Na osnovu člana 164 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (’’Službeni list CG’’, broj 64/17, 44/18 i63/18, 82/20),člаnа 38 stav 1 tač. 2 i 8 Zаkоnа о lоkаlnој sаmоuprаvi („Službeni list CG“, br. 2/18, 034/19, 038/20) i člana 43 Statuta Opštine Bar (»Službeni list Crne Gore-opštinski propisi«, br. 37/18), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore broj \_\_\_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_godine, Skupština Opštine Bar, na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ godine, donijela je

ODLUKU

o naknadi za urbanu sanaciju

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuju se uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju.

Član 2

Urbana sanacija vrši se u skladu sa Programom urbane sanacije.

Za urbanu sanaciju plaća se naknada.

II USLOVI

Član 3

Naknadu za urbanu sanaciju (u daljem tekstu: naknada) plaća vlasnik bespravnog objekta.

Naknada se obračunava na osnovu Elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta po m2 neto površine objekta, izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije koji ovjerava Uprava za nekretnine.

Nadležni organ za izdavanje rješenja o legalizaciju bespravnog objekta dostavlja Elaborat premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta nadležnom organu lokalne uprave radi obračuna naknade.

Član 4

Visina naknade 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 stepena opremljenosti građevinskog zemljišta. Pripadnost katastarske opštine zoni se utvrđuje na prema granicama zona i katastarskim parcelama iskazanim u elektronskoj formi na digitalnoj mapi, u skladu sa grafičkim prilogom koji je sastavni dio Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i ove odluke.

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 6

Minimalni iznos naknade po m2 neto površine bespravnog objekta se obračunava kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama, utvrđenih Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i iznosi:

| **Zona** | **I** | **II** | **III** | **IV** | V | **VI** | **VII** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Iznos(€/m2)** | 126 | 112 | 98 | 70 | 56 | 42 | 28 |

**Član 7**

Izuzetno od člana 6 ove odluke, iznos naknade umanjuje se u određenom procentu od iznosa naknade utvrđenog u skladu sa članom 6 ove odluke, i to za:

* objekte kojim se rješava stambeno pitanje (objekti osnovnog stanovanja) neto površine do 200 m2, u zoni II-VII, ........................... 50 %;
* objekte kojim se rješava stambeno pitanje neto površine veće od 200 m2, u zoni II-VII, ........................... 20%;
* objekti 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 ........................... 90 %;
* objekte u biznis zoni, ........................... 80%, pri čemu opština nema obavezu komunalnog opremanja
* solarni kolektor za potrebe objekta 100 eura po m2, a najviše do 50% obračunate naknade;
* potkrovlja, , ........................... 50%;
* objekte upisane u registar kulturnih dobara, ........................... 80%;
* garaže, ........................... 80%;
* vjerske objekte, ........................... 40%;
* zgrade pomoćnih objekata ........................... 80%;

Član 8

Iznos i način plaćanja naknade, kao i obaveze vlasnika bespravnog objekta utvrđuju se rješenjem.

Rješenje iz stava 1 ovog člana donosi organ lokalne uprave nadležan za poslove komunalnog opremanja, na osnovu obračuna naknade, prije izdavanja rješenja o legalizaciji.

Način plaćanja naknade, obaveze investitora i lokalne samouprave, rokovi i ostala pitanja naknade uređuju se ugovorom, po pravosnažnosti rješenja iz stava 1 ovog člana.

Ugovor iz stava 3 ovog člana zaključuju vlasnik bespravnog objekta i Opština.

Nadležni organ lokalne uprave iz stava 2 ovog člana je dužan da u roku od 30 dana od dana dostavljanja Elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta, nadležnom organu za izdavanje rješenja o legalizaciju dostavi dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za urbanu sanaciju ,odnosno obavještenje da se nisu stekli uslovi za izadavanje potvrde.

**Član 9**

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine Bar.

Naknada za bespravne objekte osnovnog stanovanja plaća se jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratamana 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.

Za bespravne objekte naknada se uvećava za iznos od 5%, ako se uvećani iznos plati jednokratno, odnosno 20% ako vlasnik bespravnog objekta zahtijeva da i uvećani iznos plaća u mjesečnim ratama.

Izuzetno od stava 4 ovog člana, za bespravne objekte osnovnog stanovanja, naknada se uvećava za iznos od 2,5%, koji se plaća jednokratno ili pod uslovima iz stava 2 ovog člana, u skladu sa zahtjevom vlasnika bespravnog objeka.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 30 dana od dana donošenja rješenja o naknadi.

Član 10

Kod plaćanja naknade u ratama ugovara se redovna kamata, zatezna kamata i odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja.

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

U slučaju da vlasnik bespravnog objekta kasni 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.

Izuzetno od stave 4 ovog člana , predmet obezbjeđenja potraživanja po osnovu plaćanja naknade može biti nepokretnost upisana u listu nepokretnosti bez tereta i ograničenja, i to: stambeni prostor, poslovni prostor, urbanistička parcela, kao i garancija banke.

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

Prilikom zaključenja ugovora o hipoteci, vlasnik bespravnog objekta je dužan da od ovlašćenog procjenitelja obezbijedi procjenu vrijednosti nepokretnosti koja je predmet legalizacije, a na kojoj će biti uspostavljena hipoteka.

Član 11

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora.

IV ZAVRŠNA ODREDBA

Član 12

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

**Broj: -**

**Bar,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. godine**

**SKUPŠTINA OPŠTINE BAR**

**Predsjednik**

**Mićo Orlandić**

**OBRAZLOŽENJE**

**I PRAVNI OSNOV**

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u članu 164 Zаkоnа о planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18 i 63/18, 011/19 i 082/20), kojim je propisano je da vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu za urbanu sanaciju, koja se plaća za sve bespravne objekte a da visinu, uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju propisuje nadležni organ lokalne samouprave, po prethodnoj saglasnosti Vlade Crne Gore.

**II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE**

Skupština Crne Gore je na sjednici održanoj 30. jula 2020. godine usvojila Zakon o izmjenama i dopunama Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata koji je stupio na snagu 14. avgusta 2020. godine. Članom 240a ovog zakona određeno je da su jedinice lokalne samouprave dužne da propis o naknadama za urbanu sanaciju donesu u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Donošenjem ove odluke stvaraju se mogućnosti vlasnicima bespravno izgrađenih objekata, koji ispune sve zakonom propisane uslove, da legalizuju izgrađene objekte.

**III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA**

**U poglavlju I - Osnovne odredbe,** članovi 1 i 2 sadrže pitanja koja se uređuju ovom odlukom a tiču se uslova, visine, načina, rokova i postupka plaćanja naknade za urbanu sanaciju.

**U poglavlje II – Uslovi** članovima 3 do 5definisano je danaknadu za urbanu sanaciju plaća vlasnik bespravnog objekta, te da se visina naknade obračunava po m2 neto površine bespravnog objekta na osnovu Elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta, izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije koji ovjerava Uprava za nekretnine.

Obaveza je nadležnog organa za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog objekta da Elaborat premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta, dostavi nadležnom organu lokalne uprave za uređivanje građevinskog zemljišta, radi obračuna naknade.

Visina naknade se utvrđuje u zavisnosti od zone, stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i prosječnih troškova komunalnog opremanja, troškova mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom, načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade i vrste i namjene objekta.

Imajući u vidu da su stepen opremljenosti, prosječni troškovi uređenja i zone definisani Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, ovi kriterijumi će se primjenjivati i za obračun naknade za urbanu sanaciju.

**U Poglavlje III – način, rokovi i postupak plaćanja naknade** od člana 6 do člana 11 propisan je način obračuna naknade i procedura plaćanja naknade.

Minimalni iznos naknade po m2 neto površine bespravnog objekta se obračunava kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama utvrđenih Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

U zavisnosti od namjene i površine objekata odluka definiše umanjenje naknade i to za:

* objekte kojim se rješava stambeno pitanje (objekti osnovnog stanovanja) neto površine do 200 m2, u zoni II-VII, 50 %;
* objekte kojim se rješava stambeno pitanje neto površine veće od 200 m2, u zoni II-VII, 20%;
* objekti 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 , 90 %;
* objekte u biznis zoni, 80%; pri čemu opština nema obavezu komunalnog opremanja
* solarni kolektor za potrebe objekta 100 eura po m2, a najviše do 50% obračunate naknade;
* potkrovlja, 50%;
* objekte upisane u registar kulturnih dobara, 80%;
* garaže, 80%;
* vjerske objekte, 40%;
* zgrade pomoćnih objekata 80%;

Iznos i način plaćanja naknade kao i obaveze vlasnika bespravnog objekta utvrđuju se rješenjem.

Rješenje donosi organ lokalne uprave nadležan za poslove komunalnog opremanja, prije izdavanja rješenja o legalizaciji.

Po pravosnažnosti rješenja međusobna prava i obaveze opština i investitor uređuju ugovorom.

Naknada za bespravne objekte osnovnog stanovanja plaća se jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratamana 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.

Za bespravne objekte naknada se uvećava za iznos od 5%, ako se uvećani iznos plati jednokratno, odnosno 20% ako vlasnik bespravnog objekta zahtijeva da i uvećani iznos plaća u mjesečnim ratama.

Izuzetno od stava 4 ovog člana, za bespravne objekte osnovnog stanovanja, naknada se uvećava za iznos od 2,5%, koji se plaća jednokratno ili pod uslovima iz stava 2 ovog člana, u skladu sa zahtjevom vlasnika bespravnog objeka.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 30 dana od dana donošenja rješenja o naknadi.

Kod plaćanja naknade u ratama odlukom su propisana sredstva obezbjeđenja u skladu sa važećim pravnim propisima.

**Član 11 –**određuje je da nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ nadležan za poslove planiranja i uređenja prostora *.*

**Poglavlje IV – Završna odredba –** sadrži odredbu da odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore - opštinski propisi“.

SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA