



ZAJEDNICA OPŠTINA CRNE GORE

M O D E L

ODLUKA O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU

Podgorica, oktobar 2020. godine

PREDGOVOR

Poštovane članice Zajednice opština,

Regulisanje statusa bespravnih objekata ima poseban značaj za lokalnu samoupravu koja, shodno Zakonu o lokalnoj samoupravi i Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata, u okviru sopstvenih poslova, uređuje građevinsko zemljište i stvara uslove za izgradnju objekata. Uzurpacijom prostora od strane bespravnih graditelja, lokalne samouprave nijesu u prilici da u potpunosti i na kvalitetan način vode politiku planskog uređenja prostora i razvoja opštine, a istovremeno su uskraćene za prihod iz kojeg se vrši komunalno opremanje građevinskog zemljišta, odnosno radi na unapređenju komunalne infrastrukture kao ključnog uslova za kvalitet života i rada građana. Bečkom deklaracijom o neformalnim naseljima, čija potpisnica je i Crna Gora, konstatovano je da „Održivo uređenje prostora zahtjeva da neformalna naselja budu integrisana u socijalni i ekonomski, prostorni i zakonski okvir, naročito na lokalnom nivou. Uspješni naponi na regularizaciji doprinose dugoročnom ekonomskom razvoju, kao i socijalnoj jednakosti, koheziji i stabilnosti.“

Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, koji je počeo da se primjenjuje 14. oktobra 2017. godine, stvoreni su zakonski uslovi za sprovođenje postupka legalizacije bespravnih objekata. Zakonom se, takođe, uvode i novi prihodi opština – između ostalih, i naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte. **Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata koji je stupio na snagu 14. avgusta 2020. godine, izvršena je transformacija ovog prihoda u naknadu za urbanu sanaciju**, koja se sadržajno oslanja na prethodni koncept ali uz određene izmjene.

Radi pomoći opštinama da pripreme propis kojim će se uvesti naknada za urbanu sanaciju, Zajednica opština je pripremila **Model Odluke o naknadi za urbanu sanaciju**.

Model Odluke ima za cilj da pomogne da se utvrde smjernice i principi po kojima će opštine urediti ova pitanja, pripremiti i donijeti svoje odluke. Vjerujem da će Model Odluke biti od koristi opštinama u pripremi svojih odluka i ubrzati proces njihovog donošenja, a što za rezultat treba da ima legalizaciju većeg broja bespravnih objekata, stvaranje uslova za kvalitetnije uređenje prostora opštine, odnosno unapređenje uslova i kvaliteta života građana u neformalnim naseljima, kao i ekonomsku valorizaciju bespravnih objekata.

S poštovanjem,

GENERALNI SEKRETAR
Refik Bojadžić, s.r.



Na osnovu člana 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), člana 28 tačka 2 i člana 38 tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20) i člana _____ Statuta Glavnog grada / Prijestonice / Opštine _____ ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj ____), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. _____ od _____ godine, Skupština Glavnog grada/Prijestonice/Opštine _____, na sjednici održanoj dana _____ 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).

Rodna senzitivnost

Član 2

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

II VISINA I USLOVI

Član 3

(1) Naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta.

(2) Naknada 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 objekta, ovjerenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

(3) Obračun površina objekta vrši se prema propisu kojim je uređen način obračuna površine i zapremine zgrade tokom izrade tehničke dokumentacije za građenje¹.

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, u skladu sa grafičkim prilogom koji je sastavni dio ove odluke, i to:

¹ Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Sl.list CG“, broj 60/18)



PRVA "A" ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

„Navedi nazive detaljnih urbanističkih planova, lokalnih studija lokacija, odnosno urbanističkih projekata kojima je obuhvaćena navedena zona.“

PRVA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

„Navedi nazive detaljnih urbanističkih planova, lokalnih studija lokacija, odnosno urbanističkih projekata kojima je obuhvaćena navedena zona.“

DRUGA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

„Navedi nazive detaljnih urbanističkih planova, lokalnih studija lokacija, odnosno urbanističkih projekata kojima je obuhvaćena navedena zona.“

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

„Navedi nazive detaljnih urbanističkih planova, lokalnih studija lokacija, odnosno urbanističkih projekata kojima je obuhvaćena navedena zona.“

ČETVRTA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

„Navedi nazive detaljnih urbanističkih planova, lokalnih studija lokacija, odnosno urbanističkih projekata kojima je obuhvaćena navedena zona.“

PETA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

„Navedi nazive detaljnih urbanističkih planova, lokalnih studija lokacija, odnosno urbanističkih projekata kojima je obuhvaćena navedena zona.“

ŠESTA ZONA

Obuhvata sva ostala seoska naselja i zemljište na području Prostornog plana, odnosno Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada / Prijestonice / Opštine.

ALTERNATIVA člana 5:

Teritorija Glavnog grada/ Prijestonice /Opštine, u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, podijeljena je na zone utvrđene odlukom kojom je uređena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i/ili odlukom kojom se uvodi porez na nepokretnosti.

**Član 6**

(1) Iznos naknade po m² neto površine bespravog objekta obračunava se kao proizvod prosječnih troškova urbane sanacije i koeficijenta komunalne opremljenosti po zonama i iznosi:

Zona	Ia	I	II	III	IV	V	VI
Iznos(€/m ²)							

(2) Iznos naknade iz stava 1 ovog člana umanjuje za:

- objekte osnovnog stanovanja – za %;
- objekte u biznis zoni – za %;
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti – za ... %;
- objekte namijenjene za novo zapošljavanje više od 10 lica – za %;
- solarni kolektor za potrebe objekta, i to po ____ eura po m², a najviše do 50% obračunate naknade;
- pretvaranje posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade u poslovnu prostoriju odnosno poslovne prostorije u posebni ili zajednički dio stambene zgrade – za %;
- potkrovlje – za %;
- garaže – za %;
- vjerske objekte – za %;
- pomoćne objekte koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta (podzemne i nadzemne garaže, bazeni, ostave, septičke jame, bunari, ograde, i sl.) – za ... %; i
- 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 stanovanje – za %.²

(3) Iznos naknade iz st. 1 i 2 ovog člana uvećava se u skladu sa odredbama člana 164 st. 9 i 10 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

(4) Iznos naknade obračunat po osnovu st. 1 i 2 ovog člana umanjuje se za ____% u slučaju jednokratnog plaćanja.³

² U članu 164 5 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata je propisano da jedinica lokalne samouprave **može** umanjiti iznos naknade i utvrđeno za koje vrste bespravnim objekata i kolika je maksimalna vrijednost procentualnog umanjenja. To znači da svaka jedinica lokalne samouprave, prema svojim specifičnostima odlučuje da li će u svojoj odluci utvrditi umanjenja naknade, i ako hoće, ovlašćena je da izabere za koje slučajeve od onih definisanih zakonom. Ako se odluči da primjeni umanjenja po osnovu iz zakona, mora voditi računa da procentualni iznos ne bude veći od onog definisanog u zakonu. Primjera rad, u Zakonu definisano umanjenje do 50% za bespravne objekte osnovnog stanovanja. To znači da je na izboru jedinice lokalne samouprave da li će uopšte propisati ovo umanjenje. Ako se odluči da ga propiše na njoj je izbor koliko će to umanjenje biti da li 1%, 5%.... ili, maksimalno 50%.

³ Zakon (član 296 stav 6 tačka 12) daje mogućnost umanjenja za jednokratno plaćanje **do** 30%.



(5) Jednokratno plaćanje iz stava 4 ovog člana je plaćanje cjelokupnog utvrđenog iznosa naknade u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja o naknadi.

(6) 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 stavu 4 ovog člana.

ALTERNATIVA Člana 6:

Član 6

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajuće vrijednost 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:

zona Ia..... __

zona I.....__

zona II.....__

zona III.....__

zona IV.....__

zona V.....__

zona VI.....__

Član 6a

(1) Troškovi urbane sanacije procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona iznose (eura po m²):

ZONA	Ia	I	II	III	IV	V	VI
Iznos (€/m ²)							

(2) Prosječni troškovi urbane sanacije na nivou svih zona iznose _____ eura po m².

Član 6b



(1) Iznos naknade po m² neto površine bespravog objekta obračunava se kao proizvod prosječnih troškova urbane sanacije i koeficijenta opremljenosti po zonama i iznosi:

Zona	Ia	I	II	III	IV	V	VI
Iznos(€/m ²)							

(2) Iznos naknade iz stava 1 ovog člana umanjuje za:

- objekte osnovnog stanovanja – za %;
- objekte u biznis zoni – za %;
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti – za ... %;
- objekte namijenjene za novo zapošljavanje više od 10 lica – za %;
- solarni kolektor za potrebe objekta, i to po ____ eura po m², a najviše do 50% obračunate naknade;
- pretvaranje posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade u poslovnu prostoriju odnosno poslovne prostorije u posebni ili zajednički dio stambene zgrade – za %;
- potkrovlje – za %;
- garaže – za %;
- vjerske objekte – za %;
- pomoćne objekte koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta (podzemne i nadzemne garaže, bazeni, ostave, septičke jame, bunari, ograde, i sl.) – za ... %; i
- 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 stanovanje – za %.⁴

(3) Iznos naknade iz st. 1 i 2 ovog člana uvećava se u skladu sa odredbama člana 164 st. 9 i 10 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

(4) Iznos naknade obračunat po osnovu st. 1 i 2 ovog člana umanjuje se za ____% u slučaju jednokratnog plaćanja.⁵

⁴ U članu 164 5 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata je propisano da jedinica lokalne samouprave **može** umanjiti iznos naknade i utvrđeno za koje vrste bespravnim objekata i kolika je maksimalna vrijednost procentualnog umanjenja. To znači da svaka jedinica lokalne samouprave, prema svojim specifičnostima odlučuje da li će u svojoj odluci utvrditi umanjenja naknade, i ako hoće, ovlašćena je da izabere za koje slučajeve od onih definisanih zakonom. Ako se odluči da primjeni umanjenja po osnovu iz zakona, mora voditi računa da procentualni iznos ne bude veći od onog definisanog u zakonu. Primjera rad, u Zakonu definisano umanjenje do 50% za bespravne objekte osnovnog stanovanja. To znači da je na izboru jedinice lokalne samouprave da li će uopšte propisati ovo umanjenje. Ako se odluči da ga propiše na njoj je izbor koliko će to umanjenje biti da li 1%, 5%.... ili, maksimalno 50%.

⁵ Zakon (član 296 stav 6 tačka 12) daje mogućnost umanjenja za jednokratno plaćanje **do** 30%.

(5) Jednokratno plaćanje iz stava 4 ovog člana je plaćanje cjelokupnog utvrđenog iznosa naknade u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja o naknadi.

(6) 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 stavu 4 ovog člana.

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 7

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

ALTERNATIVA Člana 7:⁶

(1) Visinu i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove legalizacije objekata (u daljem tekstu: nadležni organ), na osnovu obračuna koji vrši agencija/direkcija nadležna za poslove izgradnje komunalne infrastrukture, u roku od 30 dana od dana podnošenja elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta.

(2) Agencija/direkcija iz stava 1 ovog člana dužna je da u roku od 20 dana od dana dostavljanja elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta nadležnom organu dostavi podatke neophodne za obračun naknade iz člana 6 ove odluke.

Član 8

(1) Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Glavnog grada/Prijestonice/Opštine.

(2) 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.

(3) 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.

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

Član 9

(1) Kod utvrđivanja naknade u ratama utvrđuje se redovna kamata i zatezna kamata.

⁶ Alternativa člana 7 je predložena u slučaju kada u organizacionoj strukturi lokalne uprave postoje posebne agencije ili direkcije koje posjeduju stručna znanja neophodna za utvrđivanje elemenata za obračun naknade za komunalno opremanje

(2) Kao uslov za utvrđivanje plaćanja naknade u ratama vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi sredstva obezbjeđenja plaćanja i dostavi dokaz o tome, i to:

- za pravna lica - neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", na utvrđeni iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima, bankarsku revolving garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv" u vrijednosti od 12 mjesečnih rata utvrđene naknade, fiducijarni ugovor o prenosu prava svojine na bespravnom objektu, odnosno drugoj nepokretnosti, odnosno upis založnog prava – hipoteke prvog reda. Za dio duga koji nije obezbijeđen bankarskom revolving garancijom, vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi hipoteku prvog reda odnosno izvrši fiducijarni upis prava svojine na bespravnom objektu odnosno drugoj nepokretnosti prema izboru povjerioca čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga. U slučaju obezbjeđenja plaćanja cjelokupnog iznosa naknade hipotekom prvog reda odnosno fiducijarnim upisom prava svojine, vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi hipoteku odnosno izvrši fiducijarni upis prava svojine na bespravnom objektu odnosno drugoj nepokretnosti prema izboru povjerioca čija vrijednost mora biti za 50% veća od vrijednosti preostalog duga;

- za fizička lica – vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi hipoteku prvog reda na bespravnom objektu odnosno drugoj nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga, po izboru hipotekarnog povjerioca.

(3) Vlasnik bespravnog objekta dužan je da dostavi nadležnom organu odgovarajući dokaz iz stava 2 ovog člana u roku od _____ 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.

(4) Iznos mjesečne rate se uvećava za iznos prosječne redovne kamate koju plaća domicilna banka na oročena sredstva na godišnjem nivou.

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

(6) Ukoliko vlasnik bespravnog objekta zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga, shodno čemu će Glavni grad/Prijestonica/Opština aktivirati sva utvrđena sredstva obezbjeđenja.

Član 10

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

(2) 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 11

Rokovi za obezbjeđivanje komunalne infrastrukture vlasnicima 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.

Član 12

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

IV PRELAZNA I ZAVRŠNA ODREDBA

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“, broj _____), koji nijesu završeni do stupanja na snagu ove Odluke, nastaviće se po odredbama ove Odluke.

ALTERNATIVA člana 13:⁷

Započeti postupci utvrđivanja visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte po osnovu Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte („Službeni list CG – Opštinski propisi“, broj _____), 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".

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte („Službeni list CG – Opštinski propisi“, broj _____).

Broj:

_____ . godine

SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA/PRIJESTONICE/OPŠTINE

Predsjednik

⁷ Prilikom opredjeljenja da li će se primjeniti osnovno ili alternativno rješenje člana 13 treba imati u vidu odredbe Pravno tehničkih pravila za izradu propisa kojima je, između ostalog, utvrđeno sledeće: „Kad se novim zakonom drukčije uređuju materijalnopravni odnosi i postupak za ostvarivanje pojedinih prava, odnosno izvršavanja obaveza, u prelaznim odredbama treba (polazeći od toga koji je postupak povoljniji za građane) urediti po kojem zakonu će se okončati postupak u onim stvarima u kojima je započet prema odredbama ranijeg zakona, a nije okončan do stupanja na snagu novog zakona.“

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV – uskladiti sa izmjenama

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 _____ Statuta Glavnog grada/Prijestonice/Opštine („Službeni list CG – Opštinski propisi“, br. _____).

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 prvo jedinice lokalne samouprave da za definisane vrste bespravnih objekata u propisanom maksimalnom iznosu, mogu utvrditi svojim propisom umanjenja 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 _____ 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 ovom 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 – Visina i uslovi – 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, 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, 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.

ALTERNATIVA ČLANA 5: Članom 5 propisano je da je teritorija Glavnog grada/Prijestonice/Opštine podijeljena na zone koje su utvrđene u Odluci o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i/ili Odluci o porezu na nepokretnost.

Članom 6 propisana je visina naknade po zonama, umanjenja naknade prema vrsti i namjeni bespravnih objekata, upućeno na primjenu člana 164 Zakona prilikom utvrđivanja uvećanja naknade, kao i umanjenje naknade za jednokratno plaćanje. Uvećanja naknade su utvrđena na osnovu zakonske obaveze propisane članom 164 st. 9 i 10 Zakona, dok su umanjenja propisana u skladu sa stavom 5 istog člana.

ALTERNATIVA ČLANA 6: Članom 6 propisano je da se naknada utvrđuje u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta 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. Na osnovu navedenih kriterijuma utvrđeni se koeficijenti opremljenosti po zonama.

Članom 6a procjenjeni su troškovi urbane sanacije po zonama, kao i prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona, kao glavni parametar od kojeg zavisi utvrđivanje visine naknade.

Članom 6b propisana je visina naknade po zonama, umanjena naknade prema vrsti i namjeni bespravnih objekata, upućeno na primjenu člana 164 Zakona prilikom utvrđivanja uvećanja naknade, kao i umanjenje naknade za jednokratno plaćanje. Uvećanja naknade su utvrđena na osnovu zakonske obaveze propisane članom 164 st. 9 i 10 Zakona, dok su umanjenja propisana u skladu sa stavom 5 istog člana.

Poglavlje III - Način, rokovi i postupak plaćanja naknade - Članom 7 propisano je da će nadležni organ za utvrđivanje naknade biti organ lokalne uprave nadležan za poslove legalizacije, kao i da se naknada utvrđuje rješenjem ovog organa u roku od 30 dana od dana podnošenja elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta.

ALTERNATIVA Člana 7: Članom 7 propisano je da će nadležni organ za utvrđivanje naknade biti organ lokalne uprave nadležan za poslove legalizacije. U postupku utvrđivanja visine naknade, agencija/direkcija nadležna za poslove izgradnje komunalne infrastrukture vrši obračun iste u roku od 20 dana od dana dostavljanja elaborata. Takođe, propisano je da se naknada utvrđuje rješenjem u roku od 30 dana od dana podnošenja elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta.

ALTERNATIVA 2 Člana 7:

Članom 7 propisano je da će se visina i rokovi plaćanja naknade urediti ugovorom. U postupku utvrđivanja visine naknade, agencija/direkcija nadležna za poslove izgradnje komunalne infrastrukture vrši obračun iste u roku od 20 dana od dana dostavljanja elaborata. Takođe, propisano je da se naknada uređuje ugovorom 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.⁸ Za jednokratno plaćanje utvrđeno je umanjenje za _____% od obračunate vrijednosti naknade.

Članom 9 utvrđuju se redovna i zatezna kamata, shodno Zakonu o poreskoj administraciji. Pored toga, utvrđuju se i odgovarajuća sredstva obezbjeđenje plaćanja naknade na rate za pravna lica (neopoziva bankarska garancija „bez prigovora“, bankarska revolving garancija „bez prigovora“, fiducijarni ugovor o prenosu prava svojine na bespravnom objektu odnosno drugoj nepokretnosti i hipoteka) i fizička lica (hipoteka). Za slučaj obezbjeđenja plaćanja hipotekom, ista se upisuje u katastar samo na nepokretnosti na koje nema tereta i

⁸ Jedinice lokalne samouprave koje se opredjele da naknadu uređuju ugovorom, ovu rečenicu ne unose.

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 izvršena 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.

Ako vlasnik ne dostavi neko od propisanih sredstava obezbjeđenja, smatra se da je saglasan da mu se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

Članom 10 propisano je da naplatu i kontrolu 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.

Član 11 - 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 12 utvrđeno je da nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrše organi koji su nadležni za utvrđivanje i za naplatu i kontrolu naknade.

Poglavlje IV – Prelazna i završna odredba – Članom 13 je predloženo da se postupci započeti po Odluci o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte okončaju po odredbama ove Odluke (*ALTERNATIVNO: te Odluke*) jer je takvo rješenje povoljnije za obveznike ove naknade. **Članom 14** je predloženo da odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore - Opštinski propisi“, dok će danom stupanja na snagu prestati da važi odluka kojom je uređena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.