

Na osnovu člana 164 stav 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 28 stav 1 tačka 2 i člana 38 stav 1 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Sl. list CG“, br.02/18, 34/19 i 38/20) i člana 73 stav 1 Statuta Prijestonice Cetinje („Sl. list CG-o.p.“, br.49/18 i 09/19), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore broj 04-466/20d 11.02.2021.godine, Skupština Prijestonice Cetinje, na sjednici održanoj _____ 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).

II RODNA SENZITIVNOST

Član 2

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

III USLOVI I VISINA

Član 3

Vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu za urbanu sanaciju. 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.

Obračun površina objekta vrši se prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl. list CG“, broj 60/18).

Član 4

Visina naknade iz člana 1 ove odluke 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.

Član 5

Granice zona teritorije Prijestonice utvrđene su na osnovu stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i na osnovu zahvata planskih dokumenata, u skladu sa grafičkim prilogom koji je sastavni dio ove odluke, i to:

ZONA Ia

Obuhvata prostor koji zahvata: zaštićeni prostor Istorijskog jezgra - zona gradskog jezgra i parkovska zona, odnosno: od ul. Nikca od Rovina, ul. Vojvode Boža Petrovića, Grahovske ul., pored Zelene zgrade, Fudbalskog stadiona i Sportskog centra, Mojkovačkom ul. od Sportskog centra do kraja ul. Ivana Crnojevića, granicom bolničkog kompleksa "Danilo I", ul. Vuka Mićunovića, u nastavku ul. Štampara Makarija, dio Vučedolske ul., pored Ljetnje pozornice, granicom K.O. Cetinje I,

istočnom granicom kompleksa Univerzitetski centar (Stari OBOD), iza bivših upravnih zgrada OBOD-a, do početka ul. Nikca od Rovina.

ZONA Ib

Obuhvata prostor koji zahvata: zonu sporta u okviru Istorijskog jezgra, odnosno: od kat. parcele br. 2339 - Zelena zgrada, granicom Fudbalskog stadiona i Starog groblja, Obilića ul., Mojkovačkom ul. do Sportskog centra, pored Fudbalskog stadiona i Zelene zgrade do početka Grahovske ul., završno sa kat. parcelom br. 2339.

ZONA Ic

Obuhvata prostor koji zahvata: zonu Stari OBOD (Univerzitetski centar) u okviru Istorijskog jezgra, odnosno: od ul. Nikca od Rovina, iza bivših upravnih zgrada OBOD-a, granicom kompleksa Univerzitetski centar (Stari OBOD) do ul. Bogdanov kraj, granicom stambenog bloka do početka ul. Nikca od Rovina. Zonom I obuhvaćene su obje strane ulica (do građevinske linije objekata), koje se graniče sa drugim zonama.

ZONA II

Obuhvata prostor koji zahvata: zonu DUP-a Aerodrom, dio prostora DUP-a Bogdanov kraj i dio Industrijske zone (novi OBOD i Košuta), odnosno: od Ul. Nikca od Rovina, granicom stambenog bloka do ul. Peka Pavlovića, ul. Peka Pavlovića, dijelom Lovćenske ul., zapadnom granicom Novog groblja, zapadnim granicama kompleksa: Komunalnog preduzeća, Kartonaže i Košute, Bulevarom crnogorskih heroja, zapadnom granicom kompleksa Novi OBOD, Mojkovačkom ul., ul. Obilića, granicom Starog groblja i Fudbalskog stadiona, uz kat. parcelu Zelene zgrade, ul. Vojvode Boža Petrovića do ul. Nikca od Rovina. Zonom II obuhvaćene su obje strane ulica (do građevinske linije objekata), koje se graničesa III i IV zonom.

ZONA IIIa

Obuhvata prostor koji zahvata: dio prostora naselja Gruda i Donje polje, dio naselja Crna greda i naselje Donji kraj, odnosno: od granice kompleksa Novi OBOD, granicom K.O. Cetinje I - obodom Donjeg kraja i prostora iznad Sportskog centra i Autobuske stanice do stambenog naselja iza benzinske pumpe, granicom kat. parcela br. 3837/1, 3833, 3783 i 3780/1, granicom K.O. Cetinje I - iznad magistralne saobraćajnice Cetinje - Budva, granicom kat. parcele br. 3981/1, ul. koja prolazi kroz naselje Pod granicom, pored ponora, ul. Vladike Vasilija, Vučedolska ul., ul. Štampara Makarija, ul. Vuka Mićunovića, granicom bolničkog kompleksa "Danilo I", ul. Ivana Crnojevića, Mojkovačkom ul., granicom kompleksa Novi OBOD.

ZONA IIIb

Obuhvata prostor koji zahvata: dio prostora naselja Bogdanov kraj, od kompleksa Univerzitetski centar (Stari OBOD), ul. Peka Pavlovića, dijelom Lovćenske ul., granicom kat. parcela K.O. Cetinje I, do kompleksa Univerzitetski centar (Stari OBOD). Zonom III obuhvaćene su obje strane ulica (do građevinske linije objekata), koje se graniče sa IV zonom.

ZONA IV

Obuhvata prostor koji zahvata prostor u okviru K.O. Cetinje I, koji nije definisan zonama I, II i III.

ZONA V

Obuhvata prostor koji zahvata: prostor servisne zone H-Zagrablje, prostor sa lijeve i desne strane magistralnog puta Cetinje-Budva do skretanja za naselje Ugnji,

zatim prostor uz planirani magistralni put Cetinje-Nikšić, kao i manji dio uz magistralni put Cetinje-Podgorica.

ZONA VI

Obuhvata prostor koji je definisan Generalnom urbanističkom razradom Njeguša i Generalnom urbanističkom razradom Rijeke Crnojevića.

ZONA VII

Obuhvata prostor koji zahvata preostali prostor Prijestonice Cetinje koji nije definisan zonama od I do VI.

Član 6

Iznos naknade po m² neto površine bespravnog objekta po zonama iznosi:

Zona	Ia	Ib	Ic	II	IIIa	IIIb	IV	V	VI	VII
Iznos (€/m²)	40	40	40	36	32	32	28	24	20	0

Iznos naknade iz stava 1 ovog člana umanjuje se za:

- bespravne objekte osnovnog stanovanja za 50%;
- pomoćne objekte koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta (garaže, bazeni, ostave, septičke jame, bunari, ograde i sl.) za 80%;
- 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 za 90%;
- potkrovlja za 30%.

Iznos naknade iz stava 1 ovog člana uvećava se za:

- bespravne objekte koji nisu osnovnog stanovanja za 5%, ako se uvećani iznos plati jednokratno;
- bespravne objekte koji nisu osnovnog stanovanja za 20%, ako vlasnik bespravnog objekta zahtijeva da i uvećani iznos plaća u jednakim mjesečnim ratama;
- bespravne objekte osnovnog stanovanja za 2,5%, koji se može plaćati jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama, u skladu sa zahtjevom vlasnika bespravnog objekta.

IV NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 7

Visinu, način i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora i zaštitu životne sredine, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva, na osnovu obračuna naknade i ovjerenog Elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta.

Član 8

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Prijestonice.

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, smatraće se da je saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od sedam dana od dana donošenja rješenja o utvrđivanju visine naknade u kom slučaju vlasnik bespravnog objekta ima pravo na umanjenje obračunate vrijednosti naknade za 20%.

Način plaćanja naknade u ratama i ostala pitanja naknade utvrđuju se ugovorom (ili posebnim Rješenjem) između organa nadležnog za lokalne javne prihode i vlasnika bespravnog objekta, na osnovu rješenja o utvrđivanju visine naknade iz stava 5 ovog člana.

Član 9

Kod plaćanja naknade u ratama utvrđuje se kamata, kao i odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja.

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

U slučaju da vlasnik bespravnog objekta zakasni sa plaćanjem naknade, obračunava se kamata u skladu sa zakonom.

Obezbjeđenje potraživanja po osnovu plaćanja naknade u ratama, uspostavlja se stavljanjem hipoteke prvog reda na objekat za koji se obračunava naknada i uslov je za donošenje rješenja o utvrđivanju naknade.

Izuzetno od stava 4 ovog člana, predmet hipoteke mogu biti druge nepokretnosti upisane u list nepokretnosti bez tereta i ograničenja, i to: stambeni prostor, poslovni prostor, urbanistička parcela, katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekta od opšteg interesa koji služi komunalnom opremanju zemljišta i garancija banke.

Vlasnik bespravnog objekta dužan je da dostavi nadležnom organu dokaz o upisu hipoteke u katastar u postupku utvrđivanja naknade u jednakim mjesečnim ratama, u roku od 20 dana od dana utvrđivanja visine naknade i dostavljanja zapisnikao tome.

Ako vlasnik objekta ne dostavi dokaz iz stava 6 ovog člana, smatraće se da je vlasnik bespravnog objekta saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

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

Član 10

Utvrđivanje kamate, naplatu i kontrolu naknade vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih 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 11

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

Član 12

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora i zaštite životne sredine.

Nadzor i kontrolu nad naplatom naknade vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 13

Započeti postupci utvrđivanja visine naknadeza komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte na osnovu Odlukeo naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte („Službeni list CG – opštinski propisi“, br.24/18), koji nijesu završeni do stupanja na snagu ove odluke, nastaviće se po odredbama oveodluke.

Član 14

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

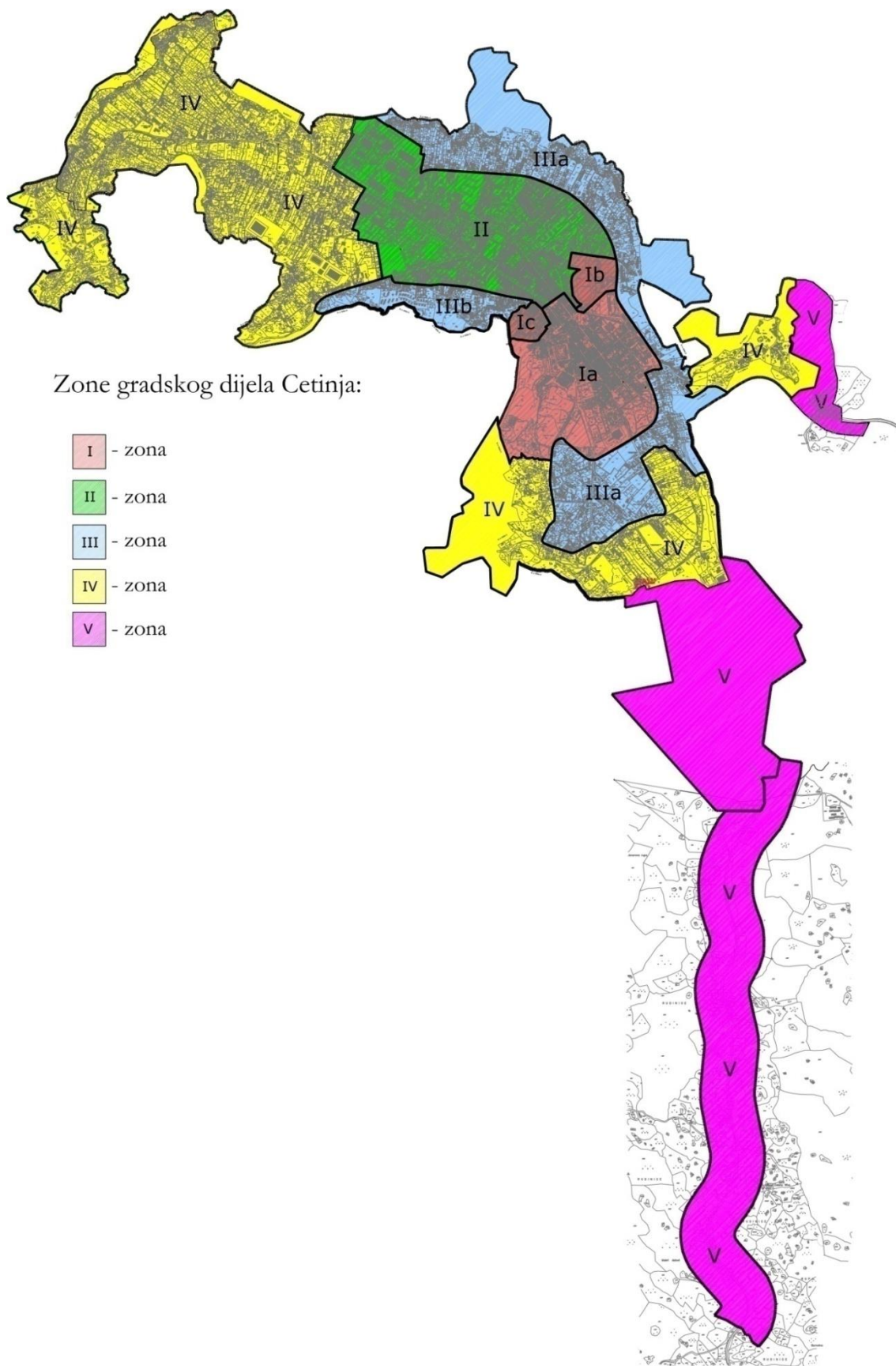
Član 15

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte („Sl. list CG – o.p.", br.24/18).

Broj:
Cetinje, _____2021. godine.

**SKUPŠTINA PRIJESTONICE CETINJE
PREDSJEDAVAJUĆI
BORISLAV PRAVILOVIĆ**

Grafički prilog:



O b r a z l o ž e n j e

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 Statuta Prijestonice („Službeni list CG – Opštinski propisi“, br.49/18 i 9/19).

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. 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.

Članom 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 213 stav 2 propisano je da je jedinica lokalne samouprave dužna da propis iz člana 164 stav 9 donese u roku ovog od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Članom 73 stav 1 tačka 9 Statuta Prijestonice („Sl. list CG - opštinski propisi“, br. 49/18 i 9/19) propisano je da Skupština uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

RAZLOG ZA DONOŠENJE

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 ovlaštenje

da utvrdi ovaj prihod donošenjem opštinskog propisa – odluke kojom će se propisati uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju.

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.

Poglavlje I – Rodna senzitivnost

Članom 2 sprovedene su odredbe Zakona o rodnoj ravnopravnosti.

Poglavlje III – Visina i uslovi

Članom 3 utvrđeno je da vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu, koja se obračunava po m² neto površine objekta na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekata, urađenog 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 utvrđene su zone, na osnovu stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i zahvata planskih dokumenata.

Članom 6 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 umanjene naknade za jednokratno plaćanje. Uvećanja naknade su utvrđena na osnovu zakonske obaveze propisane članom 164 stav 9 i 10 Zakona, dok su umanjena propisana u skladu sa stavom 5 istog člana.

Poglavlje IV – 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 zahtjeva, na osnovu obračuna naknade i ovjerenog 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. Za jednokratno plaćanje utvrđeno je umanjeno za 20% od obračunate vrijednosti naknade.

Članom 9 utvrđuje se kamata, shodno Zakonu o poreskoj administraciji. Pored toga, utvrđuju se i odgovarajuća sredstva obezbjeđenja 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 ograničenja u listu nepokretnosti. 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 obračun kamate, naplatu, kontrolu i 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 kojim je uređen poreski postupak.

Članom 11 propisano je da 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 vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora i zaštitu životne sredine, a nadzor i kontrolu nad naplatom vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrolu lokalnih javnih prihoda.

Poglavlje V – 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.

Članom 14 je predloženo da odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore - Opštinski propisi“.

Članom 15 je predloženo da danom stupanja na snagu prestaje da važi odluka kojom je uređena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte („Sl. list CG – o.p.“, br. 24/18).

FINANSIJSKA SREDSTVA

Za sprovođenje ove odluke nije potrebno obezbijediti finansijska sredstva u budžetu Prijestonice.

**SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Snežana Kujović**