela različitih vlasnika. Tada dolazimo do pitanja kako obezbijediti dokompletiranje urbanističke parcele u hipotezi da vlasnik jedne od katastarskih parcela (koje može biti svega 1% od ukupne površine urbanističke parcele) odbije da je proda i omogućiti gradnju. Pregovori oko kompletiranja, odnosno otkupa ili izdavanja saglasnosti za građenje na UP, predstavljaju ozbiljnu barijeru koja može trajati i više godina, zbog čega je onemogućena izgradnja na UP, odnosno privođenje prostora namjeni.

Preporuke za unapređenje:

a) *Primijeniti proceduru urbane komasacije. Urbana komasacija podrazumijeva svojevrsnu arbitražu prilikom kompletiranja urbanističkih parcela, gdje se manji djelovi vlasništva unutar urbanističke parcele po tržišnim uslovima ustupaju većinskom vlasniku, odnosno onome ko je iskazao inicijativu za razvoj prostora, a ko posjeduje određenu, zakonom propisanu minimalnu površinu urbanističke parcele.*

b) *Ukoliko se manjinski i većinski vlasnici ne mogu sporazumno dogovoriti oko otkupa, trebalo bi donijeti rješenje od strane organa lokalne uprave nadležnom za imovinsko-pravne poslove o izuzimanju onog vlasnika koji nema namjeru da investira ili prostor privede namjeni. U ovom slučaju, potrebno je da postupak sticanja svojine ili nekog drugog prava na građevinskom zemljištu, u cilju kompletiranja UP, bude okončan do dobijanja upotrebne dozvole. Sam postupak otkupa pokrenut od strane većinskog vlasnika UP bi bio dovoljan uslov za dobijanje građevinske dozvole na UP.*

c) *Propisati da urbanističku parcelu čini isključivo jedna katastarska parcela, pri čemu bi je zakonom trebalo definisati:*

„Urbanistička parcela je katastarska parcela, formirana na osnovu plana parcelacije i uslova i smjernica koje se utvrđuju planskim dokumentom, i koja zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom. Urbanističkoj parceli je neophodno obezbijediti pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta. Urbanistička parcela grafički se iskazuje na kopiji plana parcelacije.“

Ovo podrazumijeva da se urbanistička parcela, poštujući uslove i smjernice koje se utvrđuju planskim dokumentom, formira prilikom sprovođenja plana parcelacije, na način što će ista obuhvatiti postojeće katastarske parcele i/ili djelove katastarskih parcela koje ulaze u sastav novonastale urbanističke parcele. Pritom će vlasnici katastarskih parcela i/ili djelova katastarskih parcela koje ulaze u sastav novonastale urbanističke (katastarske) parcele postati suvlasnici u idealnom dijelu, srazmjerno površini njihovih dotadašnjih parcela u odnosu na ukupnu površinu novonastale parcele. Na predloženi način bi bio riješen problem svojinsko-pravnih odnosa na urbanizovanom području i to na ustavan i pravičan način, jer vlasnik parcele koja je ili čiji je dio ušao u sastav novoformirane katastarske parcele nije izgubio pravo svojine, već se ono samo transformisalo u susvojину. Titular prava susvojine ima isti kvalitet svojih svojinskih ovlašćenja i adekvatne pravne procedure i sredstva za zaštitu svojih prava.

Član 93 Zakona propisuje dokumentaciju neophodnu za dobijanje građevinske dozvole, te precizira da je neophodno dostaviti „dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu ili dokaz o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu, ako se radi o rekonstrukciji objekta“. Česta je

situacija da investitor stiže pravo korišćenja na nekoj nepokretnosti na kojoj namjerava da gradi, te da je uslov za upis prava svojine upravo sama izgradnja. U takvim situacijama ono što investitoru daje pravo da gradi nije pravo svojine, već pravo gradnje.

Preporuka za unapređenje:

S obzirom da je termin „drugog prava na građevinskom zemljištu“ prilično široko definisan, isti treba precizirati. Dakle, treba omogućiti izdavanje građevinske dozvole i na osnovu „prava gradnje na građevinskom zemljištu“.

3. NIVO KOMUNALNOG OPREMANJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I PODACI O ISTOM

Na početku, da naglasimo da komunalne naknade nijesu predmet ove tačke pozicionog dokumenta. Kao što je AmCham Montenegro i ranije naglašavao, visina i osnovanost komunalnih naknada predstavljaju barijeru u poslovanju. Članice Komiteta za nekretnine pozdravljaju napore Vlade u pravcu rješavanja ovog pitanja, među njima jasno definisanje objekata od javnog interesa za koje se ne zaračunavaju komunalne naknade.

U ovom dokumentu riječ je o raspoloživim podacima o komunalnoj infrastrukturi. U fazi pripreme za komunalno opremanje, problem predstavlja čišćenje prostora koje prethodi građevinskim radovima. Katastar podzemnih instalacija praktično ne postoji, odnosno stanje na terenu ne odgovara izdatim katastrima podzemnih instalacija. Ovdje je potrebno naglasiti da investitor najčešće ne zna šta se nalazi ispod zemlje na kojoj namjerava da gradi. Ova tema se tiče i kvaliteta izrade planskih dokumenata, kao i teme obezbjeđenja separata koji bi trebalo da bude dostupan javno, a koji nije zaživio. Potrebno je napomenuti da je investitor obavezan da dostavlja Elaborat geodetskog snimanja trasa infrastrukturnih objekata nakon svakog završetka projekta.

Preporuka za unapređenje:

Postojeći pravni okvir treba u potpunosti i dosljedno koristiti i sprovesti od strane nadležnih organa kako bi bile ažurirane promjene na terenu, tj. katastar podzemnih instalacija. To bi značajno olakšalo buduće komunalno opremanje i gradnju na građevinskom zemljištu.

4. PROCEDURA ZA DOBIJANJE SAGLASNOSTI NA ELABORAT O PROCJENI UTICAJA PROJEKATA NA ŽIVOTNU SREDINU

Procedura za dobijanje saglasnosti na Elaborat o procjeni uticaja projekata na životnu sredinu je previše dugačka. Suština problema je u aktivnostima koje treba sprovesti da bi procedura bila okončana. U praksi ova procedura traje i do 6 mjeseci.

Preporuka za unapređenje:

Propisati rok za sprovođenje ove procedure u trajanju od najviše 50 dana. Na taj način bilo bi omogućeno da vrijeme od 30-60 dana potrebnih za dobijanje građevinske dozvole bude zaista i ostvareno.

5. KVALITET RADA UPRAVE ZA NEKRETNINE

Rad Uprave za nekretnine je neophodno unaprijediti. Trenutno je kvalitet i sadržaj rješenja i postupaka koji se sprovode sporan. U praksi se dešava da tehnička lica razmatraju pravni osnov zahtjeva. Takođe, arhiva Uprave nije adekvatno organizovana, pa često sam investitor mora naknadno da dostavlja dokumentaciju koju je već jednom priložio arhivi Uprave.

Problem predstavlja i nedostatak ispravnih ili pravovremeno ažuriranih informacija u vezi sa zemljišnim katastrom, čime bi se vlasnicima i potencijalnim kupcima omogućio pristup važnim informacijama u vezi sa trenutnim vlasništvom ili istorijom vlasništva. Shodno zakonskim propisima izvod iz katastra nepokretnosti bi trebalo da predstavlja javnu ispravu koja omogućava uvid u sve činjenice koje su od uticaja na vlasništvo određenog fizičkog ili pravnog lica. Ipak, isti ne sadrži sve neophodne podatke, kao što su podaci o eventualno podnijetim zahtjevima za promjenu vlasništva koji nijesu procesuirani i sl.

Preporuka za unapređenje:

Preporučujemo da rad Uprave za nekretnine bude unaprijeđen sa ciljem da se poboljšaju uslovi za investicije i razvojne projekte u oblasti nekretnina. Arhiva Uprave mora biti organizovana na način da su sva dokumenta lako dostupna službenicima Uprave. Takođe, potrebno je u potpunosti sprovesti Zakon kada je u pitanju sadržaj katastra nepokretnosti. Ukoliko je potrebno, službenici Uprave treba da prođu kroz neophodne obuke koje bi im omogućile da steknu vještine neophodne za rad sa međunarodnim investitorima.

Zakonski rok za podnošenje zahtjeva za uknjižbu je neopravdano dug (shodno čl. 118a Zakona, godinu dana od zaključenja ugovora). Pomenuti član nije u skladu sa propisima u oblasti poreza, koji obavezuju sticaoca nepokretnosti da u roku od 30 dana od zaključivanja ugovora podnese poresku prijavu i plati porez na promet nepokretnosti. Dakle, nepokretnost je prometovana, ali ne i uknjižena, pa porez na imovinu plaća sada već bivši vlasnik nepokretnosti.

Preporuka za unapređenje:

Rok za podnošenje zahtjeva za uknjižbu treba da bude ograničen na period od najviše 15 dana.

6. PITANJE RESTITUCIJE NEPOKRETNOSTI

Velike investicije koje se trenutno odvijaju u Crnoj Gori i one koje bi potencijalno mogle da se realizuju predstavljaju posebnu priliku za državnu upravu da investitorima olakša da svoje projekte sprovedu u djelo. Kada se imaju u vidu ovakvi projekti, važno je uvidjeti njihov pozitivan uticaj na ekonomski razvoj i rast standarda crnogorskih građana. Direktno, ovi projekti stvaraju veliki broj radnih mjesta za različite struke i obrazovne profile radnika. Takođe, oni Crnoj Gori otvaraju put ka mapi istaknutih svjetskih destinacija za odmor, rekreaciju, ali i za poslovanje. Indirektno, one omogućavaju osnivanje određenog broja malih i srednjih preduzeća koji rade na servisiranju projekta, kao pomoćna djelatnost ili djelatnost koja je nastala kao potreba velike investicije. Sve ovo navodi na zaključak da ovi projekti zaista predstavljaju javni interes Crne Gore. Međutim, u praksi se dešava da se ovakvi projekti ne realizuju na

vrijeme zbog toga što nije moguće postići dogovor sa vlasnicima parcela koje se dijelom nalaze u teritoriji investicije. Zahtjevi vlasnika zemljišta najčešće ne odgovaraju realnoj cijeni na tržištu. Ovakvi sporovi za investitore predstavljaju gubitke velikih razmjera po pitanju utrošenog vremena i novca i značajno utiču na odluku investitora da dalje ulažu u tržište. Ovakvi, neriješeni imovinski odnosi, predstavljaju značajan kriterijum i za investitore koji razmišljaju o tome da li da pokrenu biznis u Crnoj Gori ili ne.

Preporuka za unapređenje:

Pomenuti projekti treba da postanu predmet člana 52 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata koji kaže: „Donošenjem planskog dokumenta utvrđuje se javni interes za eksproprijaciju nepokretnosti za izgradnju planiranih objekata i uređenje prostora.“ To znači da bi ovakvi projekti trebalo da se smatraju javnim interesom i podliježu Zakonu o eksproprijaciji.

Vlada Crne Gore treba da utvrdi set kriterijuma koji bi predstavljali granicu za utvrđivanje javnog interesa (pravni osnov za ovaj prijedlog leži u članu 14 Zakona o eksproprijaciji). Kriterijum za definisanje javnog interesa u tom slučaju predstavlja iznos investicije u eurima, namjena investicije i uticaj koji ona ima na društveno-ekonomski razvoj i politiku zapošljavanja u Crnoj Gori. Na ovaj način Vlada bi investiciju koja je vrijedna više miliona eura označila kao javni interes u Crnoj Gori, što ona zapravo i jeste. Sporno zemljište bi bilo procijenjeno u skladu sa međunarodnim standardima procjene zemljišta i imovinski spor bi bio riješen, a investicija koja donosi veliki broj radnih mjesta i koja doprinosi brendiranju Crne Gore kao destinacije za sigurno ulaganje bi bila na vrijeme realizovana.

Dokazna dokumentacija neophodna za pokretanje postupaka za povraćaj i podnošenje zahtjeva za povraćaj i obeštećenje data je na prilično neprecizan i uopšten način. U praksi se dešava da je zahtjev potkovan neosnovanim dokazima, a da je restitucija i uprkos tome upisana.

Preporuka za unapređenje:

Predlažemo da se detaljno propiše potreban dokazni materijal koji prati zahtjev za povraćaj. Takođe, trebalo bi utvrditi minimum uslova na osnovu kojih se zahtjev smatra osnovanim i pokreće zabilježba restitucije u Katastru.

7. SARADNJA I KOMUNIKACIJA IZMEĐU DRŽAVNIH ORGANA I OPŠTINA

Saradnja i komunikacija između državnih organa, lokalnih samouprava i organa unutar istih nije na adekvatnom nivou. Ažurnost i dostupnost informacija nije na zadovoljavajućem nivou. Za razmjenu dokumentacije između dva organa potrebno je po nekoliko dana, sedmica ili mjeseci, pri čemu se direktno utiče na nepoštovanje zakonskih okvira za pribavljanje istih. U praksi se dešava da investitor uputi pisani zahtjev radi pojašnjenja određenog problema konkretnoj instituciji i ne dobije pisani odgovor. Često su dostavljeni odgovori nepravovremeni i neprecizni. Dešava se da investitor bude usmeno obaviješten da neće dobiti pismeni odgovor na pitanje koje je uputio instituciji. Iako se ovaj problem na prvi pogled čini banalnim, vrlo je rasprostranjen i ozbiljno utiče na poslovanje kompanija u Crnoj Gori.

Preporuka za unapređenje:

Naša preporuka je da se uspostavi brza, profesionalna i efikasna komunikacija na relaciji investitor - institucija. Takođe, potrebno je unaprijediti saradnju između pojedinih državnih organa, opština i centralnog organa vlasti u svakoj fazi, počev od izrade planske dokumentacije do izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, građevinske dozvole i upotrebne dozvole.

8. BRZINA USLUGA I PROFESIONALIZAM ADMINISTRACIJE NA CENTRALNOM I LOKALNOM NIVOU

Organi državne uprave i lokalne samouprave ne obezbjeđuju dovoljno brzo neophodne usluge i infrastrukturu za nove građevinske projekte, pogotovu ako su one većeg obima. Takođe, neadekvatan je nivo profesionalnosti administrativnog osoblja u organima državne uprave i lokalnim samoupravama, posebno kada je u pitanju rad sa velikim, međunarodnim investitorima. Opštinski propisi su u suprotnosti sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata, pa u pojedinim službama dolazi do konfuzije i nerazumjevanja u primjeni pomenutih propisa. Na primjer, u praksi se dešava da se od investitora traži da plati visoke takse javnim preduzećima lokalnih samouprava prije nego što sazna da li će mu biti odobrena građevinska dozvola, iako takve procedure nijesu propisane Zakonom.

Preporuka za unapređenje:

AmCham Montenegro Komitet za nekretnine preporučuje da se organizuju potrebne obuke službenika na centralnom i lokalnom nivou, kako bi na efikasniji i brži način pružali usluge u ovoj oblasti. Komitet je spreman da pomogne oko organizovanja ovih obuka. Takođe, potrebno je da opštinski propisi budu usklađeni sa pomenutim Zakonom.

9. PORESKI TRETMAN NEPRODATIH STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA

Osnovna intencija Zakona o porezu na nepokretnosti je da se 1. januara poreske godine oporezuje nepokretna imovina. Kada su u pitanju privredna društva, oporezuje se njihova nepokretna imovina koju kao osnovno sredstvo knjiže u poslovnim knjigama i koja im služi toj svrsi. Analogno tome, može se zaključiti da predmetnom poreskom obavezom ne mogu biti obuhvaćene, kao oporezive, izgrađene stambeno-poslovne zgrade i njeni neprodani posebni djelovi (stanovi, poslovni prostori, ostave, podrumi, garaže, garažna mjesta) u svojini privrednog društva – investitora. Ove nepokretnosti u poslovnim knjigama ubilježene su kao zalihe gotovih proizvoda - neprodane robe. Investitor izgradnju objekata vrši u cilju dalje prodaje, a ne u cilju korišćenja istih nepokretnosti kao osnovno sredstvo ili u bilo koju drugu oporezivu namjenu.

Mišljenje Ministarstva finansija Crne Gore po ovom pitanju je sljedeće: “Imajući u vidu da je suština Zakona o porezu na nepokretnosti oporezivanje imovine, proizilazi da stanovi koje investitor vodi u svojim poslovnim knjigama kao “zalihe gotovih proizvoda” ili “investicije u toku”, ne podliježu plaćanju poreza na nepokretnosti.” Međutim, i pored takvog stava Ministarstva, lokalne samouprave utvrđuju investitorima obavezu plaćanja poreza na navedenim nepokretnostima, donoseći poreska rješenja sa

snagom izvršne isprave. Izvršenja ovih isprava direktno utiču na rentabilnost u poslovanju investitora i to kao vanredan, neosnovano utvrđen trošak u realizaciji investicije.

Preporuka za unapređenje:

Preporučujemo da nadležno Ministarstvo iskoristi svoja zakonska ovlašćenja i da uputi lokalne samouprave da pravilno primjenjuju Zakon. U slučaju eventualne nedorečenosti Zakona neophodno je pokrenuti postupak izmjena i dopuna u smislu preciziranja i razjašnjenja navedenog pitanja.

AMERIČKA PRIVREDNA KOMORA U CRNOJ GORI
ČLANICE KOMITETA ZA NEKRETNINE

ATLAS GROUP, MAJA VELIMIROVIĆ PETROVIĆ, PREDSEDNICA KOMITETA
ZETAGRADNJA, RATKO RADONJIĆ, POTPREDSJEDNIK KOMITETA
ADRIATIC MARINAS – PORTO MONTENEGRO, SAVO ĐUROVIĆ
COMP COMERC, DUŠKO MILANOVIĆ
ČELEBIĆ, GORAN DARMANOVIĆ
GINTAŠMONT, VLADIMIR BAŠANOVIĆ
LUŠTICA DEVELOPMENT, SPOMENKA ŠOTRA
NORMAL COMPANY, ŽARKO BURIĆ