



ZAJEDNICA OPŠTINA CRNE GORE

M O D E L

**ODLUKA O GODIŠNJOJ NAKNADI ZA
KORIŠĆENJE PROSTORA ZA BESPRAVNE
OBJEKTE**

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. Uzurpacijom prostora od strane bespravnih graditelja, lokalne samouprave nijesu u prilici da u potpunosti i na kvalitetan način vode politiku planskog 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. 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 je, takođe, uveden i novi prihodi opština – između ostalih, i **godišnja naknada za korišćenje prostora za bespravne objekte**. Ova naknada predstavlja svojevrsnu mjeru pritiska na vlasnike bespravnih objekata i, u konačnom, ima za cilj uvođenje što većeg broja objekata u zakonom utvrđen postupak njihove legalizacije. Zakon daje ovlašćenje jedinicama lokalne samouprave da uvedu ovaj prihod svojim propisom – odlukom kojom će utvrditi visinu, način i kriterijume plaćanja naknade za korišćenje prostora za bespravne objekte. **Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata** je izmjenjen pravni okvir za uređivanje pitanja načina i uslova ubiranja ove naknade, sa ovlašćenjem lokalnim samoupravama da bliže urede ova pitanja.

Radi pomoći opštinama da pripreme propis kojim će se uvesti godišnja naknada, Zajednica opština je pripremila **Model Odluke o godišnjoj naknadi za korišćenje prostora za bespravne objekte**.

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 što većeg broja bespravnih objekata, stvaranje uslova za kvalitetnije uređenje prostora opštine, odnosno unapređenje uslova i kvaliteta života građana u neformalnim naseljima, ekonomsku valorizaciju bespravnih objekata, kao i stvaranje uslova za obezbjeđenje alternativnog smještaja vlasnicima bespravnih objekata osnovnog stanovanja, za koje ne postoje uslovi za legalizaciju.

S poštovanjem,

GENERALNI SEKRETAR
Refik Bojadžić, s.r.

Na osnovu člana 168 stav 4 i člana 240a stav 2 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 _____ Statuta Glavnog grada/Prijestonice/Opštine _____ („Službeni list CG – Opštinski propisi“, br. _____), uz prethodnu saglasnost Ministarstva održivog razvoja i turizma br. _____ od _____, Skupština Glavnog grada/Prijestonice/Opštine _____ (u daljem tekstu: „Opština“) _____, na sjednici održanoj _____ 20____. godine, donijela je

O D L U K U

o godišnjoj naknadi za korišćenje prostora za bespravne objekte

I OPŠTE ODREDBE

Predmet

Član 1

Ovom Odlukom propisuje se visina, način i kriterijumi plaćanja godišnje naknade za korišćenje prostora za bespravne objekte (u daljem tekstu: naknada) na teritoriji Opštine _____.

Plaćanje naknade

Član 2

Naknada se plaća za bespravni objekat:

- za koji nije podniet zahtjev za legalizaciju;
- za koji je u postupku legalizacije donijeto rješenje o odbijanju zahtjeva za legalizaciju.

Nastanak obaveze plaćanja naknade

Član 3

(1) Obaveza plaćanja naknade nastaje 1. januara godine za koju se obaveza utvrđuje.

(2) Izuzetno od odredbe stava 1 ovog člana, obaveza plaćanja naknade za prvu godinu:

- za objekte iz člana 2 alineja 1 ove Odluke nastaje 1. januara 2021. godine;
- za objekte iz člana 2 alineja 2 ove odluke nastaje danom donošenja rješenja o odbijanju zahtjeva za legalizaciju.

(3) Organ lokalne uprave nadležan za poslove legalizacije, dužan je da primjerak rješenja iz stava 2 alineja 2 ovog člana bez odlaganja dostavi organu lokalne uprave nadležnom za poslove lokalnih javnih prihoda (u daljem tekstu: nadležni organ).

Prestanak obaveze plaćanja naknade

Član 4

(1) Obaveza plaćanja naknade prestaje:

- za objekte iz člana 2 alineja 1 ove Odluke, danom podnošenja zahtjeva za legalizaciju po osnovu kojeg je donijeto rješenje o legalizaciji;
- za objekte iz člana 2 alineja 2 ove odluke, danom uklanjanja objekta.

(2) Rješenje o prestanku obaveze plaćanja naknade donosi se:



- u slučaju iz stava 1 alineja 1 ovog člana, u roku od 15 dana od dana donošenja rješenja o legalizaciji;
- u slučaju iz stava 1 alineja 2 ovog člana, u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva obveznika naknade za prestanak obaveze plaćanja naknade.

(3) Organ lokalne uprave nadležan za poslove legalizacije objekata, dužan je da bez odlaganja nadležnom organu dostavi primjerak rješenja o legalizaciji.

Evidencija obveznika naknade

Član 5

(1) Za utvrđivanje obaveze plaćanja naknade, nadležni organ uspostavlja i vodi evidenciju obveznika naknade.

(2) Za uspostavljanje evidencije iz stava 1 ovog člana koriste se podaci iz katastra nepokretnosti, liste bespravnih objekata iz člana 168 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i drugih evidencija koje vode organi lokalne uprave i javne službe čiji je osnivač opština.

II VISINA I KRITERIJUMI ZA UTVRĐIVANJE NAKNADE

Utvrđivanje visine naknade

Član 6

Visina naknade obračunava se na godišnjem nivou na osnovu cijene naknade po jedinici površine koja se množi sa bruto površinom bespravnog objekta i stopom naknade prema sledećoj formuli:

$$VN = CN \times BP \times S$$

pri čemu je:

VN – visina naknade

CN – cijena naknade po jedinici površine

BP – bruto površina bespravnog objekta izražena u m²

S – stopa naknade.

Cijena naknade po m² bespravnog objekta

Član 7

Cijena naknade po m² bespravnog objekta određuje se na osnovu prosječne cijene građenja m² novoizgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori, koju objavljuje organ uprave nadležan za poslove statistike, za godinu koja prethodi godini za koju se naknada utvrđuje.

Stopa naknade

Član 8

Stopa naknade iznosi _____%¹.

¹ Kod utvrđivanja stope naknade treba imati u vidu član 168 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, kojim je propisano da „Godišnja naknada za korišćenje prostora po m² bespravnog objekta može iznositi od 0,5% do 2,0% prosječne cijene građenja m² novoizgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori koju objavljuje organ uprave

III NAČIN UTVRĐIVANJA I PLAĆANJA NAKNADE

Utvrđivanje i plaćanje naknade

Član 9

(1) Visinu naknade za tekuću godinu utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove lokalnih javnih prihoda do 30. aprila tekuće godine.

(2) Naknada se plaća u dvije jednake rate, od kojih prva dopijeva 30. juna, a druga 31. oktobra godine za koju se naknada utvrđuje.

(3) Izuzetno od roka iz stava 1 ovog člana, visina naknade u slučaju iz člana 3 stav 2 alineja 2 rok za donošenje rješenja o utvrđivanju visine naknade je 15 dana od dana donošenja rješenja o odbijanju zahtjeva za legalizaciju.

Primjena drugih propisa

Član 10

Na pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom, primjenjuju se odredbe zakonâ kojim se uređuje poreski postupak i legalizacija bespravnih objekata.

IV PRELAZNA I ZAVRŠNA ODREDBA

Započeti postupci

Član 11

Na postupke utvrđivanja visine naknade započete prije stupanja na snagu ove Odluke, primjenjivaće se odredbe ove Odluke, ukoliko su povoljnije za obveznika naknade.²

Stupanje na snagu

Član 11

(1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore – Opštinski propisi“.

(2) Stupanjem na snagu ove Odluke, prestaje da važi Odluka o naknadi za korišćenje prostora za bespravne objekte („Sl.list CG - Opštinski propisi“, br. _____).³

Broj: _____

U _____, _____ godine.

SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA/PRIJESTONICE/OPŠTINE _____

Predsjednik

nadležan za poslove statistike, za godinu koja prethodi godini za koju se naknada utvrđuje“. Jedinica lokalne samouprave treba da utvrdi fiksni iznos stope, u gradnicama datim Zakonom, tj. min 0,50%, pa do max 2,00%.

² Ovu odredbu treba da propišu samo jedinice lokalne samouprave koje su već ranije donijele i počele da primjenjuju Odluku o godišnjoj naknadi za korišćenje prostora i izgradnji objekata.

³ Ovaj stav je alternativan. Primjenjuju ga samo one jedinice lokalne samouprave koje su već ranije donijele Odluku.

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata, Zakonu o lokalnoj samoupravi i Statutu Opštine.

Članom 168 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da visinu, način i kriterijume plaćanja godišnje naknade za korišćenje prostora za bespravne objekte, utvrđuje, nadležni organ lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Ministarstva, dok je članom 240a stav 2 Zakona propisana obaveza opštine da važeći propis iz člana 168 stav 4 uskladi sa Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u roku od 90 dana od stupanja na snagu Zakona.

Članom 38 stav 1 tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano 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.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Skupština Crne Gore je usvojila Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata koji je stupio na snagu i primjenjuje se od 14. avgusta 2020. godine. Ovim zakonom je, između ostalog, izvršena izmjena člana 168 koji predstavlja osnov za donošenje opštinske odluke o godišnjoj naknadi za korišćenje prostora za bespravne objekte, kao prihoda jedinice lokalne samouprave, čime se stvorila potreba za izmjenama postojeće Odluke o godišnjoj naknadi za korišćenje prostora za bespravne objekte.

III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Poglavlje I - Opšte odredbe - Članom 1 (Predmet odluke) utvrđeno je da će ovom odlukom biti propisana visina, način i kriterijumi plaćanja godišnje naknade za korišćenje prostora za bespravne objekte.

Članom 2 (Plaćanje naknade) definisano je za koje se sve bespravne objekte plaća naknada, a u skladu sa članom 168 stav 1 Zakona

Članom 3 (Nastanak obaveza plaćanja naknade) utvrđeno je da obaveza plaćanja naknade nastaje 1. januara tekuće godine za koju se utvrđuje naknada. Ovim članom su, takođe, propisani izuzeci nastanka obaveze plaćanja ove naknade u prvoj godini.

Član 4 (Prestanak obaveze plaćanja naknade) – Ovim članom su utvrđeni uslovi pod kojima prestaje obaveza, a u skladu sa članom 168 st. 1 i 7 Zakona.

Članom 5 (Evidencija obveznika naknade) – U članu 168 stav 2 Zakona propisana je obaveza organu lokalne uprave da, u roku od 60 dana od isteka roka za podnošenje zahtjeva za legalizaciju, preklapanjem podataka iz orto-foto snimka dobijenih od Uprave za nekretnine i primljenih zahtjeva za legalizaciju, sistematizuje i utvrdi listu bespravnih

objekata za koje nije podnijet zahtjev odnosno ne ispunjavaju uslove za legalizaciju. U skladu sa ovim zakonskim odredbama, Odlukom se propisuje obaveza organa lokalne uprave da, radi utvrđivanja obaveze plaćanja naknade, uspostavi i vodi evidenciju (bazu podataka) obveznika naknade. Za uspostavljanje i vođenje ove evidencije, koristiće se podaci iz katastra nepokretnosti, liste bespravnih objekata i drugih evidencija koje vode organi lokalne uprave i javne službe čiji je osnivač opština, a u kojima su sadržani podaci značajni za identifikovanje bespravnih objekata i njihovih vlasnika, odnosno korisnika.

Poglavlje II - Visina i kriterijumi za utvrđivanje naknade - Članom 6 (Utvrđivanje visine naknade) propisan je način utvrđivanja visine naknade na godišnjem nivou koja se obračunava na osnovu cijene naknade po jedinici površine, bruto površine bespravnog objekta izražene u m² i stope naknade.

Član 7 (Cijena naknade po m² bespravnog objekta) - Predloženo da se cijena naknade po m² bespravnog objekta određuje na osnovu prosječne cijene građenja m² novoizgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori koju objavljuje organ uprave nadležan za poslove statistike za godinu koja prethodi godini, što je i zakonski zahtjev utvrđen u članu 168 stav 3 Zakona.

Članom 8 (Stopa naknade) propisuje se stopa naknade u visini od ___%. Prilikom utvrđivanja visine stope, vodilo se računa o razlozima uvođenja ove naknade, kao i o odnosu između finansijskog opterećenja obveznika plaćanja naknade za korišćenje prostora za bespravne objekte i finansijskog opterećenja vlasnika bespravnih objekata koji su ušli u postupak legalizacije, u skladu sa zakonom utvrđenim uslovima.

Poglavlje III - Način utvrđivanja i plaćanja naknade - Članom 9 (Utvrđivanje i plaćanje naknade) propisano je da se visina naknade utvrđuje rješenjem organa uprave nadležnog za poslove lokalnih javnih prihoda. Prilikom predlaganja roka za donošenje rješenja i načina plaćanja naknade, radi racionalizacije troškova, primijenjena je analogija administriranja poreza na nepokretnosti, sa izuzetkom utvrđivanja visine naknade u slučaju donošenja rješenja o odbijanju zahtjeva za legalizaciju.

Članom 10 (Primjena drugih propisa) - za pitanja koja nijesu uređena ovom odlukom propisana je primjena Zakona o poreskoj administraciji i Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Poglavlje IV - Završna odredba - Član 11 (Započeti postupci) - ovaj član je normiran na način da se, shodno Pravno-tehničkim pravilima za izradu propisa, propiše primjena postupka koji je povoljniji po obveznika naknade.

Članom 12 (Stupanje na snagu) - ovim članom je utvrđen rok stupanja na snagu Odluke, u skladu sa ustavnim rješenjima, i prestanak važenja ranijeg propisa.

Prilog 1 - Tabela zvanično objavljenih cijena građenja novoizgrađenog stambenog objekta po m² za 2019. godinu⁴

	Cijene po 1m ² u EUR	Cijena uređenja građ. zemljišta	Cijena građenja	Ostali troškovi
Crna Gora	1.113	201	752	160
Podgorica	1.066	194	704	168
Primorski region	1.401	268	969	164
Središnji region	663	52	559	52
Sjeverni region	760	100	578	82

Primorski region: Bar, Budva, Herceg Novi, Kotor, Tivat i Ulcinj.

Središnji region: Cetinje, Danilovgrad, Nikšić i Tuzi.

Sjeverni region: Andrijevica, Berane, Bijelo Polje, Gusinje, Kolašin, Mojkovac, Petnjica, Plav, Pljevlja, Plužine, Rožaje, Šavnik i Žabljak.

4

[http://www.monstat.org/userfiles/file/gradjevinarstvo/cijena%20stanova%20u%20novogradnji/2019/Cijena_stanova_u_novogradnji_2019\(1\).pdf](http://www.monstat.org/userfiles/file/gradjevinarstvo/cijena%20stanova%20u%20novogradnji/2019/Cijena_stanova_u_novogradnji_2019(1).pdf)