

## **PREDLOG**

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 28 tačka 2 i člana 38 tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20) i člana 34 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine Herceg Novi ("Službeni list CG - opštinski propisi ", br. 1/19, 37/19 i 6/20), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br.\_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_. godine, Skupština Opštine Herceg Novi, na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_godine, donijela je

### **ODLUKU o naknadi za urbanu sanaciju**

#### **I PREDMET**

##### **Član 1**

Ovom odlukom propisuju se visina, uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju (u daljem tekstu: naknada).

#### **Upotreba rodno osjetljivog jezika**

##### **Član 2**

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

#### **II VISINA I USLOVI**

##### **Član 3**

(1) Naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta.

(2) Naknada se obračunava po m<sup>2</sup> 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.

(3) Obračun površina objekta vrši se prema propisu kojim je uređen način obračuna površine i zapremine zgrade tokom izrade tehničke dokumentacije za građenje<sup>1</sup>.

##### **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 zona utvrđene su na osnovu građevinskog područja i planskih jedinica PUP-a Opštine Herceg Novi ("Sl. list CG - op. pr.", br. 52/18 ) i druge važeće planske dokumentacije, u skladu sa grafičkim prilogom koji je sastavni dio ove odluke, a na slijedeći način:

---

<sup>1</sup> Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Sl. list CG“, broj 60/18)

## **PRVA ZONA**

Obuhvata područje ispod gornjeg Njivičkog puta, od graničnog prelaza Konfin do Raskrsnice ulica Vojvode Luke Vukalovića i Dr Svetozara Živojinovića i nastavlja trasom ulice Dr Svetozara Živojinovića do granice KO Topla (prostor DSL Sektora 1 i dio prostora DSL Sektora 2 u okviru KO Sutorina). Dalje, u Igalu, Herceg Novom, Meljinama i Zelenici, odnosno u okviru katastarskih opština Topla, Herceg Novi, Podi, Sasovići i Kuti obuhvata svo zemljište između morske obale i Jadranske magistrale (Počev od Ribarske ulice u Igalu sve do skretanja za donji put u Kumboru). U Kumboru, Đenovićima, Baošićima i Bijeloj, odnosno od granice KO Kuti-KO Kumbor do spajanja priobalnog puta sa Jadranskom magistralom u okviru KO Jošica, obuhvata sve parcele u okviru sektora Morskog dobra, kao i parcele koje izlaze na priobalni put i put oko kompleksa "Porto Novi" i Brodogradilišta Bijela sa njihove gornje strane. U nastavku, u okviru KO Jošica i KO Đurići, sve do granice sa Opštinom Kotor, obuhvata svo zemljište ispod Jadranske magistrale (odnosno u okviru sektora Morskog dobra) i katastarske parcele koje izlaze na magistralni put.

Na poluostrvu Luštica obuhvata svo područje u okviru sektora Morskog dobra, kao i prostor naselja Rose u okviru istoimene planske jedinice 15-2 PUPa OHN. Ovoj zoni pripada i ostrvo Lastavica sa tvrđavom Mamula i ostrvo Vavedenje.

## **DRUGA ZONA**

Obuhvata zemljište iznad I zone, odnosno iznad gornjeg Njivičkog puta, dok je gornja granica definisana linijom koja polazi od graničnog prelaza Konfin do puta koji vodi za Žvinje u širini od 100 m, područje Solila i Bračkovine ograničeno sa zapadne strane granicom DUP-a Stara Banja-Igalo ("Sl. list CG opštinski propisi", br. 7/12), plansku jedinicu 08-5 "Sutorina poslovna zona-istok", I dio planske jedinice 01-27 "Poslovna zona Igalo 2" do rijeke Sutorine, dalje obuhvata svo zemljište iznad I zone u okviru Generalnog urbanističkog rješenja PUP-a OHN za naselje Igalo (GUR-a Igalo), zatim područje planske jedinice 01-6 "Mojdeški put-Petlja-Gomila" i dijela planske jedinice 01-9 "Topla-Tatar Bašta", sve do južne granice zahvata Izmjena i dopuna GUP-a OHN za dio naselja Trebesin ("Sl. list CG-opštinski propisi", br. 05/07). Potom obuhvata područje iznad I zone u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja PUP-a OHN za centar lokalne samouprave Herceg Novi (GUR-a Herceg Novi), te parcele koje izlaze na magistralu u okviru planske jedinice 01-19 "Nemila". U nastavku obuhvata prostor iznad prve zone u okviru DUP-a Nemila-poslovna zona ("Sl. list CG-opštinski propisi", br. 35/17), DUP-a Sindikat-Meljine ("Sl. list CG-opštinski propisi", br. 22/11), i DUP-a Meljine ("Sl. list CG opštinski propisi", br. 26/12)- sve urbanističke parcele u pojasu od 100 m iznad magistrale. U Zelenici, iznad Jadranske magistrale od granice KO Podi - KO Sasovići do granice KO Kuti-KO Kumbor, ova zona obuhvata prostor iznad prve zone sve do sjeverne granice planske jedinice 04-1 "Zelenika-centar". U Kumboru, II zona se prostire iznad I zone do planiranih saobraćajnica sa oznakom B i A prema DUP-u Kumbor ("Sl. list CG-opštinski propisi", br. 36/13) prema grafičkom prilogu. U Đenovićima, Baošićima i Bijeloj do istočne granice DUP-a Blaca-Jošica ("Sl. list CG opštinski propisi", br. 31/11) obuhvata područje iznad I zone sve do Jadranske magistrale, i potez od 100 m iznad magistrale uključujući cjelokupni zahvat UP-a Amatist-Đenovići ("Sl. list CG opštinski propisi", br. 11/09) i DUP-a Bijela-centar ("Sl. list CG opštinski propisi", br. 35/09). Dalje u KO Jošica i KO Đurići, sve do granice sa Opštinom Kotor, u nastavku I zone obuhvata pojas od 100 m iznad I zone i plansku jedinicu 06-7, kompleks „Maslina“.

Na poluostrvu Luštica obuhvata prostor iznad I zone do linije 300 m ispod postojećeg puta Zabrdje-Klinci-Mrkovi-Radovanići-Brguli-Mardari, pri čemu se u Zabrdju ova zona prostire najmanje 300 m iznad I zone i u Radovanićima počev od naselja Zambelići i Ćuraševići ova zona se spušta i do 600m ispod puta i nastavlja sve do granice sa Opštinom Tivat.

### **TREĆA ZONA**

Obuhvata građevinsko područje naselja u planskoj cjelini 01-0 „Šire Gradsko područje“ na Žvinjama definisano kroz PUP OHN. Dalje u KO Sutorina obuhvata iznad II zone dio između trase stare željezničke pruge i rijeke Sutorine do državne granice, planske jedinice 01-27 “Poslovna zona Igalo 2”, te sledeće planske jedinice PUPa OHN: 08-3 “Sutorina-poslovna zona zapad”, 08-6 “Sutorina-Glavica” i 08-7 “Sutorina-servisna zona”. U KO Topla obuhvata sve preostale parcele iznad II zone. Obuhvata cijelu KO Trebesin. U KO Podi obuhvata područje iznad II zone u okviru planske jedinice PUP-a OHN 01-17”Meljine”, te prostor planskih jedinica 03-1 “Rebra 1”, 03-2 “Rebra 2”, 03-3“Čela-Rebra-Kvekići”, 03-4“Podi centar” uključujući prostor između istih, kao i sav preostali prostor u KO Podi koji se nalazi sa zapadne strane puta Meljine-Petijevići. Obuhvata cijelu KO Trebesin, a u KO Kameno plansku jedinicu 13-4 “Kotobilj”. U Zelenici obuhvata područje iznad II zone u okviru Generalnog urbanističkog rješenja PUP-a OHN za dio naselja Zelenika (GUR–a Zelenika), područje Izmjena i dopuna LSL “Stari Vinogradi”-Kuti, prostor u okviru planske jedinice PUP-a OHN 04-2 “Zelenika-Dragomir” i svo građevinsko područje – planirane površine naselja u KO Kuti izuzev zaseoka Presjeka, Lastva, Pestorići, Glogovik, Kamenje i Obalica. U KO Sasovići obuhvata područje iznad II zone od puta- kat.parc. 84 do puta- kat.parc. 585 KO Sasovići. U Kumboru i Đenovićima obuhvata prostor iznad druge zone unutar granica DUP-a Kumbor (“Sl. list CG opštinski propisi”, br. 36/13) i DUP-a Đenovići (“Sl. list CG opštinski propisi”, br. 11/13). U Baošićima, Bijeloj i Kamenarima obuhvata prostor iznad II zone, a unutar granica planskih jedinica 05-3 “Baošići”, 06-1 “Bijela-Grabi”, 06-3 “Bijela-Želalići-Prema Vali”, 06-4 “Blaca-Jošica”, 06-6 “Kamenari-Jošica i Đurići”.

Na poluostrvu Luštici obuhvata područje iznad II zone, 200 m iznad postojećeg puta Zabrdje-Klinci-Mrkovi-Radovanići-Brguli-Mardari, pa sve do granice sa Opštinom Tivat.

### **ČETVRTA ZONA**

Obuhvata svo preostalo zemljište izvan I, II i III zone u KO Sutorina (izuzev u planskoj jedinici 10-0 “Prijevor”), kao i u KO Mojdež, KO Ratiševina, KO Sasovići, KO Kuti, KO Kumbor, KO Đenovići, KO Baošići, KO Jošica, KO Đurići. U KO Kameno obuhvata prostor u okviru planske jedinice PUP-a OHN 13-2 “Kameno-poslovna zona” kao i put Meljine-Sitnica u širini 200 m, iznad III zone pa do državne granice. Na Luštici obuhvata svo preostalo zemljište iznad III zone.

### **PETA ZONA**

Obuhvata svo ostalo zemljište u zahvatu Opštine Herceg Novi, odnosno preostalo područje u KO Kameno i KO Sutorina (plansku jedinicu 10-0 “Prijevor”), te područja katastarskih opština Mokrine, Kruševice, Žlijebi, Ubli, Bijelske Kruševice.

Ukoliko granica zone siječe urbanističku parcelu, prilikom obračuna će se primijeniti zona koja je povoljnija za investitora.

Kod utvrđivanja prvog reda urbanističkih parcela koje izlaze na saobraćajnicu nije mjerodavan grafički prilog već katastarski podaci.

Parcela koja izlazi na saobraćajnicu samo pristupnim putem ne smatra se urbanističkom parcelom iz prethodnog stava.

U slučaju neslaganja Odluke i grafičkog priloga, mjerodavan je grafički prilog.

### Član 6

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajuće 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 I.....1.50  
Zona II.....1.20  
Zona III .....0.75  
Zona IV.....0.40  
Zona V.....0.25

### Član 7

(1) Troškovi urbane sanacije procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona iznose (eura po m<sup>2</sup>):

ZONA	I	II	III	IV	V
Iznos (€/m <sup>2</sup> )	160	125	95	70	50

(2) Prosječni troškovi urbane sanacije na nivou svih zona iznose 100,00 eura po m<sup>2</sup>.

### Član 8

(1) Iznos naknade po m<sup>2</sup> neto površine bespravog objekta obračunava se kao proizvod prosječnih troškova urbane sanacije i koeficijenta opremljenosti po zonama i iznosi:

ZONA	I	II	III	IV	V
Iznos (€/m <sup>2</sup> )	150,00	120,00	75,00	40,00	25,00

(2) Iznos naknade iz stava 1 ovog člana umanjuje za:

- 50 % za objekte osnovnog stanovanja;
- 80 % za objekte u biznis zoni;
- 10 % za objekte namijenjene za novo zapošljavanje više od 10 lica;
- 10 % za potkrovlje;

- 50 % za nadzemne garaže u objektu;
- 80 % za vjerske objekte;
- 80% za pomoćne objekte koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta (podzemne i nadzemne garaže, bazeni, ostave, septičke jame, bunari, ograde, i sl.); i
- 90 % za 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.

(3) Iznos naknade iz stava 1 ovog člana uvećava se u skladu sa odredbama člana 164 st. 9 i 10 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

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

#### **Član 9**

Visinu i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda (u daljem tekstu: nadležni organ), u roku od 30 dana od dana podnošenja elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta.

#### **Član 10**

(1) Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine.

(2) 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.

(3) 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.

(4) Ako se vlasnik bespravnog objekta u postupku donošenja rješenja o utvrđivanju naknade ne opredjeli za način plaćanja naknade, ima se smatrati da je saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

(5) Jednokratno plaćanje je plaćanje cjelokupnog utvrđenog iznosa naknade u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja.

(6) 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, u kom slučaju ostvaruje pravo na plaćanje preostalog iznosa u procentu utvrđenom u stavu 9 i 10 člana 164 Zakona.

#### **Član 11**

(1) Kod utvrđivanja naknade u ratama utvrđuje se kamata u skladu sa zakonom kojim se uređuje poreski postupak.

(2) Kao uslov za utvrđivanje plaćanja naknade u ratama vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi sredstva obezbjeđenja plaćanja i dostavi dokaz o tome, i to:

- za pravna lica - neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", na utvrđeni iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima, bankarsku revolving garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv" u vrijednosti 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

revolving garancijom, vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi hipoteku prvog reda odnosno izvrši fiducijarni 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 cjelokupnog iznosa naknade hipotekom prvog reda odnosno fiducijarnim 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.

(3) Vlasnik bespravnog objekta dužan je da dostavi nadležnom organu odgovarajući dokaz iz stava 2 ovog člana u roku od 30 dana od dana održavanja rasprave u postupku utvrđivanja naknade u ratama. U suprotnom, smatraće se da je vlasnik bespravnog objekta saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

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

(6) Ukoliko vlasnik bespravnog objekta zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, Opština će pokrenuti postupak namirenja potraživanja.

## **Član 12**

(1) Utvrđivanje, naplatu i kontrolu naknade vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

(2) U pogledu načina utvrđivanja naknade, obračunavanja, žalbe, rokova, prinudne naplate, kamate, povraćaja i ostalih pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom, primjenjuju se odredbe zakona kojim je uređen poreski postupak.

## **Član 13**

Rokovi za obezbjeđivanje komunalne infrastrukture vlasnicima objekata koji su izmirili cjelokupni iznos naknade utvrđuju se Programom urbane sanacije, a u zavisnosti od visine ukupno ubranih sredstava od naknade i drugih raspoloživih izvora finansiranja, u skladu sa zakonom.

## **Član 14**

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove legalizacije objekata.

## **IV PRELAZNA I ZAVRŠNA ODREDBA**

### **Član 15**

Započeti postupci utvrđivanja visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte na osnovu Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte („Službeni list CG – Opštinski propisi“, broj 14/18), koji nijesu završeni do stupanja na snagu ove Odluke, nastaviće se po odredbama Odluke koja je povoljnija za stranku.

### **Član 16**

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte („Službeni list CG – Opštinski propisi“, broj 14/18).

### **Član 17**

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

Broj: \_\_\_\_\_,  
Herceg Novi \_\_\_\_\_ 2021 . godine

**SKUPŠTINA OPŠTINE HERCEG NOVI**

**PREDSJEDNIK**  
Nikola Samardžić,s.r.