 Na osnovu člana 164 stav 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 38 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br.2/18, 34/18 I 38/20), člana 46 Statuta Opštine Rožaje („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi’’, br.38/18 ), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br.\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Skupština Opštine Rožaje, na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.2020. godine, d o n i j e l a 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).

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

Naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta.

Naknada se obračunava po m2 neto površine objekta i po m2 otvorenog prostora na parceli namjenog za obavljanje djelatnosti na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta ovjerenog 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 objekta.

Član 4

Naknada 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 i zone utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata, u skladu sa grafičkim prilogom koji je sastavni dio ove odluke i to na 8 (osam) zona. Zone su određene:

* I zona
* II zona
* III zona
* IV zona
* V zona
* VI zona
* VII zona i
* VIII zona

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 6

Iznos naknade po m2 neto površine bespravnog objekta se obračunava kao proizvod prosječnih troškova urbane sanacije I koeficijenata komunalne opremljenosti po zonama i iznosi:

**(Tabela broj 1)**

|  |
| --- |
| **ZONE** |
| **I** | **II** | **III** | **IV** | **V** | **VI** | **VII** | **VIII** |
| **50,00** | **45,00** | **35,00** | **30,00** | **15,00** | **10,00** | **7,00** | **6,00** |

Iznos naknade iz stave 1 ovog člana umanjuje se :

* Objekti stanovanja i pomoćni objekti u VIII zoni za 100%,
* Objekte stanovanja za 40%,
* Objekte osnovnog stanovanja za 50%,
* Objekte u biznis zoni za 50%,
* Otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti za 50%,
* Objekti namijenjeni za novo zapošljavanje više od 10 za 40%,
* Solarni kolektor za potrebe objekta i to 100eura po m2, a najviše do 50% obračunate naknade,
* Pretvaranje posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade u poslovnu prostoriju odnosno poslovne prostorije u posebni ili zajednički dio stambene zgrade za 50%,
* Potkrovlje za 70%,
* Garaže za 50%,
* Vjerske objekte za 80%,
* Pomoćne objekte koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta (podzemne i nadzemne 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 stanovanje za 90%.

Ukoliko u objektu postoji više različitih namjena, svaka namjena se obračunava u skladu sa namjenom datom u stavu 1 i 2 ovog člana.

Član 8

Visinu i rokove plaćanja naknade, utvrđuje rješenjem Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine (u daljem tekstu nadležni organ) u roku od 30 dana od dana podnošenja elaborate premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta i obračuna naknade.

**Član 9**

Naknada se uplaćuje na račun budžeta Opštine Rožaje.

Naknada se može plaćati jednokratno ili u ratama.

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 20% od obračunate vrijednosti naknade.

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, ima se smatrati da je saglasan da se naknada utvrdi u jednoktarnom iznosu.

Za bespravne objekte naknada se uvećava za 5% ako se uvećani iznos plati jednoktarno.

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%, koji iznos se može plaćati jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama, u skladu sa zahtjevom vlasnika bespravnog objekta.

Član 10

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

Kao uslov za utvrdjivanje plaćanja naknade u ratama vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi sredstva obezbjedjenja plaćanja i dostavi dokaz o tome, i to:

**- za pravna lica –** neopozivu bankarsku garanciju „bez prigovora“ naplativu „na prvi poziv“, na utvrjđeni iznos naknade, u sladu sa važećim zakonskim propisima, bankarsku revolving garanciju „bez prigovora“ naplativu „na prvi poziv“ u vrjednosti od 12 mjesečnih rata utvrđene naknade, fiducijarni ugovor o prenosu prava svojine na bespravnom objektu, odnosno drugoj nepokretnosti, odnosno upis založnog prava – hipoteke prvog reda. Za dio duga koji nije obezbijeđen bankarskom revloving garancijom, vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi hipoteku prvog reda odnosno izvrši fiucijarni upis prava svojine na bespravnom objektu odnosno drugoj nepokretnosti prema izboru povjerioca čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga. U slučaju obezbjeđenja plaćanja cjelokupng iznosa naknade hipotekom prvog reda odnosno fiducijarnim upisom plaćanja cjelokupnog iznosa naknade hipotekom prvog reda odnonosno fidcijarnim upisom prava svojine, vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi hipoteku odnosno izvrši fiducijarni upis prava svojine na bespravnom objektu odnosno drugoj nepokretnosti prema izboru povjerioca čija vrijednost mora biti za 50% veća od vrijednosti preostalog duga;

**- za fizička lica –** vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi hipoteku prvog reda na bespravnom objektu odnosno drugoj nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga, po izboru hipotekarnog povjerioca.

Vlasnik bespravnog objekta dužan je da dostavi nadležnom organu odgovarajući dokaz iz stava 2 ovog člana u roku od 15 dana od dana održavanja rasprave u postupku utvrdjivanja naknade u ratama. U suprotnom, smatraće se da je vlasnik bespravnog objekta saglasan da se naknada utvrdi u jednokrtnom iznosu.

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

U slučaju da investitor zadocni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatesna kamata u skladu sa zakonom.

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

**Član 10**

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, povrćaja i ostalih pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom primjenjuju se odredbe zakona kojim je uređen poreski postupak.

**Član 11**

Rokovi za obezbjeđivanje komunalne infrastrukture vlasnicima objekata koji su izmirili cjelokupni iznos naknade utvrdjuju 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 sprovodjenjem ove odluke vrši nadležni organ i organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivana, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

**IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

**Član 13**

Započeti postupci utvrđivanja visine naknade za komunalno opremanje građvisnkog zemljišta za bespravne objekte na osnovu Odluke o naknadi za komunalno opremanje gradjevinskog zemljišta za bespravne objekte (Sl.list CG –opšrinski propisi br.22/18 i 36/18), koji nijesu završeni do stupanja na snagu ove Odluke, nastaviće se po odredbama ove Odluke.

**Član 14**

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

Danom stupanja na sngu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za omunalno opremanje gradjeivnskog zemljišta za bespravne objekte („Službeni list CG – Opštinski propisi“ broj 22/18 i 36/18 ).

Broj:\_\_\_\_\_\_
Rožaje, \_\_\_\_\_\_\_\_2020.god.

**SKUPŠTINA OPŠTINE ROŽAJE**

**PREDSJEDNIK**

**Almir Avdić**

**OBRAZLOŽENJE**

**I 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 člana 46 Statuta Opštine Rožaje („Službeni list CG – Opštinski propisi“, br.38/18).

Članom 164 Zakona o planiranju pstora 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 utvrdjuje rješenjem nadležni organ lokalne uprave, da se visina naknade obračunava po m2 neto površine objekta na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgradjenog objekta ili dijela objekta, izrađenog 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 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 utvrdjuje se u zavisnosti od zone, stepena opremljenosti gradjevinskog zemljišta, prosječnih troškova opremanja gradjevinskog zemljišta, troškova mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom, načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade i vrste i namjene objekta. Nadalje, utvrdjeno je pravo jedinice lokalne samouprave da za definisane vrste bespravnih objekata u propisnom 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 smaouprave, po prethodnoj saglasnosti Vlade, dok je u stavu 12 utvrdjeno da propis jedinice lokalne samouprve 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 tačka 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 46 Statuta je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrdjuje 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.\_\_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_\_\_\_\_dala saglasnost na Predlog Odluke o naknadi za urbanu sanaciju.

**II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE**

Skupština Crne Gore je donijela zakon o izmjenam i dopunama Zakona o planiranju prostra i izgradnji objekata koji je stupio na snagu 14. Avgusta 2020.godine. Ovim Zakonom je, izmedju ostalog, izvršena transformacija naknade za komunalno opremanje gradjevinskog 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 utvrdjeno je da se ovom odlukom propisuju visina, uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za rubanu sanaciju, dok su članom 2 sprovedene odredbe Zakona o rodnoj ravnopravnosti.

**Poglavlje II – Visina i uslovi** – Članom 3 utvrdjeno 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 izgradjenog objekta ili dijela objekta, izrađenog od strane licencirane geodetske organizacie 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, umanjenja naknade prema vrsti i namjeni bespravnih objekata, upućeno na primjenu člana 164 Zakona prilikom utvrđivanja uvećanja naknade, kao i umanjenje naknade za jednokratno plaćanje. Uvećanja naknade su utvrđena na osnovu zakonske obaveze propisane članom 164 st.9 i 10 Zakona, dok su umanjenja propisana u skladu sa stavom 5 istog člana.

**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 i obračuna naknade.

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 opredijeli za način plaćanja naknade, plaćanje naknade će mu se utvrditi u jednokratnom iznosu. Za jednokratno plaćanje utvrdjeno je umanjenje za 20% od obračunate vrijednosti naknade.

Članom 9 utvrdjuju se redovna i zatezna kamata, shodno Zakonu o poreskoj administraciji. Pored toga, utvrdjuju se i odgovarajuća sredstva obezbjedjenje 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 obezbjedjenja 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 obezbjedjenja 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 obezbjedjenja, 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 utvrdjivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda, kao i da se na sva pitanj akoja 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 uskladu sa zakonom, te stepena opremljenosti zone za koju je naknada urbana, što se mora procjenjivati za svaki slučaj, te za svaku zonu ponaosob. Imajući to u vidu, odlukom nije moguće predvidjeti tačno odredjene rokove za obezbjedjivanje komunalnog opremanja nedostajućom komunalnom infrasturkturom. 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 obezbjedjivanje komunalnog opremanja utvrđuju Programom urbane sanacije, a u skladu sa članom 169 Zakona.

Članom 12 utvrđenoje da nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrše organi koji su nadležni za utvrđivanje i za naplatu kontrole 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.

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 uredjena naknada za komunalno opremanje gradjevinskog zemljišta za bespravne objekte.

**SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA**

**I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**