

Na osnovu člana 80 stav 1 tačka 2 a u vezi sa članom 33 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine Plužine („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 39/18), članom 28 Zakona o lokalnoj samoupravi (“Sl.list CG” broj 2/18, 34/19 I 38/20) i članom 164 stav 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Službeni list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), uz prethodno pribavljenu saglasnost Vlade CG broj _____ od _____, Predsjednik Opštine podnosi:

PREDLOG ODLUKE O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuju se visina, uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju (u daljem tekstu: naknada).

Urbana sanacija je skup planskih mjera i uslova kojima se unapređuje karakter izgrađenog dijela građevinskog područja i javnih površina devastiranih bespravnom gradnjom vrši njihovo komunalno opremanje, kao i sprovode mjere urbane revitalizacije u cilju saniranja djelimično realizovanih investicija;

Član 2

Izrazi koji se u ovoj Odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

II VISINA I USLOVI

Član 3

Naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta.

Visina naknade se obračunava po m² neto površine bespravnog objekta na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjernog od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Obračun površina objekta vrši se prema propisu kojim je uređen način obračuna površine i zapremine zgrade tokom izrade tehničke dokumentacije za građenje.

Član 4

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od zone, stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta, troškova mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom, načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade i vrste i namjene objekta.

Člana 5

Granice zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata i to:

PRVA ZONA

Obuhvata prostor katastarskih parcela KO Plužine:

10/3, 11/1, 11/2, 12, 13/1, 13/2, 14/1, 14,2, 15/1, 15/2, 16, 17, 18/1, 18/2, 19, 20/1, 20/2,20/3, 21, 22, 23, 24/1, 24/2, 24/3, 24/4, 24/5, 25, 26/1,26/2, 26/3, 26/4, 27/1, 27/2, 28/1, 28/2, 28/3, 29/1, 29/2, 30/1, 30/2, 31, 32, 33/1, 33/2, 34/1, 34/2, 35, 36, 37/1, 37/2, 38, 39/1, 39/2, 39/3, 40/1, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 40/8, 40/9, 40/10, 40/11, 40, /12, 40/13, 40/14, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51/1, 51/2, 52, 53, 54/1, 54/2, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 83/1, 83/2, 83/3, 83/4, 83/5, 83/6, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96/1, 96/2, 97/1, 97/2, 98, 99, 168, 169, 170, 171/1, 171/2, 171/3, 171/4, 171/5, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 183/1, 183/2, 529/1, 531 i dijelovi katastarskih parcela: 10/1, 10/2, 99/1, 99/2.

DRUGA ZONA

Obuhvata prostor katastarskih parcela KO Plužine:

423/1, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106/1, 106/2, 107, 108, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127/1, 127/2, 127/3, 128, 134, 135, 141, 143, 528/3, 528/4, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 197, 198, 199, 200, 201, 202,203, 204, 205, 206, 207, 253, 255, 257, 258, 259, 260, 262, 263, 263/1, 264, 265, 266, 267, 268, 269/2, 269/3, 270, 271, 272, 294, 295, 296, 297, 298, 299/1, 299/2, 299/3, 299/4, 299/5, 299/6, 301, 302, 303/1, 303/2, 305, 306, 307, 308, 311, 312 i dijelovi katastarskih parcela: 130, 133, 136, 137, 138, 139, 142, 144, 165, 166, 167, 195, 196, 208, 209, 210, 140, 304, 309, 310, 313, 315.

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor katastarskih parcela i dijelova katastarskih parcela KO Plužine, koje nijesu obuhvaćene zonama I i II , katastarske parcele i dijelovi katastarskih parcela KO Brijeg i katastarske parcele i dijelovi katastarskih parcela KO Jerinići od rijeke Pive do magistralnog puta Plužine - Šćepan Polje.

ČETVRTA ZONA

Obuhvata prostor opštine Plužine koji nije obuhvaćen zonama I, II i III.

Član 6

Iznos naknade po m² neto površine bespravnog objekta obrčunava se kao proizvod prosječnih troškova urbane sanacije i koeficijenta komunalne opremljenosti po zonama i iznosi:

ZONA	I	II	III	IV
Iznos(€/m²)	50,00	40,00	30,00	0

Iznos naknade iz stava člana 6 stav 1 umanjuje se za:

- bespravne objekte osnovnog stanovanja neto površine do 200m²– za-----50%;
- pomoćne objekte koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta (podzemne i nadzemne garaže, bazeni, ostave, septičke jame, bunari, ograde i sl.) – za-----50%;
- objekte čiji vlasnik ili član porodičnog domaćinstva ima prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje u skladu sa zakonom kojim se uređuju uslovi i način ostvarivanja prava na socijalno davanje – za --- -----90%; -
- objekte u biznis zoni - za 100%,
- objekte namijenjene za novo zapošljavanje za više od 10 lica - za 100%;
- potkrovlja - za 50%;
- garaže – za 80%;

- vjerske objekte - za 80%,
- jednokratno plaćanje naknade - za 20%.
- Za umanjenje naknade iz stava 2 alineja 1 ovog člana dostavlja se dokaz da investitor i članovi njegovog porodičnog domaćinstva, koji imaju prebivalište na teritoriji opštine Plužine, nemaju u svojini drugi stambeni objekat ili jedinicu na teritoriji Crne Gore ili nemaju u susvojini više od 20,00 m² stambenog objekta ili jedinice u Crnoj Gori i izjava o kućnoj zajednici i broju članova porodičnog domaćinstva.
- Da bi investitor ostvario prava iz stava 2, alineja 1 ovog člana, dužan je priložiti:
 - dokaz da on i članovi njegovog porodičnog domaćinstva imaju prebivalište na teritoriji opštine Plužine,
 - uvjerenje nadležnog organa da investitor ni članovi njegovog porodičnog domaćinstva ne posjeduju drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore podoban za stanovanje,
 - uvjerenje o kućnoj zajednici.

Iznos naknade iz stava 1 i 2 ovog člana odluke uvećava se:

- za bespravne objekte naknada se uvećava za iznos od 5%, ako se uvećani iznos plati jednokratno;
- za bespravne objekte naknada se uvećava za iznos od 20%, ako vlasnik bespravnog objekta zahtijeva da i uvećani iznos plaća u ratama;
- za bespravne objekte osnovnog stanovanja naknada se uvećava za iznos od 2,5%, koji se može plaćati jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama, u skladu sa zahtjevom vlasnika bespravnog objekta.

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 7

Visinu, način i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda Opštine (u daljem tekstu: nadležni organ), u roku od 30 dana.

Na rješenje iz stava 1 ovog člana može se izjaviti žalba organu uprave nadležnom za poslove planiranja prostora i izgradnju objekata. Ministarstvu održivog razvoja i turizma.

Nadležni organ se stara o izvršenju rješenja iz stava 1 ovog člana.

Član 8

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine Plužine.

Naknada se može plaćati jednokratno ili u ratama.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti rješenja iz člana 7 ove odluke.

Naknada za bespravne objekte osnovnog stanovanja plaća se jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 240 mjesečnih rata.

Za ostale bespravne objekte, naknada se plaća jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 120 mjesečnih rata.

Ako se vlasnik bespravnog objekta u postupku donošenja rješenja o utvrđivanju naknade ne opredijeli za način plaćanja naknade, ima se smatrati da je saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

U slučaju plaćanja naknade na rate, vlasnik bespravnog objekta ima pravo da u bilo kom trenutku zahtjeva da preostali iznos duga po osnovu naknade plati jednokratno, u kom slučaju ostvaruje pravo na umanjenje preostalog iznosa u procentu utvrđenom u članu 6 stav 2 alineja 9 ove odluke, pod uslovom da nije ostvario pravo na umanjenje naknade po nekom dugom osnovu iz člana 6 ove odluke.

Član 9

Način i rokovi plaćanja, kada se naknada plaća u jednakim mjesečnim ratama utvrđuje se nakon pravosnažnosti rešenja iz člana 7 ove odluke, Ugovorom o naknadi za urbanu sanaciju (u daljem tekstu: Ugovor)

Ugovor iz stava 1 ovog člana, zaključuje Predsjednik opštine i vlasnik bespravnog objekta.

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 na godišnjem nivou.

U slučaju da vlasnik bespravnog objekta zakasni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata u skladu sa zakonom.

Obezbjedenje potraživanja po osnovu plaćanja naknade u ratama uspostavlja se stavljanjem hipoteke prvog reda na objektu za koji se obračunava naknada i uslov je za donošenje rešenja o utvrđivanju naknade. Vlasnik bespravnog objekta je dužan da od ovlašćenog procjenitelja obezbijedi procjenu vrijednosti nepokretnosti koja je predmet legalizacije, a na kojoj će biti uspostavljena hipoteka.

Izuzetno od stave 6 ovog člana predmet hipoteke mogu biti i druge nepokretnosti upisane u listu nepokretnosti bez tereta i ograničenja i to: stambeni prostor, poslovni prostor, urbanistička parcela i katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekata od opšteg interesa koji služe komunalnom opremanju zemljišta.

Vlasnik bespravnog objekta dužan je da dostavi nadležnom organu dokaz o upisu hipoteke u katastar nepokretnosti u roku od 30 dana od dana održavanja rasprave u postupku utvrđivanja naknade u ratama. u suprotnom smatraće se da je vlasnik bespravnog objekta saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

Ukoliko vlasnik bespravnog objekta kasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga pa će Opština Plužine aktivirati sva ugovorena sredstva obezbjeđenja.

Član 10

Naplatu i kontrolu naknade vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

Nadležni organ je dužan da u roku od 10 dana od dana donošenja rješenja dostavi organu nadležnom za legalizaciju bespravnih objekata, dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade, odnosno obavještenje da se nijesu stekli uslovi za izdavanje potvrde.

Član 11

Rokovi za komunalno opremanje koje realizuje lokalna samouprava, utvrđuju se u skladu sa Programom uređenja prostora.

Član 12

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja i uređenja prostora i organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 13

Započeti postupci utvrđivanja visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte na osnovu Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte („Službeni list CG – opštinski propisi“, br.30/18), koji nijesu završeni do stupanja na snagu ove odluke, nastaviće se po odredbama ove odluke.

Član 14

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

Član 15

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte („Sl. list CG – o.p.", br. 30/18).

Broj: 018/01-100
Plužine, 12.02.2021



PREDSJEDNIK
Mijuško Bajagić s.r.

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20) i Statuta Opštine Plužine („Službeni list CG – opštinski propisi“, br. 39/18).

Članom 164 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu za urbanu sanaciju, koja se plaća za sve bespravne objekte. Ovim članom je propisano da naknadu utvrđuje rješenjem nadležni organ lokalne uprave, da se visina naknade obračunava po m² neto površine objekta na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta, ovjerenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane Katastra. Naknada se plaća u jednakim mjesečnim ratama i to: za objekte osnovnog stanovanja - najviše u 240 mjesečnih rata, a za ostale objekte - najviše u 120 mjesečnih rata, navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta. Naknada se uvećava za iznos od 5%, ako se uvećani iznos plati jednokratno, 20% za plaćanje na rate, odnosno 2,5% za objekte osnovnog stanovanja. Visina naknade utvrđuje se u zavisnosti od zone, stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta, troškova mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom, načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade i vrste i namjene objekta. Nadalje, utvrđeno je pravo jedinice lokalne samouprave da za definisane vrste bespravnih objekata u propisanom maksimalnom iznosu, mogu utvrditi svojim propisom umanjena naknade. Stavom 11 ovog člana propisano je da visinu, uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju propisuje nadležni organ lokalne samouprave, po prethodnoj saglasnosti Vlade, dok je u stavu 12 istog člana utvrđeno da propis jedinice lokalne samouprave naročito sadrži i rokove obezbjeđivanja komunalne infrastrukture od strane jedinice lokalne samouprave vlasnicima objekata koji su izmirili cjelokupni iznos naknade za urbanu sanaciju.

Članom 28 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da opština, u okviru sopstvenih nadležnosti, uređuje, uvodi i utvrđuje sopstvene prihode u skladu sa zakonom, dok je članom 38 tač. 2 i 8 utvrđeno da skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

RAZLOG ZA DONOŠENJE

Skupština Crne Gore je donijela Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata koji je stupio na snagu 14. avgusta 2020. godine. Ovim Zakonom je, između ostalog, izvršena transformacija naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte u naknadu za urbanu sanaciju, koji kao prihod uvodi jedinica lokalne samouprave, kojoj je dato ovlašćenje da utvrdi ovaj prihod donošenjem opštinskog propisa – odluke kojom će se propisati uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju.

OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Poglavlje I - Osnovne odredbe

Članom 1 utvrđeno je da se ovom odlukom propisuju visina, uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju.

Poglavlje I – Rodna senzitivnost

Članom 2 sprovedene su odredbe Zakona o rodnoj ravnopravnosti.

Poglavlje II – Visina i uslovi

Članom 3 utvrđeno je da vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu, koja se obračunava po m² neto površine objekta na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekata, urađenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra, te da se obračun površina vrši u skladu sa važećim podzakonskim aktom, tj. Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Sl.list CG“, broj 60/18).

Članom 4 su propisani kriterijumi na osnovu kojih se utvrđuje naknada, saglasno članu 164 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Članom 5 utvrđen su zone, na osnovu stepena opremljenosti građevinskog zemljišta zahvata planskih dokumenata.

Članom 6 propisana je visina naknade po zonama, umanjenja i uvećanja naknade prema vrsti i namjeni bespravnih objekata, upućeno na primjenu člana 164 Zakona, prilikom utvrđivanja uvećanja naknade, kao i umanjenje naknade za jednokratno plaćanje.

Poglavlje III – Način, rokovi i postupak plaćanja naknade

Članom 7 propisano je da se naknada utvrđuje rješenjem nadležnog organa u roku od 30 dana od dana podnošenja elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta.

Članom 8 utvrđeno je da se naknada plaća jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama i to: za bespravne osnovnog stanovanja najviše do 240 rata, a za ostale bespravne objekte – najviše do 120 rata, navedenih u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta. Ako se vlasnik bespravnog objekta u postupku donošenja rješenja o utvrđivanju naknade ne opredjeli za način plaćanja naknade, plaćanje naknade će mu se utvrditi u jednokratnom iznosu.

Članom 9 utvrđuje se nakon pravosnažnosti rješenja nadležnog organa, rok i način plaćanja naknade Ugovorom o naknadi za urbanu sanaciju, koji zaključuje Predsjednik opštine i vlasnik bespravnog objekta, kada se naknada plaća u jednakim mjesečnim ratama. Pored toga, utvrđuju se i odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja naknade na rate. Za slučaj obezbjeđenja plaćanja hipotekom, ista se upisuje u katastar samo na nepokretnosti na koje nema tereta i ograničenja u listu nepokretnosti. Sredstva obezbjeđenja će se aktivirati u slučaju kada investitor zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, kada će se cjelokupni iznos duga smatrati dospjelim.

Članom 10 propisano je da obračun redovne i zatezne kamate, naplatu, kontrolu i naknade vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda, kao i da se na sva pitanja koja nijesu regulisana ovom odlukom shodno primjenjuju odredbe Zakona o poreskoj administraciji.

Članom 11 utvrđeno je da nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrše organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja i uređenja prostora i organ koji je nadležan za utvrđivanje, naplatu i kontrolu naknade.

Poglavlje IV – Prelazna i završna odredba

Članom 12 je predloženo da se postupci započeti po Odluci o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte okončaju po odredbama ove odluke.

Članom 13 je predloženo da odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore - Opštinski propisi“.

Članom 14 je predloženo da danom stupanja na snagu prestaje da važi odluka kojom je uređena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte („Sl. list CG – opštinski propisi", br. 30/18).