

Na osnovu člana 10 stav 1 alineja 2 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave („Sl.list CG - opštinski propisi“, br. 11/2023) i člana 164 stav 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 4/23), Sekretarijat za opštu upravu i društvene djelatnosti opštine Plužine, **p o d n o s i**

NACRT 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,
- vrste i namjene objekta.

Član 5

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajuće vrijednosti izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture i na osnovu tržišnog kriterijuma vrijednosti lokacije, gdje je vrijednost lokacije srazmjerna njenom položaju i udaljenosti od gradskog centra, pristupačnosti, obimu i raznolikosti ponude i posebnim pogodnostima za određenu namjenu i to:

- I	zona	1,00
- II	zona	0,80
- III	zona	0,60
- IV	zona	0,20
- V	zona	0,00

Član 6

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 50,00 evra po m².

Član 7

Granice zona utvrđene su na osnovu stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i 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, 14/3, 15/1, 15/2, 15/3, 16/1, 16/2, 17, 18/1, 18/2, 19, 20/1, 20/2, 20/3, 20/4, 21, 22, 23, 24/1, 24/2, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 24/8, 24/9, 24/10, 24/11, 25, 26/1, 26/2, 26/3, 26/4, 27/1, 27/2, 28/1, 28/2, 28/3, 29/1, 29/2, 29/3, 29/4, 30/1, 30/2, 30/3, 30/4, 30/5, 30/6, 31/1, 31/2, 31/3, 31/4, 31/5, 31/6, 31/7, 32, 33/1, 33/2, 33/3, 33/4, 34/1, 34/2, 34/3, 34/4, 34/5, 34/6, 34/7, 34/8, 34/9, 34/10, 34/11, 34/12, 35/1, 35/2, 36/1, 36/2, 36/3, 36/4, 36/5, 36/6, 36/7, 36/8, 36/9, 36/10, 36/11, 36/12, 36/13, 36/14, 36/15, 36/16, 36/17, 36/18, 36/19, 36/20, 36/21, 36/22, 36/23, 36/24, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4, 37/5, 37/6, 37/7, 37/8, 38/1, 38/2, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 39/5, 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, 40/15, 40/16, 40/17, 40/18, 40/19, 40/20, 40/21, 40/22, 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, 62/1, 62/2, 62/3, 62/4, 62/5, 62/6, 62/7, 62/8, 62/9, 63/1, 63/2, 63/3, 63/4, 63/5, 64, 65/1, 65/2, 66/1, 66/2, 67/1, 67/2, 67/3, 67/4, 67/5, 68/1, 68/2, 68/3, 68/4, 68/5, 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, 84/1, 84/2, 85/1, 85/2, 86/1, 86/2, 87, 88/1, 88/2, 89, 90, 91, 92, 93, 94/1, 94/2, 95/1, 95/2, 95/3, 95/4, 95/5, 96/1, 96/2, 97/1, 97/2, 98, 99/3, 99/4, 168, 169, 170, 171/1, 171/2, 171/3, 171/4, 171/5, 172, 173, 174, 175, 176, 177/1, 177/2, 177/3, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 183/1, 183/2, 529/1, 531/1, 531/2 i djelovi katastarskih parcela 10/1, 10/2, 99/1, 99/2;

DRUGA ZONA

Obuhvata prostor katastarskih parcela KO Plužine:

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, 268/1, 268/2, 269/1, 269/2, 269/3, 269/4, 269/5, 270/1, 270/2, 271/1, 271/2, 272, 294, 295, 296/1, 296/2, 297, 298/1, 298/2, 299/1, 299/2, 299/3, 299/4, 299/5, 299/6, 299/7, 299/8, 301, 302/1, 302/2, 302/3, 302/4, 302/5, 3031, 303/2, 305, 306, 307, 308, 311, 312 i dijelovi katastarskih parcela: 195, 196, 208/1, 208/2, 209, 210, 304, 309, 310, 313 i 315;

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor katastarskih parcela KO Plužine:

423/1, 100/1, 100/2, 101, 102, 103, 104/1, 104/2, 105/1, 105/2, 106/1, 106/2, 107, 108/1, 108/2, 111, 112, 113, 114, 115/1, 115/2, 115/3, 115/4, 115/5, 115/6, 115/7, 115/8, 115/9, 115/10, 115/11, 115/12, 115/13, 115/14, 116, 120, 121, 121, 122/2, 123, 124, 125, 126, 127/1, 127/2, 127/3, 127/7, 128/1, 128/2, 134, 135, 141, 143, 528/3, 528/4, i dijelovi katastarskih parcela: 130, 133, 136, 137, 138, 139, 140, 142, 144, 165, 166, 167

ČETVRTA ZONA

Obuhvata prostor katastarskih parcela i djelova katastarskih parcela KO Plužine koje nijesu obuhvaćene zonama I i II, i katastarske opštine: KO Brijeg, KO Goransko, osim KP 1951, KO Gornja Brezna i KO Donja Brezna.

PETA ZONA

Obuhvata prostor Opštine koji nije obuhvaćen prvom, drugom, trećom zonom i četvrtom zonom.

Član 8

Iznos naknade po m² neto površine objekta, odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanoj za obavljanje djelatnosti obračunava se kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama i iznosi:

ZONA	I	II	III	IV	V
Iznos (€/m ²)	50,00	40,00	30,00	20,00	0,00

Iznos naknade iz stava 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 – za90%;
- objekte u biznis zoni – za..... 100%,

- objekte namijenjene za novo zapošljavanje za više od 10 lica - za100%;
- potkrovlja – za..... 50%;
- 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 svojoj drugoj stambenoj 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 vlasnik bespravnog objekta 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 zajedničkom porodičnom domaćinstvu.

Pod zajedničkim porodičnim domaćinstvom iz stava 4 alineja 3 ovog člana smatraju se lica koja sa vlasnikom bespravnog objekta žive u zajedničkom domaćinstvu i to:

- supružnik ili lice koje sa vlasnikom bespravnog objekta živi u vanbračnoj zajednici;
- djeca rođena u braku ili van braka, usvojena ili pastorčad;
- druga lica koja je vlasnik bespravnog objekta ili njegov supružnik dužan po zakonu da izdržava, a koja sa njim stanuju u istom stanu, odnosno porodičnoj stambenoj zgradi.

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 9

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 od dana podnošenja zahtjeva.

Postupak za obračun se pokreće podnošenjem zahtjeva za utvrđivanje naknade od strane vlasnika bespravnog objekta organu nadležnom za poslove planiranja i uređenja prostora koji po službenoj dužnosti dostavlja organu nadležnom za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda podatke neophodne za donošenje rješenja iz stava 1 ovog člana, u roku od 8 dana od dana prijema zahtjeva.

Organ nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda stara se o izvršenju rješenja iz stava 1 ovog člana.

Na rješenje iz stava 1 ovog člana može se izjaviti žalba Glavnom administratoru.

Član 10

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 9 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 umanjene preostalog iznosa u procentu utvrđenom u članu 8 stav 2 alineja 8 ove Odluke, pod uslovom da nije ostvario pravo na umanjene naknade po nekom dugom osnovu iz člana 8 ove Odluke.

Član 11

Način i rokovi plaćanja, kada se naknada plaća u jednakim mjesečnim ratama utvrđuje se nakon pravosnažnosti rješenja iz člana 9 ove Odluke, Ugovorom o naknadi za urbanu sanaciju (u daljem tekstu: Ugovor).

Ugovor o naknadi za urbanu sanaciju iz stava 1 ovog člana priprema organ nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

Ugovor iz stava 1 ovog člana, zaključuje predsjednik Opštine i vlasnik bespravnog objekta.

U slučaju da vlasnik bespravnog objekta zakasni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata u skladu sa Zakonom o poreskoj administraciji.

Obezbjedeње 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

obezbjedi procjenu vrijednosti nepokretnosti koja je predmet legalizacije, a na kojoj će biti uspostavljena hipoteka.

Izuzetno od stava 5 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 12

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 nisu stekli uslovi za izdavanje potvrde.

Član 13

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

Član 14

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 15

Započeti postupci utvrđivanja visine naknade za urbanu sanaciju koji nisu završeni do stupanja na snagu ove Odluke, nastaviće se po odredbama ove Odluke.

Član 16

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju građevinskog zemljišta („Sl. list CG – opštinski propisi", br. 14/21“).

Član 17

Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Sl.listu CG – opštinski propisi“.

Sekretarijat za opštu upravu
i društvene djelatnost
Broj: 019-05- 104



SEKRETAR
Sonja Cicmil s.r