

PREDLOG

Na osnovu člana 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", br. 91/25 i 18/26), člana 38 stav 1 tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 2/18, 34/19 i 38/20, 50/22, 84/22, 81/25 i 98/25) i člana 35 stav 1 tač. 2 i 8 Statuta Opštine Danilovgrad ("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 43/18), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. _____ od _____ godine, Skupština Opštine Danilovgrad, na sjednici održanoj dana _____ godine, donijela je

ODLUKA

O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuju se uslovi, visina, način i rokovi plaćanja naknade za urbanu sanaciju (u daljem tekstu: naknada) u Opštini Danilovgrad (u daljem tekstu: Opština) i druga pitanja od značaja za naknadu.

Rodna senzitivnost

Član 2

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

II USLOVI ZA UTVRĐIVANJE NAKNADE

Član 3

Vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu pod uslovom da:

- je pokrenut postupak legalizacije,
- su riješeni imovinsko pravni odnosi na bespravnom objektu i zemljištu na kome je izgrađen,
- je bespravni objekat evidentiran na satelitskom i aero foto grametrijskom snimku u skladu sa zakonom kojim se uređuje legalizacija bespravnih objekata,
- je bespravni objekat izgrađen na prostoru koji planskim dokumentom nije namijenjen za izgradnju infrastrukturnih i drugih objekata od opšteg interesa,
- bespravni objekat ne prelazi regulacionu liniju ili liniju vlasničke parcele ako je izgrađen na prostoru za koji ne postoji važeći planski dokument.

Organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja naknade (u daljem tekstu: nadležni organ) po službenoj dužnosti pribavlja podatke o ispunjenosti uslova iz stava 1 ovog člana od organa lokalne uprave nadležnog za legalizaciju bespravnih objekata.

Naknada se ne plaća za: objekte za obrazovanje, nauku, zdravstvo, sport, socijalnu zaštitu, socijalno stanovanje; objekte nepokretne kulturne baštine; objekte namijenjene za bezbjednosne službe; radio-difuzne objekte; međunarodne i regionalne objekte

vodosnabdijevanja; međunarodne i regionalne kanalizacione sisteme; žičare; vodovodne, telekomunikacione i kanalizacione objekte infrastrukture; toplovode; pijace; groblja; podzemne i nadzemne prolaze; javne garaže; javnu rasvjetu; javne i zelene površine i gradske parkove i ski liftove.

Član 4

Naknada se 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 organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Obračun površina objekta vrši se prema propisu kojim je uređen način obračuna površine i zapremine zgrade tokom izrade tehničke dokumentacije za građenje.

III VISINA NAKNADE

Član 5

Naknada po m² neto površine bespravnog objekta utvrđuje se u zavisnosti od:

- zone u kojoj se bespravni objekat nalazi,
- ekonomsko tržišne projekcije planskog dokumenta za komunalno opremanje prostora (u daljem tekstu: ekonomsko tržišna projekcija)
- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta,
- prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta,
- troškova sprovođenja mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom,
- načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade i
- vrste, namjene i starosti objekta.

Podaci o neto površini, vrsti, namjeni i starosti bespravnog objekta iz stava 1 ovog člana utvrđuju se na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog bespravnog objekta ili dijela objekta, sačinjenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Zone

Član 6

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

PRVA ZONA

Zona I obuhvata prostor definisan planskim dokumentom DUP „Centar“, koji predstavlja uže gradsko jezgro sa najvećim stepenom urbanizacije, izgrađenosti i komunalne opremljenosti.

Granice Zone I identične su granicama važećeg DUP-a „Centar“.

DRUGA ZONA

Zona II obuhvata:

- naselja oko centralne gradske zone sa razvijenom infrastrukturom,
- prostor obuhvaćen planskim dokumentima GUR „Centar Danilovgrad“,

- područja obuhvaćena planskim dokumentima DUP „Spuž“.

Zona II predstavlja funkcionalno povezanu urbanu cjelinu sa srednjim do visokim stepenom komunalne opremljenosti.

TREĆA ZONA

Zona III obuhvata pojas uz puteve:

- magistralni put M-3,
 - regionalni put R-23,
 - Pažići-Spuž-Stologlav
- u širini od 200 metara lijevo i desno od katastarske granice puta.

Ova zona se primjenjuje isključivo na poslovne, proizvodne, skladišne i komercijalne objekte.

Zona III definiše se kao zona intenzivnog privrednog razvoja sa povećanom tržišnom vrijednošću zemljišta usljed saobraćajne dostupnosti.

ČETVRTA ZONA

Zona IV obuhvata zonu aglomeracije shodno Prostorno urbanističkom planu opštine Danilovgrad, odnosno ruralna i agro-razvojna područja na teritoriji Opštine Danilovgrad sa niskim stepenom urbanizacije i djelimičnom komunalnom opremljenošću i GUR "Spuž".

PETA ZONA

Zona V obuhvata područja sa slabijom infrastrukturom i manjim stepenom komunalne opremljenosti u rubnim djelovima Bjelopavličke ravnice.

Karakteriše je niska gustina izgrađenosti i dominantno individualno stanovanje.

ŠESTA ZONA

Zona VI obuhvata brdsko-planinska područja teritorije Opštine Danilovgrad sa najnižim stepenom urbanizacije i infrastrukturne opremljenosti.

Ovu zonu karakterišu:

- razučena naselja,
- otežani saobraćajni pristup,
- ograničena komunalna infrastruktura.

Član 7

Visina naknade po m² neto površine bespravnog objekta iznosi:

ZONA	I	II	III	IV	V	VI
Iznos (€/m ²)	65,00	58,50	32,50	26,00	17,25	10,00

Vrsta i namjena objekta

Član 8

Naknada iz člana 7 ove odluke umanjuje se za:

- stambene objekte osnovnog stanovanja za 50%;
- bespravne objekte čiji su vlasnici ili članovi porodičnog domaćinstva samohrani roditelji, odnosno staratelji, lica sa invaliditetom, mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja, porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju, pripadnici Romske i Egipćanske populacije za 90%;
- objekte u vlasništvu vjerskih zajednica, koji se koriste za bogoslužbene i druge vjerske potrebe vjerskih zajednica za 50%.

Umanjenja iz stava 1 ovog člana se ne mogu sabirati odnosno kumulirati.

Umanjeni iznos naknade iz stava 1 al. 1 i 2 ovog člana može ostvariti i vlasnik objekta osnovnog stanovanja, kao posebnog dijela kolektivnog objekta, ako ispunjava uslove za legalizaciju.

Umanjeni iznos naknade iz stava 1 alineja 1 ovog člana može ostvariti i vlasnik bespravnog objekta površine do 500m² za površinu do 200m², ako ispunjava uslove iz člana 10 zakona kojim se uređuje postupak legalizacije bespravnih objekata.

Pravo na umanjeње iz stava 1 ovog člana ostvaruje se bez obzira da li vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu jednokratno ili u mjesečnim ratama u skladu sa zakonom.

Način plaćanja

Član 9

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 15 dana od dana donošenja rješenja o naknadi, u kom slučaju vlasnik bespravnog objekta ima pravo na umanjeње za 20% od obračunate vrijednosti naknade.

IV NAČIN I ROKOVI PLAĆANJA NAKNADE

Član 10

Zahtjev za obračun naknade za urbanu sanaciju podnosi se organu lokalne uprave nadležnom za legalizaciju bespravnih objekata.

Naknada za bespravne objekte osnovnog stanovanja plaća se jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama po zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 360 mjesečnih rata.

Za ostale bespravne objekte, naknada se plaća jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama navedenim po zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 120 mjesečnih rata.

Naknada za urbanu sanaciju za hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort plaća se jednokratno ili najviše u 60 jednakih mjesečnih rata navedenih u zahtjevu vlasnika, u iznosu od 400 eura po kvadratnom metru izgrađenog prostora.

U slučaju plaćanja naknade na rate, vlasnik bespravnog objekta ima pravo da u bilo kom trenutku zahtjeva da preostali iznos duga po osnovu naknade plati jednokratno i u tom slučaju ostvaruje pravo na umanjeње preostalog iznosa u procentu navedenom u članu 9 ove odluke.

Član 11

Visina naknade, način i rok plaćanja utvrđuje se rješenjem nadležnog organa.

Vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu za urbanu sanaciju, a prihodi pripadaju budžetu Opštine Danilovgrad i budžetu Crne Gore u srazmjeri 80% prema 20%.

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine Danilovgrad.

Naknada u jednokratnom iznosu plaća se u roku od 15 dana od dana izvršnosti rješenja o naknadi.

Naknada iz stava 4 ovog člana plaća se do 5.-og u mjesecu za prethodni mjesec.

Ako vlasnik bespravnog objekta ne izmiruje obaveze u skladu sa rješenjem nadležnog organa, rješenjem o prinudnoj naplati utvrđuje se i zakonska zatezna kamata.

Član 12

U slučaju plaćanja naknade u mjesečnim ratama vlasnik bespravnog objekta dužan je da nadležnom organu dostavi sredstva obezbjeđenja i to:

1. pravno lice:

- neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv" na utvrđeni iznos naknade ili bankarsku revolving garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv" u vrijednosti od 12 mjesečnih rata utvrđene naknade,

- ugovor o fiducijarnom prenosu prava svojine, odnosno ugovor o hipoteci prvog reda na bespravnom objektu za koji plaća naknadu ili na drugoj nepokretnosti po izboru nadležnog organa čija tržišna vrijednost mora biti za 30% veća od iznosa naknade.

2. fizičko lice:

- vlasnik bespravnog objekta dužan je da obezbijedi hipoteku prvog reda na bespravnom objektu odnosno drugoj nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga.

Vlasnik bespravnog objekta dužan je da dostavi nadležnom organu odgovarajući dokaz iz stava 1 ovog člana u roku od 20 dana od prijema rješenja iz člana 11 stav 1 ove odluke.

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.

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

Član 13

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

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 14

Na sva pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom primjenjivaće se odredbe zakona kojim je uređen postupak legalizacije bespravnih objekata.

Član 15

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju ("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 10/21) osim za podnosiocima zahjeva koji svoje postupke završavaju u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23).

Član 16

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

Broj:

U Danilovgradu, _____ godine

SKUPŠTINA OPŠTINE DANILOVGRAD
Predsjednik Skupštine,
Predrag Pajović