

Na osnovu člana 164 stav 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 64/17) i člana 55 Statuta Opštine Plužine (“Sl.list RCG – opštinski propisi” broj 23/04, 7/07 i “Sl.list CG – opštinski propisi” 1/11, 8/11 i 22/11), uz prethodnu saglasnost Ministarstva održivog razvoja i turizma broj _____ od _____ 2018.godine, Skupština Opštine Plužine, na sjednici održanoj dana _____ 2018. godine, **donijela je**

ODLUKU

o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuju se uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte na teritoriji opštine Plužine.

Član 2

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

Član 3

Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte plaća se naknada.

II USLOVI

Član 4

Naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte (u daljem tekstu: naknada) plaća vlasnik bespravnog objekta.

Naknada se obračunava na osnovu Elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta po m² neto površine objekta, izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije koji ovjerava Katastar.

Elaborata premjera izvedenog stanja iz stave 2 ovog člana, se dostavlja Sekretarijatu za opštu upravu i društvene djelatnosti, kao nadležnom organu za legalizaciju.

Obračun površina objekta vrši se prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG, broj 47/13).

Član 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, 40/2, 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 i 315;

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor katastarskih parcela i djelova katastarskih parcela KO Plužine koje nijesu obuhvaćene zonama I i II, katastarske parcele i djelove katastarskih parcela KO Brijeg i katastarske parcele i djelove katastarskih parcela KO Jerinići od rijeke Pive do magistralnog puta Plužine – Ščepan Polje.

ČETVRTA ZONA

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

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 6

Iznos naknade po m² neto površine bespravnog objekta iznosi:

ZONA	I	II	III	IV
Iznos (€/m ²)	50,00	40,00	30,00	0

Neto površina za pomoćne objekte računa se 50 % od projektovane površine.

Neto površina za garaže, ostave, tehničke prostorije i podrum, računa se 50 % od projektovane površine.

Za prostore koji nijesu obuhvaćeni navedenim kategorijama računanja neto površina, obračun će se vršiti prema usvojenim standardima.

Član 7

Iznos, način plaćanja naknade, rokove plaćanja naknade, kao i obaveze vlasnika bespravnog objekta utvrđuju se Ugovorom.

Vlasnik bespravnog objekta koji je podnio zahtjev za legalizaciju, podnosi zahtjev organu nadležnom za legalizaciju, u vezi uređivanja odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Ugovor iz stave 1 ovog člana zaključuju vlasnik bespravnog objekta i Predsjednik Opštine.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuje se prije donošenja rješenja o legalizaciji.

Član 8

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine Plužine.

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 60 mjesečnih rata.

Za bespravne objekte naknada se uvećava za iznos od 5%, ako se uvećani iznos plati jednokratno, odnosno 20% ako vlasnik bespravnog objekta zahtijeva da i uvećani iznos plaća pod uslovima iz stava 3 ovog člana.

Izuzetno od stava 4 ovog člana, za bespravne objekte osnovnog stanovanja, naknada se uvećava za iznos od 2,5%, koji se plaća jednokratno ili pod uslovima iz stava 2 ovog člana, u skladu sa zahtjevom vlasnika bespravnog objekta.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od sedam dana od dana zaključivanja ugovora iz člana 7 stav 1 ove Odluke.

Član 9

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.

U slučaju da investitor zadocni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata u skladu sa zakonom.

Obezbjeđenje potraživanja po osnovu plaćanja naknade uspostavlja se na objektu za koji se obračunava naknada (upisom hipoteke na bespravnom objektu).

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

Prilikom zaključenja ugovora o hipoteci vlasnik bespravnog objekta je dužan da od ovlašćenog procjenitelja obezbijedi procjenu vrijednosti nepokretnosti na kojoj će biti uspostavljena hipoteka.

Predmet hipoteke može biti objekat za koji se obračunava naknada, nepokretnost upisana u listu nepokretnosti bez tereta i ograničenja i to: stambeni prostor, poslovni prostor i urbanistička parcela.

Vlasnik bespravnog objekta dužan je da prije zaključenja ugovora iz člana 7 stav 1 ove Odluke, organu nadležnom za legalizaciju dostavi dokaz o upisu hipoteke u katastru nepokretnosti na bespravnom objektu ili drugom objektu, kao sredstvo obezbjeđenje potraživanja po osnovu plaćanja naknade. U suprotnom neće se zaključiti navedeni ugovor.

Član 10

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

U pogledu načina utvrđivanja naknade, obračunavanja, žalbe, rokova, prinudne naplate, kamate, povraćaja i ostalih pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom, shodno se primjenjuju odredbe zakona kojim je uređen poreski postupak.

Član 11

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 11

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu CG – Opštinski propisi".

Br. 030-03-
Plužine, _____ 2018. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE PLUŽINE
Predsjednik,
Milutin Cicmil s.r.

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u članu 164 stav 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 64/17), članu 38 stav 1 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/2018) i članu 31 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine Plužine (“Sl.list RCG – opštinski propisi” broj 23/04, 7/07 i “Sl.list CG – opštinski propisi” 1/11, 8/11 i 22/11).

Članom 164 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, koja se plaća za sve bespravne objekte. Ovim članom je propisano da visina naknade ne može biti veća od visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta utvrđene propisom jedinice lokalne samouprave koji se primjenjuje u vrijeme stupanja na snagu ovog zakona, kao i da se visina naknade obračunava po m² neto površine objekta na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta, ovjerenog od strane licencirane geodetske organizacije. 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. Obezbjedenje potraživanja po osnovu plaćanja naknade uspostavlja se na objektu za koji se obračunava naknada.

Stavom 9 ovog člana propisano je da uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte propisuje nadležni organ lokalne samouprave, po prethodnoj saglasnosti Ministarstva.

U članu 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da skupština donosi propise i druge opšte akte, a tačkom 8 istog propisano je da utvrđuje opštinske poreze, takse i naknade.

Članom 31 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Plužine je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte, a tačkom 8 istog propisano je da utvrđuje opštinske poreze, takse i naknade.

Saglasno članu 164 stav 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je aktom br. _____ od _____ dalo saglasnost na Predlog Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Skupština Crne Gore je usvojila Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata na sjednici održanoj 30. septembra 2017. godine koji je stupio na snagu 14. oktobra 2017. godine. Ovim zakonom je, između ostalog, uvedena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte kao prihod jedinice 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 komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte.

Objašnjenje odredbi odluke

Ovom odlukom propisano je da se za sve bespravne objekte koji su u postupku legalizacije plaća naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta. Odlukom je utvrđen i način obračuna i visina naknade.

Članom 4 normiran je obveznik plaćanja naknade, a to je vlasnik bespravnog objekta.

Članom 5 propisano je da se naknada utvrđuje po zonama, a obračunava se na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja.

Odlukom su predviđene tri zone, pri čemu se obrađivač rukovodio postojećim stanjem, tako da je visina naknade zadržana, odnosno nije veća od već utvrđene naknade.

Odredbe ove Odluke propisuju da ugovor o naknadi za komunalno opremanje zaključuju vlasnik bespravnog objekta i Predsjednik Opštine, kao i način plaćanja naknade, obaveze i rokovi izvršenja tih obaveza kao i sredstava obezbjeđenja plaćanja.

Nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora kao i organ lokalne uprave nadležan za poslove lokalnih javnih prihoda.

Obrađivač

Sekretarijat za opštu upravu i društvene djelatnosti

Predlagač,

Predsjednik Opštine