PREDLOG

Na osnovu člana 164 i člana 240 a, stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekata (‚‚Službeni list CG‚‚, broj 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), člana 28 i 38 stav 1 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi (``Službeni list CG``, broj 2/18, 34/19 i 28/20), člana 35 Statuta Opštine Andrijevica (‚‚Službeni list CG – opštinski propisi‚‚ broj 32/18), Skupština opštine Andrijevica, uz prethodnu saglasnost Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj, od \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_na sjednici održanoj \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021. 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 građevinskog zemljišta za bespravne objekte (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 roku.

**II USLOVI I VISINA**

**Član 3**

Naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta.

Visina naknade se obračunava po m2 neto površine bespravnog objekita , na osnovu elaborata predmjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta, izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane Katastra.

**Član 4**

Visina naknade se utvrđuje u zavisnosti od zone, stepena opremljenosti građevinskog zemljišta,, prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta, 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:

* **ZONA 1** obuhvata prostor od raskrsnice prema bivšoj ZZ ‘’Andrijevica’’ do Benzinske pumpe , istočno od raskrsnice do ‘’solitera’’, onda u pravcu sjevera: ispod ‘’solitera’’, zgrade opštine i stambenih zgrada i zapadno do Benzinske pumpe, od raskrsnice zapadno do puta za Božiće, obuhvatajući zelenu pijacu i poslovne objekte, a onda u pravcu sjevera paralelno sa ulicom ‘’Branka Deletića’’ do iznad pa istočno do benzinske pumpe.
* Prostor planine Jelovice počinje od mjesta ’’Idžov izvor’’ koji se nalazi pored šumskog puta (broj 1337) i nastavlja istim putem dalje istočno sve do parcele 641/2 koju obuhvata, kao i parcele broj 656; 657; 658; 660; 662; 669; 670; 680; 681; 682; 678; 676; 677 i 636 , a onda rijekom Krivuljskom nizvodno do uliva iste u rijeku Kurmariju i dalje njom nizvodno do parcele broj 521 koju obuhvata, a zatim nastavlja sjeverozapadno opštinskom granicom sve do parcele 154 izuzimajući je , zatim ivicama parcela 155/1; 158/1; 160/1; 162/5; 164/1; 166/1; 168/1; 170/1; 169/3; 171/2; 172/1; 174/3; 175/1; 174/2; 178/1; 180/1; 182/1; 184; 188/1; 190; 193; 194; 195; 197/3 i 196 obuhvatajući ih, i onda južno ivicama parcela197/6 i 213/3 obuhvatajući iste, zatim pored tunela i ide južno starim putem prema Kolašinu do šumskog puta (broj 1337), a onda putem do početne tačke ’’Idžov izvor’’.
* **ZONA 2** obuhvata prostor koji se nalazi od mosta na rijeci Zlorečici na regionalnom putu Andrijevica – Murino, a zatim ide nizvodno rijekom Zlorečicom ispod ‘’stare Andrijevice’’ do škole i pored trafostanice izlazi na regionalni put Andrijevica – Berane, zatim ide iznad ‘’sreskih zgrada’’ u pravcu juga, sve do raskrsnice Andrijevica – Konjuhe- Murina i ovim putem se spušta do početne tačke na mostu na Zloečici.
* **ZONA 3** – obuhvata prostor od Veterinarske stanice na jugu sve do bivšeg ‘’Soko Štarka’’ na sjeveru, a zatim do bivšeg ‘’Termoventa’’ na sjeverozapadu, tj. prostor koji je obuhvaćen GUP-om opštine Andrijevica.
* **ZONA 4** obuhvata preostali prostor opštine Andrijevica, koji nije definisan zonama 1, 2 , 3 i 4 na području Prostorno-urbanističkog plana Andrijevica.

**Član 6**

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajućih 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 i to:

* Zona 1 - 1,40
* Zona 2- 1,20
* Zona 3 - 0,80
* Zona 4- 0,00

**Član 7**

Troškovi opremanja građevinskog zemljišta sa troškovima mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom, procijenjeni su na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona i iznose (eura po m2):

**Član 8**

Iznos naknade po m2 neto površine bespravnog objekta obračunava se kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja sa troškovima mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom i koeficijenta opremljenosti po zonama i iznosi:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ZONA | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Iznos (€/m2) | 14,00 | 12,00 | 8,00 | 0,00 |

Prosječni troškovi opremanja građevinskog zemljišta sa troškovima mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom na nivou svih zona iznose 10€ po m2.

Iznos naknade po zonama iz stava 1 ovog člana umanjuje se.

* Za stambene objekte za 50%,
* Za porodične stambene objekte kojima se prvi put rješava stambeno pitanje za neto površinu do 100 m2 za 75%,
* Otvoreni prostor na parceli koji je namijenjen za obavljanje djelatnosti za 50%,
* Stambeni prostor u potkrovlju za 70%
* Pretvoreni zajednički dio stambene zgrade u stambeni ili poslovni prostor za 70%,
* Stambeni prostor 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%,
* Vjerski objekti za 80%,
* Pomoćne objekte koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta (nadzemne garaže, ljetnje kuhinje, ostave, bazene i sl.) za 80%,

Iznos naknade iz stava 1 ovog člana uvećava se:

* Za bespravne objekte osnovnog stanovanja za 2,5 %,
* Za ostale bespravne objekte 5%, ako se uvećani iznos plati jednokratno, odnosno 20% ako se uvećani iznos plaća u jednakim mjesečnim ratama.

Naknada za urbanu sanaciju građevinskog zemljišta ne obračunava se za podzemne etaže.

Ako vlasnik bespravnog objekta ostvaruje pravo na umanjenje naknade po više osnova iz stava 2 ovog člana, primjenjuje se osnov za umanjenje koji je najpovoljniji za vlasnika.

**III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE**

**Član 9**

Visinu, način i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove legalizacije objekata (u daljem tekstu: nadležni organ), u roku od 15 dana od dana podnošenja neophodne dokumentacije za legalizaciju bespravnog objekta.

**Član 10**

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine.

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.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od sedam dana od dana donošenja rješenja o naknadi, u kom slučaju vlasnik bespravnog objekta ima pravo na umanjenje za 20% od obračunate vrijednosti naknade iz stava 1 člana 8 ove odluke.

Način plaćanja naknade u ratama i ostala pitanja naknade uređuju se ugovorom između nadležnog organa i vlasnika bespravnog objekta.

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 11**

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

Obezbjeđivanje potraživanja iz stave 1 ovog člana vrši se upisom hipoteke na bespravnom objektu za koji se utvrđuje naknada i uslov je donošenja rješenja o utvrđivanju naknade.

Vlasnik bespravnog objekta dužan je da dostavi nadležnom organu dokaz o upisu hipoteke u katastar nepokretnosti u roku od 20 dana od dana potpisivanja ugovora o naknadi za komunalno opremanje, ukoliko se naknada plaća u ratama. U suprotnom, smatraće se da je vlasnik bespravnog objekta saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

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

Obezbjeđenje potraživanja po osnovu plaćanja naknade uspostavlja se na objektu za koji se obračunava naknada.

Ukoliko vlasnik bespravnog objekta zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga, shodno čemu će Opština aktivirati sva ugovorena sredstva obezbjeđenja.

**Član 12**

Naplatu i kontrolu naplate 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, shodno se primjenjuju odredbe zakona kojim je uređen poreski postupak.

**Član 13**

Opština Andrijevica je dužna da, za objekte čiji su vlasnici izmirili cjelokupni iznos naknade,obezbijedi nedostajuću komunalnu infrastrukturu u skladu sa Programom uređenja prostora.

**Član 14**

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

**IV ZAVRŠNE ODREDBE**

**Član 15**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u ‘’Službenom listu CG – opštinski propisi’’.

Broj: \_\_\_\_\_\_\_\_

Andrijevica, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021.godine,

**SKUPŠTINA OPŠTINE ANDRIJEVICA**

**P r e d s j e d n i k,**

Mladen Đukić, s.r.

**O b r a z l o ž e nj e**

**PRAVNI OSNOV**

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (‘’Službeni list CG’’, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Zakona o lokalnoj samoupravi (‘’Službeni list CG’’, broj 2/18, 34/19 i 38/20) i člana 35 Statuta Opštine Andrijevica (‘’Službeni list CG – opštinski propisi, broj 2/18).

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 objekita, 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 mjsečnih 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 popisanom maksimalnom iznosu, mogu utvrditi svojim propisom umanjenjenje 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 istog člana utvrđeno da propis jedinice lokalne samouprave naročito sadrži 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 tačka 2 i 8 utvrđeno da Skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene sprihode.

**RAZLOG ZA DONOŠENJE**

Skupština Crne Gore je donijela Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora 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, koji 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.

**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.

Članom 2 primijenjene su odredbe Zakona o rodnoj ravnopravnosti.

Članom 3 propisano je da naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta koja se obračunava po m2 neto površine objekta na osnovu elaborata, predmera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta urađenog od stane licencirane geodetske organizacije.

Članom 4 – popisani su kriterijumi na osnovu kojih se utvrđuje naknada saglasno članu 164 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Članom 5 – utvrđene su zone na osnovu stepena opremljenosti građevinskog zemljišta u zahvatu planskih dokumenata.

Članom 6 propisana je visina naknade po zonama.

Članom 7 propisani su troškovi opremanja građevinskog zemljišta sa troškovima mjera urbane sanacije prostora koji je devastiran bespravnom gradnjom.

Članom 8 propisan je iznos naknade po m2 neto površine bespravnog objekta po zonama, kao i prosječni troškovi opremanja građevinskog zemljišta sa iznosima naknade po zonama za umanjenje i uvećanje naknade prema vrsti namjeni bespravnih objekata primijenjujući član 163 naprijed citiranog zakona, kao i umanjenje naknade za jednokratno plaćanje.

Članom 9 propisani su visina, način i rokovi plaćanja naknade, rok za donošenje rješenja organa nadležnog za legalizaciju objekata.

Članom 10 propisana je uplata naknade na žiro račun opštine Andrijevica, obračun redovne i zatezne kamate, kao i sva pitanja koja regulišu naplatu naknade u ratama ili jednokratno.

Članom 11 propisana je naplata naknade u ratama, utvrđivanje redovne i zatezne kamate, obezbjeđivanje potraživanja sa upisom hipoteke na bespravni objekat, kao i druga pitanja koja regulišu ovu oblast.

Članom 12 propisani su način i kontrola naplate naknade da istu vrši organ lokalne uprave nadležan za naplatu lokalnih javnih prihoda, te da se u postupku i načinu utvrđivanja naknade, žalbe, rokovi, prinudne naplate, kamate i ostala pitanja koja nijesu uređena ovom odlukom primjenjuje zakon kojim je uređen poresti postupak.

Članom 13 propisano je da je Opština Andrijevica dužna da za objekat čiji su vlasnici izmirili cjelokupan iznos naknade obezbijedi nedostajuću komunalnu infrastrukturu.

Članom 14 propisano je da nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove naplate i kontrole javnih prihoda.

Članom 15 propisano je da ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u ‘’Službenom listu CG – opštinski propisi’’.

Sa svega naprijed izloženog predlažemo Skupštini opštine Andrijevica da usvoji Odluku o naknadi za urbanu sanaciju kao u datom tekstu.

**Sekretarijat lokalne uprave**