

Na osnovu člana 164 stav 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i člana 38 stav 1 tačka 2 i člana 44 stav 1 i 3 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/18, 38/20, 50/22 i 84/22) i člana 34 Statuta Opštine Petnjica („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 3/14, 2/15, 41/15 i 16/22) uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. 07-011/23-304/2 od 02.02.2023. godine, Skupština Opštine Petnjica, na sjednici održanoj dana 29.03.2023. godine, donijela je:

O D L U K U

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 podrazumijevaju 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 namijenjenoj za obavljanje djelatnosti na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta, ovjerenog od starne licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane organa uprave nadležne za poslove Katastra.
- (3) Obračun površina objekta vrši se prema propisu kojim je uređen način obračuna površina 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 mjere urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom, načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade i vrste i namjene objekta.

Član 5

Granice zona utvrđene su na osnovu tržišnih kriterijuma vrijednosti lokacije, njenog položaja, stepena opremljenosti i građevinskog zemljišta:

- Zona Ia – od motela do škole (putni pojas), koji je oivičen DUP-om;
- Zona I – ostali prostor naselja Petnjice koji nije pod DUP-om, Lagatore do Hranača, Gusare, Paljuh, Lješnica – 200 m lijevo i desno od lokalnog puta, Tucanje do kraja naselja Mahala do 150 m lijevo i desno duž lokalnog puta, Radmanci uzvodno rijekom Radmančicom 200 m lijevo i desno do škole na Brodu;
- Zona II – od granica I zone do 900 m nadmorske visine, kojoj pripadaju KO Petnjica, KO Azane, KO Radmanci, KO Vrbica, KO Trpezi, KO Tucanje;
- Zona III - (900-1000 m nadmorske visine), kojoj pripadaju KO Petnjica, KO Vrbica, KO Trpezi, KO Tucanje;
- Zona IV – naselja koja pripadaju KO Savin Bor, KO Dobrodole, KO Javorova, kao i područja svih katastarskih opština koja se nalaze na nadmorskoj visini iznad 1000 m.

Zona Ia obuhvata građevinsko zemljište u okviru granica detaljnih urbanističkih planova, dok zone I, II, III i IV obuhvata zemljište van granica detaljnih urbanističkih planova.

Član 6

- (1) Iznos naknade po m² neto površine bespravnog objekta obračunava se kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama i iznosi:

Zona	Ia	I	II	III	IV
Iznos (€/m ²)	20	16	14	6	4

- (2) Iznos naknade iz stava 1 uvećava se:

-za bespravne objekte naknada se uvećava za 5% ako se uvećani iznos plati jednokratno;

- za bespravne objekte naknada se uvećava za 20% ako vlasnik bespravnog objekta zahtijeva da i uvećani iznos plaća u ratama;
- za bespravne objekte osnovnog stanovanja naknada se uvećava za 2.5%, a iznos se može plaćati jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama u skladu sa zahtjevom vlasnika objekta.

(3) Iznos naknade utvrđen u skladu sa ovom odlukom umanjuje se:

- u iznosu od 50 % za korisnike MOP-a i druge socijalno-ugrožene kategorije stanovništva.

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 7

- (1) Visina i rokovi plaćanja naknade uređuje 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.

Član 8

- (1) Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine Petnjice.
- (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) Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti rješenja o utvrđivanju naknade iz člana 7 stav 1 ove odluke u kom slučaju vlasnik bespravnog objekta ima pravo na umanjenje za 10% od obračunate vrijednosti naknade.

Član 9

- (1) Kod utvrđivanja naknade u ratama utvrđuje se redovna i zatezna kamata.
- (2) Obezbjedivanje potraživanja iz stava 1 ovog člana vrši se upisom hipoteke na bespravnom objektu za koji se utvrđuje naknada i uslov je donošenja rješenja o utvrđivanju naknade.

- (3) 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.
- (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 vlasnik bespravnog objekta zakasni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata u skladu sa zakonom.
- (6) Obezbjedenje potraživanja po osnovu plaćanja naknade uspostavlja se na objektu za koji se obračunava naknada.
- (7) Ukoliko vlasnik bespravnog objekta zakasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga, shodno čemu će Opština Petnjica aktivirati sva ugovorena 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, rokove, prinudne naplate, kamate, povraćaja i ostalih pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom, shodno se primjenjuju odredbe zakona kojim je uređen poreski postupak.

Član 11

Rokovi za obezbjeđivanje komunalne infrastrukture vlasnicima objekata koji su izmirili cjelokupan 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 ZAVRŠNE ODREDBE

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 Crne Gore – opštinski propisi“, br. 020/18), koji nijesu završeni do stupanja na snagu ove Odluke, nastaviće se po odredbama ove Odluke.

Član 14

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 020/18).

Član 15

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore – Opštinski propisi“.

Broj:02-016/23-65

Petnjica, 29.03.2023. godina

SKUPŠTINA OPŠTINE PETNJICA

PREDSJEDNIK,

Mehmed Adrović



OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list Crne Gore“, br. 2/18, 34/18, 38/20, 20/22 i 84/22) i člana 34 Statuta Opštine Petnjica („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 3/14, 2/15, 41/15 i 16/22).

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 pravo 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 34 Statuta Opštine Petnjica („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 3/14, 2/15, 41/15 i 016/22) 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. 07-011/23-304/2 od 02.02.2023. god. dala saglasnost na Prijedlog 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 jedinica 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 namijenjenog 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.

Članom 6 propisana je visina naknade po zonama, upućeno na primjenu člana 164 Zakona prilikom utvrđivanja uvećanja naknade. Uvećanja naknade su utvrđena na osnovu zakonske obaveze propisane članom 164 st. 9 i 10 Zakona.

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.

Članom 8 utvrđeno je da se naknada plaća jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama i to: za bespravne objekte 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 umanj enje za 10% od obračunate vrijednosti naknade.

Članom 9 utvrđuju se redovna i zatezna kamata, shodno Zakonu o poreskoj administraciji. 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 izvršena od strane ovlašćenog procjenitelja. Sredstva obezbjeđenja će se aktivirati u slučaju kada investitor zakasni 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 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.

SEKRETARIJAT ZA LOKALNU UPRAVU