

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 37 stav 1 tač. 2 i 8 Statuta Opštine Kolašin ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 24/19), po prethodnoj saglasnosti Vlade Crne Gore br. _____ od _____ godine, Skupština opštine Kolašin, na sjednici održanoj dana _____ 2021.godine, donijela je

ODLUKU

o naknadi za urbanu sanaciju

Član 1

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

Član 2

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

Član 3

Naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta.

Visina naknade 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. Obračun površina objekta vrši se prema propisu kojim je uređen način obračuna površine i zapremine objekta.

Član 4

Visina naknade 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 u Odluci o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i to:

PRVA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata područja postojećih DUP- ova: DUP-a „Centar”, DUP-a „Smailagića Polje” i DUP-a „Breza”, DUP-a „Sportska zona”, DUP- a „Industrijska zona” i DUP- a „Radigojno”.

DRUGA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata područje GUR-a, PUP-a Kolašin a koje nije obuhvaćeno I - om zonom.

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata područja: Detaljne razrade lokaliteta Kolašin 1450, Detaljne razrade lokaliteta Kolašin 1600, Detaljne razrade mjesnih centara Mateševo, Dragovića Polje i Manastir Morača u granicama definisanim PUP-om i prostore svih LSL koji su van generalne razrade PUP-a.

ČETVRTA ZONA

Obuhvata koridore puteva Kolašin-Mateševo i Kolašin –Jezerine,u širini od 100m od osovine puta sa obje strane,kao i prostor KO Kolašin i KO Smailagića Polje,a koji se ne nalaze u I,II i III-oj zoni.

PETA ZONA

Obuhvata sva ostala naselja i zemljište na području Prostorno urbanističkog plana Opštine,a koja se ne nalaze u I, II, III i IV zoni.

Član 6

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

Zona	I	II	III	IV	V
Iznos (€/m ²)	30	15	10	5	0

Iznos naknade iz stava 1 ovog člana umanjuje za:

- objekte kojim se rješava stambeno pitanje za neto površinu do 200m², za 40 %;
- pomoćne objekte koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta (bazeni, ostave, septičke jame, bunari, ograde, i sl.) za 70 %;
- 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 70 %.

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

Iznos naknade obračunat po osnovu st. 1 i 2 ovog člana umanjuje se za 10 % u slučaju jednokratnog plaćanja.

Jednokratno plaćanje iz stava 4 ovog člana je plaćanje cjelokupnog utvrđenog iznosa naknade u roku od 8 dana od dana dostavljanja rješenja o naknadi.

Ukoliko se jednokratno plaćanje naknade ne izvrši u roku iz stava 4 ovog člana vlasnik bespravog objekta gubi pravo na umanjenje od 10% pa će se cjelokupni iznos naknade naplatiti u postupku prinudnog izvršenja.

Ukoliko se prinudno izvršenje iz stava 6 ne može sprovesti nadležni organ će izvršiti obezbjeđenje naknade upisom hipoteke na bespravnom objektu.

Način i rokovi plaćanja naknade u mjesečnim ratama utvrđuju se nakon pravosnažnosti rješenja o naknadi za urbanu sanaciju ugovorom zaključenim između organa lokalne uprave nadležnog za poslove lokalnih javnih prihoda.

Ukoliko vlasnik bespravog objekta zakasni sa plaćanjem rate duže od tri mjeseca smatraće se dospjelim cjelokupan iznos duga pa će se aktivirati sva ugovorena sredstva obezbjeđenja.

U slučaju plaćanja naknade na rate, vlasnik bespravog 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.

Član 7

Visinu i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove legalizacije objekata (u daljem tekstu: nadležni organ).

Član 8

Naknada se uplaćuje na poseban uplatni račun budžeta Opštine i koristi se za sprovođenje mjera urbane sanacije i za obezbjeđivanje alternativnog smještaja.

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 opredjeli za način plaćanja naknade, ima se smatrati da je saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

Član 9

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

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.

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 utvrđivanja naknade u ratama. 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.

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

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 10

Naplatu i kontrolu naplate vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove lokalnih javnih prihoda.

U pogledu načina, rokova, prinudne naplate, kamate, povraćaja 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 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 12

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ i organ lokalne uprave nadležan za poslove naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

Član 13

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

Broj:.....
Kolašin,.....godine,

SKUPŠTINA OPŠTINE
Predsjednik
Milan Đukić