

PREDLOG

Na osnovu člana 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", br. 91/25), člana 38 stav 1 tač. 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore", br. 002/18 od 10.01.2018, 034/19 od 21.06.2019, 038/20 od 25.04.2020, 050/22 od 09.05.2022, 084/22 od 01.08.2022, 081/25 od 29.07.2025, 098/25 od 03.09.2025) i člana 33. stav 1. tačka 2. i 8. Statuta Opštine Plav ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 044/18), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. _____ od _____ godine, Skupština Opštine Plav, na sjednici održanoj dana _____ godine, donijela je

ODLUKU o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Plav

OSNOVNA ODREDBA

Član 1

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

Pojam urbana sanacija definisan je kao skup planskih mjera i uslova kojima se unapređuje karakter izgrađenog dijela građevinskog područja i javnih površina devastiranih bespravnom gradnjom, vrši njihovo komunalno opremanje, kao i sprovode mjere urbane revitalizacije u cilju saniranja djelimično realizovanih investicija.

Rodna senzitivnost

Član 2

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

Blizi uslovi

Član 3

Naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta na žiro račun Opštine Plav.

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.

Naknada se obračunava po m² neto površine objekta na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

PREDLOG

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

VISINA NAKNADE

Član 4

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 i namjene 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 5

Teritorija opštine, prema mjestu na kome se bespravni objekat nalazi, dijeli se u četiri zone i to:

PRVA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

1. DUP Plav centar i DUP Plav Glavice i to ulicom Racina, Čaršijska i Magaze do zgrade Zem zadruge Plav uključujući i Zem zadrugu Plav, u širini od 50 m, sa obje strane.
2. DUP Plavsko jezero .

DRUGA ZONA

Obuhvata prostor koji nije obuhvaćen I zonom u zahvatu:

1. DUP Plav - Centar,
2. DUP Plav Glavice,
3. DUP Brezojevice.

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

1. GUR-a Plav koji nije obuhvaćen I i II zonom,
2. GUR-a Murino koji nije obuhvaćen I i II zonom,
3. Koridore magistralnih i regionalnih puteva van prostora planirane zone generalne razrade u širini od 60m,
4. Prostore predviđene PUP-om za izradu lokalnih studija lokacija i Urbanističkih projekata

ČETVRTA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata sva ostala seoska naselja i zemljište na području Prostorno urbanističkog plana Opštine (prostor koji nije obuhvaćen predhodnim zonama).

Grafički prikaz zona iz ovog člana je sastavni dio ove odluke.

Član 6

Iznos naknade po m² neto površine bespravnog objekta iznosi:

Zona	I	II	III	IV
Iznos(€)	20,00	16,00	12,00	6,00

Član 7

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.

Član 8

Iznos naknade iz člana 6 stav 1 ove odluke umanjuje se za:

- za stambene objekte osnovnog stanovanja u I, II, III, i IV zoni za **30%**;
- za 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%**;

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 al. 1 ovog člana može ostvariti i vlasnik bespravnog objekta površine do 500m² za površinu do 200m² ako ispunjava uslove za legalizaciju iz člana 10 Zakona o legalizaciji.

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 umanjene za 20% od obračunate vrijednosti naknade.

Član 10

Umanjenja iz člana 8 i 9 ove odluke mogu se izvršiti samo po jednom osnovu i ne mogu se sabirati, odnosno kumulirati.

Član 11

Ukoliko je predmet postupka legalizacije dio objekta, sa upisanim teretom i ograničenjem u posjedovnom listu/listu nepokretnosti "prekoračenje odobrenja za građenje" ili "prekoračenje građevinske dozvole" površina objekta za koji se vrši obračun naknade za urbanu sanaciju obračunava se na osnovu razlike u površini navedene u geodetskom elaboratu i površine za koju su u skladu sa tada važećom zakonskom regulativom plaćene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ili drugi ekvivalentan dokument.

Ukoliko je predmet postupka legalizacije objekat čiji je jedan od posebnih djelova bio upisan bez tereta i ograničenja u listu nepokretnosti/posjedovnom listu, površina objekta za koji se vrši obračun naknade za urbanu sanaciju obračunava se na osnovu razlike u površini navedene u geodetskom elaboratu i površine koja je bila upisana u listu nepokretnosti/posjedovnom listu bez tereta i ograničenja isključivo ako je u pitanju ista namjena prostora u okviru objekta.

NAČIN I ROKOVI PLAĆANJA NAKNADE

Član 12

Vlasnik bespravnog objekta podnosi zahtjev za plaćanje naknade (u daljem tekstu: zahtjev) organu lokalne uprave nadležnom za poslove legalizacije objekata u kome navodi način plaćanja (jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama). Ako se zahtjevom traži plaćanje naknade u jednakim mjesečnim ratama, u zahtjevu se navodi i broj rata i to najviše:

- 360 za objekte osnovnog stanovanja,
- 120 za ostale objekte i
- 60 za hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort.

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.

Član 13

Visina naknade, način i rok plaćanja utvrđuje se rješenjem organa lokalne uprave nadležnom za poslove legalizacije objekata, koja se plaća jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta.

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine Plav.

Naknada u jednokratnom iznosu plaća se u roku od 10 dana od dana dostavljanja rješenja o naknadi.

Rješenje iz stava 1 ovog člana donosi organ lokalne uprave nadležan za poslove legalizacije objekata, 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 5 ovog člana zaključuju vlasnik bespravnog objekta i organ lokalne uprave nadležnog za javne prihode.

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

U slučaju plaćanja naknade u mjesečnim ratama vlasnik bespravnog objekta uplaćuje 30% od obračunate vrijednosti, prema rješenju organa lokalne uprave nadležnog za donošenje rješenja o naknadi za urbanu sanaciju, a ostali dio u jednakim mjesečnim ratama u skladu sa Ugovorom između vlasnika bespravnog objekta i organa lokalne uprave nadležnog za javne prihode.

Član 14

U slučaju plaćanja naknade u mjesečnim ratama vlasnik bespravnog objekta dužan je da organu lokalne uprave nadležnom za javne prihode 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: ugovor o hipoteci prvog reda na bespravnom objektu za koji plaća naknadu, odnosno na drugoj nepokretnosti po izboru nadležnog organa čija vrijednost mora biti za 30% veća od iznosa naknade.

Član 15

Mjere urbane sanacije za vlasnike bespravnih objekata koji su izmirili cjelokupni iznos naknade utvrđuju se Programom urbane sanacije opštine Plav u zavisnosti od ukupno naplaćenih sredstava na ime naknade i drugih izvora finansiranja, u skladu sa zakonom.

Član 16

Na sva pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom primjenjivaće se Zakon o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", br. 91/25).

V PRELAZNA I ZAVRŠNA ODREDBA

Član 17

(1) Započeti postupci utvrđivanja visine naknade za urbanu sanaciju za bespravne objekte na osnovu Odluke o naknadi za urbanu sanaciju ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 009/21), koji nijesu završeni do stupanja na snagu ove Odluke, nastaviće se po odredbama Odluke koja je povoljnija za stranku.

(2) Započetim postupkom iz stava 1 ovog člana smatra se podnošenje zahtjeva od strane investitora organu lokalne uprave za poslove legalizacije objekata koji obračunava naknadu za urbanu sanaciju

Član 18

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

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju za bespravne objekte („Službeni list CG – Opštinski propisi”, broj 009/21).

Broj: -

Plav, _____ . godine

SKUPŠTINA OPŠTINE - PLAV
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,
ALEN BALIĆ