

PREDLOG

Na osnovu člana 28 stav 1 tačka 2 i člana 38 stav 1 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, broj 2/18, 34/19 i 38/20), a u vezi sa članom 164 stav 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i člana 58 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Ulcinj („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 48/2019), uz prethodnu saglasnost Vlade broj _____ od _____, Skupština Opštine Ulcinj, na sjednici održanoj _____ 202__ godine, donijela 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 USLOVI I VISINA

Član 3

Naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta.

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 Katastra nepokretnosti.

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

Član 4

Visina naknade iz člana 1 ove odluke utvrđuje se 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

Teritorija Opštine, u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, podjeljena je na zone utvrđene odlukom kojom je uređena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Član 6

(1) Iznos naknade po m² neto površine bespravnog objekta, odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti, obračunava se kao proizvod prosječnih troškova urbane sanacije i koeficijenta opremljenosti po zonama, i iznosi:

Iznos (€/m ²)	90,00	60,00	48,00	36,00	24,00	18,00	0,0
---------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-----

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

- bespravne objekte osnovnog stanovanja neto površine do 200 m² – za 50%;
- potkrovlje za 50%;
- garaže 80%;
- 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%;

(3) Iznos naknade iz stava 1 i 2 ovog člana uvećava se u skladu sa odredbama člana 164 st. 9 i 10 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

(4) Iznos naknade utvrđen u skladu sa stavom 1, 2 i 3 ovog člana, u slučaju jednokratnog plaćanja umanjuje se (osim za objekte iz člana 153 stav 1 zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata), i to za:

- za objekte do 200 m² ukupne neto površine za 30%, od obračunate vrijednosti naknade,
- za objekte do 500 m² ukupne neto površine za 20%, od obračunate vrijednosti naknade,
- za ostale objekte za 15% od obračunate vrijednosti naknade.

(5) Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja o naknadi.

(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 umanjenje preostalog iznosa u procentu utvrđenom u stavu 4 ovog člana.

(7) Isto lice, pravo iz stava 2 alineja 1 ovog člana može iskoristiti samo jednom (umanjenje za objekat osnovnog stanovanja).

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 7

Visinu i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta (u daljem tekstu: nadležni organ), u roku od 15 dana

od dana podnošenja elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta od strane organa nadležnog za poslove legalizacije objekata.

Član 8

Nadležni organ će u roku od 5 dana, računajući od dana podnošenja zahtjeva, sačiniti obračunski list koji dostavlja vlasniku bespravnog objekta na izjašnjenje.

Vlasnik bespravnog objekta ima pravo da se izjasni u roku od 5 dana od dana dostavljanja obračunskog lista.

Ukoliko se vlasnik bespravnog objekta u roku od 5 dana ne izjasni u vezi sa obračunskim listom i u vezi načina plaćanja, smatraće se da je saglasan sa obračunom i da je saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

Član 9

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine Uleinj.

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.

Stav 2 ovog člana odnosi se i na pomoćne objekte u sastavu ili uz objekat osnovnog stanovanja.

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

Član 10

Kod utvrđivanja i plaćanja naknade u ratama plaća se redovna kamata i zatezna kamata.

Iznos mjesečne rate se uvećava za iznos prosječne redovne kamate koju plaća domicilna banka na oročena sredstva do godinu dana.

U slučaju da vlasnik bespravnog objekta zadocni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata u skladu sa zakonom.

Član 11

(1) Kod utvrđivanja plaćanja naknade u ratama vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi hipoteku na bespravnom objektu za koji se utvrđuje naknada sa zemljištem na kojem je objekat izgrađen pod uslovom da na njemu ne postoje tereti i ograničenja.

(2) Izuzetno od stava 1 ovog člana, predmet hipoteke može biti drugi objekat odnosno nepokretnost pod uslovom da na njemu ne postoje tereti i ograničenja, i to: stambeni prostor, poslovni prostor, urbanistička parcela, a izuzetno ukoliko Opština ima interesa i katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekata od opšteg interesa koji služe komunalnom opremanju lokacije.

(3) Vrijednost nepokretnosti iz stava 2 ovog člana mora biti 30% veća od vrijednosti preostalog duga, što se dokazuje procjenom ovlašćenog procjenitelja, koju je dužan obezbijediti vlasnik bespravnog objekta.

(4) Procjena iz stava 3 ovog člana ne smije biti starija od 6 mjeseci.

(5) Pravno lice koje je vlasnik bespravnog objekta za koje se utvrđuje naknada, koje ne može da obezbijedi hipoteku prvog reda na nepokretnosti iz stava 1 i 2 ovog člana, obavezuje se da kao sredstvo obezbjedenja obezbijedi hipoteku narednog reda na objektu, odnosno nepokretnosti za koju se utvrđuje naknada, kao i neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", na utvrđeni iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima.

(6) Obezbjedivanje potraživanja iz stava 1 i 2 ovog člana je uslov donošenja rješenja o utvrđivanju naknade.

(7) Vlasnik bespravnog objekta dužan je da dostavi nadležnom organu dokaz o upisu hipoteke u katastar nepokretnosti u roku od 15 (petnaest) dana od dana opredjeljenja za plaćanje naknade u ratama. U suprotnom, smatraće se da je vlasnik bespravnog objekta saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

(8) Ukoliko vlasnik bespravnog objekta zakasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga, shodno čemu će Opština pokrenuti postupak prinudne naplate, odnosno aktivirati sredstvo obezbjedenja.

Član 12

Nakon pravosnažnosti rješenja iz člana 9 ove odluke, i uplate cjelokupnog iznosa naknade, nadležni organ će izdati uvjerenje da je vlasnik bespravnog objekta izmirio obaveze po osnovu naknade za urbanu sanaciju, koje će podnijeti organu nadležnom za poslove legalizacije objekata.

Kod plaćanja naknade u ratama, nakon uplate prve rate nadležni organ izdaće uvjerenje da je vlasnik bespravnog objekta regulisao odnose sa Opštinom u pogledu plaćanja naknade za urbanu sanaciju, koje će podnijeti organu nadležnom za poslove legalizacije objekata.

Član 13

Rokovi za obezbjedivanje 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

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 15

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

IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 16

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove odluke, okončaće se po odredbama ove odluke ukoliko je to povoljnije za investitora.

Član 17

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte ("Sl. list CG - opštinski propisi", broj 36/2019).

Član 18

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

Broj: 02-
Ulcinj, _____, 202__ god.

Skupština Opštine Ulcinj

PREDSJEDNIK,
Dr. Ilir Čapuni, s.r.