

Na osnovu člana 164 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (''Službeni list CG'', broj 64/17), člana 41 Statuta Opštine Bar («Službeni list Crne Gore-opštinski propisi'«, br. 06/11), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore broj _____ od _____ godine, Skupština Opštine Bar, na sjednici održanoj dana _____ . godine, donijela je

ODLUKU
o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte
I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuju se uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte.

Član 2

Komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte (u daljem tekstu: komunalno opremanje) vrši se u skladu sa Planom komunalnog opremanja.

Za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte plaća se naknada.

II USLOVI

Član 3

Naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte (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.

Obračun površina objekta vrši se prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekata.

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

Član 4

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i prosječnih troškova komunalnog opremanja, prema zonama.

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

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(€/m ²)	126	112	98	84	70	56	42

Član 7

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 i ostala pitanja naknade uređuju se ugovorom, po pravosnažnosti rješenja iz stava 1 ovog člana.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju investitor 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 legalizaciji dostavi dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje, odnosno obavještenje da se nisu stekli uslovi za izadavanje potvrde.

Član 8

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine Bar.

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.

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 pod uslovima iz stava 3 ovog člana.

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 objekta.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 7 dana od dana donošenja rješenja o naknadi u kom slučaju investitor ima pravo na umanjenje za 15% od obračunate vrijednosti naknade.

Na umanjenje iz stava 6 ovog člana dodatno se obračunava umanjenje od 20% za bespravne objekte osnovnog stanovanja do 200 m² ukupne neto površine, odnosno dodatnih 10% za bespravne stambene objekte ukupne neto površine do 500m².

Član 9

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

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

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 ovlaštenog procjenitelja obezbijedi procjenu vrijednosti nepokretnosti koja je predmet legalizacije, a na kojoj će biti uspostavljena hipoteka.

NACRT

Član 10

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

IV ZAVRŠNA ODREDBA

Član 11

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

Broj: 030-

Bar, _____ . godine

SKUPŠTINA OPŠTINE BAR

Predsjednik

Radimir Novaković

OBRAZLOŽENJE

I 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), Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list RCG“, br. 42/03, 28/04, 75/05, 13/06 i „Službeni list CG“, br. 88/09, 03/10, 38/12, 10/14 03/16) i člana 41 Statuta Opštinae Bar („Službeni list CG – opštinski propisi“, br. 06/11).

Članom 164 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, koja se plaća za sve bespravne objekte. Ovim članom je propisano da visina naknade ne može biti veća od visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta utvrđene propisom jedinice lokalne samouprave koji se primjenjuje u vrijeme stupanja na snagu ovog zakona, kao i da se visina naknade obračunava po m² neto površine objekta na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta, ovjerenog od strane licencirane geodetske organizacije. 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. Obezbjedenje potraživanja po osnovu plaćanja naknade uspostavlja se na objektu za koji se obračunava naknada.

Stavom 9 ovog člana propisano je da uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte propisuje nadležni organ lokalne samouprave, po prethodnoj saglasnosti Ministarstva.

U članu 45 tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da skupština donosi propise i druge opšte akte i utvrđuje visinu opštinskih poreza, taksa i naknada.

Članom 41 Statuta Opštine Bar je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i utvrđuje visinu opštinskih poreza, taksa i naknada.

Saglasno članu 164 stav 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je aktom br. _____ od _____ dalo saglasnost na Predlog Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Skupština Crne Gore je usvojila Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata na sjednici održanoj 30. septembra 2017. godine koji je stupio na snagu 14. oktobra 2017. godine. Ovim zakonom je, između ostalog, uvedena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte kao prihod jedinice 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 komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte.

III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Poglavlje I - Osnovne odredbe - Članom 1 utvrđeno je da se ovom odlukom propisuju uslovi, visina, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte, dok su članom 2 sprovedene odredbe Zakona o rodnoj ravnopravnosti.

Poglavlje II – Uslovi i visina - Kako je članom 164 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano da visina naknade ne može biti veća od visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta utvrđene propisom jedinice lokalne samouprave koji se primjenjuje u vrijeme stupanja na snagu ovog zakona, metodologija obračunavanja visine naknade je kompatibilna metodologiji za utvrđivanje visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za legalne objekte. Tako je **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 namjenjenog za obavljanje djelatnosti, na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta,

ovjerenog od strane licencirane geodetske organizacije i projekta izvedenog stanja bespravnog objekta, te da se obračun površina vrši u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl.list CG“, broj 47/13).

Članom 4 je utvrđeno da visina naknade zavisi od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova komunalnog opremanja, zavisno od zone u kojoj se nalazi bespravni objekat, a **članom 5** je propisano je da je teritorija Opštine podijeljena na zone koje su utvrđene u Odluci o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i utvrđen način određivanja pripadnosti parcele određenoj zoni.

Poglavlje III – Način, rokovi i postupak plaćanja naknade -**Članom 6** propisana je visina naknade po zonama, a **članom 7** da se iznos i način plaćanja naknade, kao i obaveze vlasnika bespravnog objekta utvrđuju rješenjem, kao i nadležni organ za donošenje rješenja i obaveza zaključenja ugovora.

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. Utvrđeno je uvećanje naknade za bespravne objekte za koje se naknada plaća na rate, bespravne objekte objekte za koje se naknada plaća jednokratno i bespravne objekte osnovnog stanovanja. Uvećanja naknade su utvrđena na osnovu zakonske obaveze propisane članom 164 st. 8 i 10 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

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 umanjenje za 15% od obračunate vrijednosti naknade.

Članom 9 utvrđuju se redovna i zatezna kamata, shodno Zakonu o poreskoj administraciji. Takođe, utvrđeno je da se potraživanje obezbjeđuje hipotekom na bespravnom objektu za koji se utvrđuje naknada, saglasno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata. Hipoteka se zahtjeva kada se naknada plaća na rate. Vlasnik bespravnog objekta je dužan da dokaz o upisu hipoteke u katastar nepokretnosti dostavi nadležnom organu u utvrđenom roku. Hipoteka se aktivira u slučaju kada vlasnik bespravnog objekta zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, kada će se cjelokupni iznos duga smatrati dospjelim. Ako vlasnik ne dostavi dokaz o upisu hipoteke, smatra se da je saglasan da mu se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

Članom 10 propisano je da nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora.

Poglavlje IV – Završna odredba – **Članom 11** predloženo je da odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore - opštinski propisi“.

IV FINANSIJSKI EFEKTI PRIMJENE ODLUKE

Primjenom ove odluke očekuje se povećanje ostvarivanja sopstvenih prihoda Opštine u godišnjem iznosu od 2.000.000 EUR.

Za sprovođenje ove odluke potrebno je obezbjediti sredstva za:

- rad službenika koji će vršiti utvrđivanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte u nadležnom organu lokalne uprave u godišnjem iznosu od 7000 EUR;
- softver za administriranje godišnje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte, u ukupnom iznosu od 1000 EUR.