

OBAVJEŠTENJE

NACRT ODLUKE O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU OPŠTINE ŽABLJAK stavlja se na javnu raspravu u periodu od 04.02.2021 do 19.02.2021.godine

NACRT ODLUKE O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU,

objavljen je na internet stranici: [http: www.zabljak.me](http://www.zabljak.me)

Predlozi i sugestije zainteresovane javnosti mogu se dostavljati Opštini Žabljak, Sekretarijatu uređenja prostora, zaštite životne sredine i stambeno komunalne poslove isključivo putem e-maila zbog poštovanja epidemioloških mjera zbog pandemije izazvane virusom covid-19 na e-mail: mircetatomcic@gmail.com u vremenu trajanja javne rasprave.

Dostavljeni predlozi i sugestije biće razmotreni i po mogućnosti prihvaćeni.

SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA ZAŠTITU ŽIVOTNE
SREDINE I KOMUNALNO STAMBENE POSLOVE

OPŠTINE ŽABLJAK

Na osnovu člana 164 stav 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), člana 38 stav 1 tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 2/18, 34/19 i 38/20) i člana 32 tačka 2 Statuta opštine Žabljak ("Sl.list CG - opštinski propisi", br. 27/18), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore broj _____ od _____, **Skupština opštine Žabljak**, na sjednici održanoj dana _____ 2021. godine, **donijela je**

ODLUKU 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).

Član 2

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

II USLOVI I VISINA

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 ovjerenog od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

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.

Član 5

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

PRVA ZONA

Obuhvata prostor ograničen sledećom graničnom linijom: od ulice Narodnih heroja (prilazni put hotelu Planinka iz pravca Pljevalja), granicom urbanističke parcele hotela "Planinka" u pravcu raskrsnice iznad Stadion, pa planiranom saobraćajnicom prema hotelu „Durmitor“ (granicom urbanističke parcele hotela "Planinka") do Državne studije lokacije Ivan do koju obuhvata, kompleks Vojno odmaralište, do raskrsnice za Vojno odmaralište, ul. Njegoševom do granice DUP-a "Žabljak", pa granicom DUP-a "Žabljak" do Vlajkove krivine, zatim ul. Durmitorskom (zaobilaznica) do TS 110/35kV Žabljak, pa pravcem prema Upravnoj zgradi ŠIK-a (parking) i ulicom Narodnih heroja do početne tačke.

DRUGA ZONA

Obuhvata prostor zahvaćen donešenim planskim dokumentima (detaljnim urbanističkim planovima, lokalnim studijama lokacije i urbanističkim projekata), a koji nijesu u zahvatu prve zone kao i prostor čija granica počinje na raskrsnici gdje se odvaja put za Razvršje od magistralnog puta Žabljak - Risan i skreće u pravcu zapada idući granicama sa NP "Durmitor" u pravcu juga, odakle skreće u pravcu istoka do raskrsnice koja odvaja pristupni put za skijalište Savin kuk od lokalnog puta "Žabljak - Motički Gaj - Vratnice - Pošćenski kraj", odakle nastavlja navedenim lokalnim putem do spajanja sa putem "Virak - Javorje" i nastavlja navedenim putem do raskrsnice kod OŠ "Jevrem Grbović", a zatim skreće prema ukrštanju sa magistralnim putem "Žabljak - Risan" i nastavlja istim putem u pravcu Žabljaka do početne tačke.

TREĆA ZONA

Obuhvata sledeći prostor: područja Njegovuđu, Borje, Tepačko polje, Vrela, Motički Gaj, Virak, Javorje, Pošćenski Kraj i druga područja u granicama koje su Prostorno urbanističkim planom opštine Žabljak, definisana kao razvojne zone.

ČETVRTA ZONA

Obuhvata sledeći prostor: Sva ostala područja na teritoriji opštine Žabljak, van područja koja su utvrđena I, II i III zonom u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Žabljak.

Član 6

Naknada po m² neto površine bespravog objekta iznosi:

Zona	Stambeni objekti (€/m ²)	Pomoćni objekti (€/m ²)	Poslovni prostor (€/m ²)	Kuće za odmor (€/m ²)
I	50,00	25,00	90,00	65,00
II	35,00	15,00	65,00	45,00
III	23,00	10,00	45,00	30,00
IV	3,00	5,00	10,00	7,00

Član 7

Naknada iz člana 6 ove odluke umanjuje se za:

- bespravne objekte osnovnog stanovanja - za 50 %;
- pomoćne objekte koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta (podzemne i nadzemne garaže, bazeni, ostave, septičke jame, bunari, ograde i sl.) - za 80 %;
- objekti 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 stanovanje - za 90 %.

Naknada iz člana 6 ove odluke uvećava se za:

- iznos od 5 %, ako se uvećani iznos plati jednokratno;
- iznos od 20 %, ako vlasnik bespravog objekta zahtijeva da i uvećani iznos plaća u ratama (u 120 mjesečnih rata);
- iznos od 2,5% za bespravne objekte osnovnog stanovanja koji se plaća jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama (u 240 mjesečnih rata).

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 8

Visinu i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora i legalizaciju objekata (u daljem tekstu: nadležni organ), u roku od 30 dana od dana podnošenja elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta.

Član 9

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine Žabljak.

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

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

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 15 dana od dana donošenja rješenja o naknadi u kom slučaju vlasnik bespravog objekta ima pravo na umanjenje i to:

- za bespravne objekte osnovnog stanovanja 20 % od obračuna te vrijednosti naknade,
- za ostale objekte 10 % od obračuna te vrijednosti naknade.

U slučaju plaćanja naknade na rate, vlasnik bespravnog objekta ima pravo da u bilo kom trenutku zahtijeva da preostali iznos duga po osnovu naknade plati jednokratno i u tom slučaju ostvaruje pravo na umanjenje preostalog iznosa u procentu utvrđenom u stavu 4 ovog člana.

Umanjenje iz stava 4 ovog člana ne odnosi se na odredbe člana 7 stav 2 ove odluke.

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.

Član 10

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 zadocni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata u skladu sa zakonom.

Obezbjeđenje potraživanja po osnovu plaćanja naknade u ratama uspostavlja se na objektu za koji se obračunava naknada, uz uslov da na istom nema upisanog tereta hipoteke.

Ukoliko vlasnik bespravnog objekta kasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga pa će nadležni organ lokalne uprave pokrenuti postupak prinudne naplate.

Prilikom zalaganja nepokretnosti vlasnik bespravnog objekta je dužan da od ovlašćenog procjenitelja obezbijedi procjenu vrijednosti nepokretnosti na kojoj će biti uspostavljena hipoteka prvog reda.

Izuzetno od stava 4 ovog člana, predmet hipoteke može biti objekat za koji se obračunava naknada sa zemljištem na kojem je objekat izgrađen pod uslovom da na njemu ne postoje tereti i ograničenja, kao i druge nepokretnosti upisane u listu nepokretnosti bez tereta i ograničenja, i to: stambeni prostor, poslovni prostor, urbanistička parcela, garancija banke a izuzetno ukoliko opština ima interesa i katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekta od opšteg interesa koji služe komunalnom opremanju lokacije.

Sredstva obezbjeđenja iz stava 4 i 7 ovog člana ne isključuju pravo na pokretanje sudskog, izvršnog i drugih postupaka u cilju naplate potraživanja.

Član 11

Naplatu i kontrolu naknade vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove javnih prihoda.

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

Član 12

Rokovi za obezbjeđivanje komunalne infrastrukture vlasnicima bespravnih objekata koji su izmirili cjelokupni iznos naknade utvrđuju se Programom urbane sanacije, a u zavisnosti od visine ukupno ubranih sredstava od naknade i drugih raspoloživih izvora finansiranja, u skladu sa zakonom.

NADZOR

Član 13

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora i legalizaciju objekata i organ lokalne uprave nadležan za poslove javnih prihoda.

IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 14

Postupci utvrđivanja visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte započeti na osnovu Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog

zemljišta za bespravne objekte ("Sl.list CG- opštinski propisi", br. 16/18 i 36/18), koji do dana stupanja na snagu ove odluke nijesu pravosnažno okončani, okončaće se po odredbama ove odluke.

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 - opštinski propisi", br. 16/18 i 36/18).

Član 16

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

Broj: 016/21-01- _____

U Žabljaku, dana _____ 2021.godine

SKUPŠTINA OPŠTINE ŽABLJAK

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,
Vidoje Tomčić

OBRAZLOŽENJE

I 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 člana 38 tačka 2 Statuta opštine Žabljak („Službeni list CG - Opštinski propisi“, br. 27/18).

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, izrađenog 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 prvo 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 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.

U članu 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.

Članom 32 tačka 2 Statuta je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

Saglasno članu 164 stav 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Vlada Crne Gore je aktom br. _____ od _____ dala saglasnost na Predlog Odluke o naknadi za urbanu sanaciju.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

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, koje kao prihod uvodi 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 urbanu sanaciju.

III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Poglavlje I - Osnovne odredbe - Članom 1 utvrđeno je da se odlukom propisuju visina, uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju, dok su članom 2 sprovedene odredbe Zakona o rodnoj ravnopravnosti.

Poglavlje II – Uslovi i visina - Članom 3 utvrđeno je da vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu, koja se obračunava po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli namjenjenog za obavljanje djelatnosti, na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekata, ovjerenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

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

Članom 5 utvrđen je broj zona, čije su granice definisane u skladu sa granicama zahvata planskih dokumenata.

Članom 6 propisana je visina naknade po zonama, a zavisno od vrste i namjene bespravnih objekata.

Članom 7 propisana su umanjena naknade prema vrsti i namjeni bespravnih objekata te upućeno na primjenu člana 164 Zakona prilikom utvrđivanja uvećanja naknade, kao i umanjene naknade za jednokratno plaćanje. Uvećanja naknade su utvrđena na osnovu zakonske obaveze propisane članom 164 st. 9 i 10 Zakona, dok su umanjena propisana u skladu sa stavom 5 istog člana.

Poglavlje III – Način, rokovi i postupak plaćanja naknade - Članom 8 propisano je da će nadležni organ za utvrđivanje naknade biti organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora i legalizacije objekata, kao i da se naknada utvrđuje rješenjem ovog organa u roku od 30 dana od dana podnošenja elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta.

Članom 9 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. Za jednokratno plaćanje utvrđeno je umanjeno za bespravne objekte osnovnog stanovanja u iznosu od 20% od obračunate vrijednosti naknade, a za ostale objekte 10% od obračunate vrijednosti naknade.

Članom 10 utvrđuju se redovna i zatezna kamata, shodno Zakonu o poreskoj administraciji. Pored toga, utvrđuju se i odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja naknade. Za slučaj obezbjeđenja plaćanja hipotekom, ista se upisuje u katastar samo na nepokretnosti na koje nema tereta i ograničenja u listu nepokretnosti, pri čemu je vlasnik bespravnog objekta u obavezi da dostavi i procjenu vrijednosti nepokretnosti na koju je upisana hipoteka, odnosno fiducijarni zapis izvršenu od strane ovlašćenog procjenitelja. 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 11 propisano je da naplatu i kontrolu naknade vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove javnih prihoda, kao i da se na sva pitanja koja nijesu uređena odlukom shodno primjenjuju odredbe Zakona o poreskoj administraciji.

Član 12 - Dinamika poslova na urbanoj sanaciji zavisi od stepena naplate i iznosa naplaćenih sredstava od naknade za urbanu sanaciju i drugih izvora u skladu sa zakonom, te stepena opremljenosti zone za koju je naknada ubrana, što se mora procjenjivati za svaki slučaj, te za svaku zonu ponaosob. Imajući to u vidu, odlukom nije moguće predvidjeti tačno određene rokove za obezbjeđivanje komunalnog opremanja nedostajućom komunalnom infrastrukturom. Sa druge strane, postoji obaveza da se urbano saniraju zone i lokacije za koje je plaćena naknada. Sagledavajući sve okolnosti, pojedinačno i sveobuhvatno, predloženo je da se rokovi za obezbjeđivanje komunalnog opremanja utvrđuju Programom urbane sanacije, a u skladu sa članom 169 Zakona.

Članom 13 utvrđeno je da nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrše organi koji su nadležni za poslove uređenja prostora i legalizaciju objekata kao i za poslove javnih prihoda.

Poglavlje IV - Prelazne i završne odredbe - Članom 14 je predloženo da se postupci započeti po Odluci o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte koji nijesu pravosnažno okončani do dana stupanja na snagu ove odluke okončaju po odredbama ove odluke.

Članom 15 je predviđeno da danom stupanja na snagu odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte.

Članom 16 je predviđeno da odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore - Opštinski propisi“.