

Na osnovu člana 33 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Plužine („Službeni list CG-opštinski propisi“ broj 39/18) a u vezi sa članom 164 stav 11 Zakona 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), Skupština opštine Plužine, donijela je

**ODLUKU
O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU**

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

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

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

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 NAKNADE

Član 3

Naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta.

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

Obračun površina objekta vrši se prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremnine zgrade („Sl.list CG“ broj 60/18).

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;
- vrste i namjene objekta.

Član 5

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:

- I	zona	1,00
- II	zona	0,80
- III	zona	0,60
- IV	zona	0,40
- V	zona	0,00

Član 6

Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 50,00€ po m².

Član 7

Granice zona utvrđene su na osnovu stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i zahvata planskih dokumenata i to:

PRVA ZONA

Obuhvata prostor katastarskih parcela KO Plužine:

10/3, 11/1, 11/2, 12, 13/1, 13/2, 14/1, 14/2, 14/3, 15/1, 15/2, 15/3, 16/1, 16/2, 17, 18/1, 18/2, 19, 20/1, 20/2, 20/3, 20/4, 21, 22, 23, 24/1, 24/2, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 24/8, 24/9, 24/10, 24/11, 25, 26/1, 26/2, 26/3, 26/4, 27/1, 27/2, 28/1, 28/2, 28/3, 29/1, 29/2, 29/3, 29/4, 30/1, 30/2, 30/3, 30/4, 30/5, 30/6, 31/1, 31/2, 31/3, 31/4, 31/5, 31/6, 31/7, 32, 33/1, 33/2, 33/3, 33/4, 34/1, 34/2, 34/3, 34/4, 34/5, 34/6, 34/7, 34/8, 34/9, 34/10, 34/11, 34/12, 35/1, 35/2, 36/1, 36/2, 36/3, 36/4, 36/5, 36/6, 36/7, 36/8, 36/9, 36/10, 36/11, 36/12, 36/13, 36/14, 36/15, 36/16, 36/17, 36/18, 36/19, 36/20, 36/21, 36/22, 36/23, 36/24, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4, 37/5, 37/6, 37/7, 37/8, 38/1, 38/2, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 39/5, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 40/8, 40/9, 40/10, 40/11, 40/12, 40/13, 40/14, 40/15, 40/16, 40/17, 40/18, 40/19, 40/20, 40/21, 40/22, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51/1, 51/2, 52, 53, 54/1, 54/2, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62/1, 62/2, 62/3, 62/4, 62/5, 62/6, 62/7, 62/8, 62/9, 63/1, 63/2, 63/3, 63/4, 63/5, 64, 65/1, 65/2, 66/1, 66/2, 67/1, 67/2, 67/3, 67/4, 67/5, 68/1, 68/2, 68/3, 68/4, 68/5, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 83/1, 83/2, 83/3, 83/4, 83/5, 83/6, 84/1, 84/2, 85/1, 85/2, 86/1, 86/2, 87, 88/1, 88/2, 89, 90, 91, 92, 93, 94/1, 94/2, 95/1, 95/2, 95/3, 95/4, 95/5, 96/1, 96/2, 97/1, 97/2, 98, 99/3, 99/4, 168, 169, 170, 171/1, 171/2, 171/3, 171/4, 171/5, 172, 173,

174, 175, 176, 177/1, 177/2, 177/3, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 183/1, 183/2, 529/1, 531/1, 531/2 i djelove katastarskih parcela 10/1, 10/2, 99/1, 99/2.

DRUGA ZONA

Obuhvata prostor katastarskih parcela KO Plužine:
184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 253, 255, 257, 258, 259, 260, 262, 263, 263/1, 264, 265, 266, 267, 268/1, 268/2, 269/1, 269/2, 269/3, 269/4, 269/5, 270/1, 270/2, 271/1, 271/2, 272, 294, 295, 296/1, 296/2, 297, 298/1, 298/2, 299/1, 299/2, 299/3, 299/4, 299/5, 299/6, 299/7, 299/8, 301, 302/1, 302/2, 302/3, 302/4, 302/5, 3031, 303/2, 305, 306, 307, 308, 311, 312 i djelove katastarskih parcela: 195, 196, 208/1, 208/2, 209, 210, 304, 309, 310, 313 i 315.

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor katastarskih parcela KO Plužine:
423/1, 100/1, 100/2, 101, 102, 103, 104/1, 104/2, 105/1, 105/2, 106/1, 106/2, 107, 108/1, 108/2, 111, 112, 113, 114, 115/1, 115/2, 115/3, 115/4, 115/5, 115/6, 115/7, 115/8, 115/9, 115/10, 115/11, 115/12, 115/13, 115/14, 116, 120, 121, 121, 122/2, 123, 124, 125, 126, 127/1, 127/2, 127/3, 127/7, 128/1, 128/2, 134, 135, 141, 143, 528/3, 528/4 i djelove katastarskih parcela: 130, 133, 136, 137, 138, 139, 140, 142, 144, 165, 166, 167.

ČETVRTA ZONA

Obuhvata prostor katastarskih parcela i djelova katastarskih parcela KO Plužine, koje nijesu obuhvaćene zonama I, II i III i katastarsku opštinu KO Brijeg.

PETA ZONA

Obuhvata prostor opštine koji nije obuhvaćen prvom, drugom, trećom i četvrtom zonom.

Član 8

Iznos naknade po m² neto površine bespravnog objekta i po m² otvorenog prostora na parceli za obavljanje djelatnosti obrčunava se kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama i iznosi:

ZONA	I	II	III	IV	V
Iznos (€/m ²)	50,00	40,00	30,00	20,00	00

Iznos naknade iz stava 1 ovog člana umanjuje se za:

- 1) bespravne objekte osnovnog stanovanja neto površine do 200m² – za50%;
- 2) pomoćne objekte koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta (nadzemne garaže, bazeni, ostave, septičke jame, bunari, ograde i sl.) – za50%;
- 3) 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 socijalna davanja – za90%;
- 4) potkrovlja – za50%;
- 5) vjerske objekte – za80%;
- 6) objekte u biznis zoni – za100%;
- 7) jednokratno plaćanje naknade – za 20%.

Iznos naknade iz stava 1 ovog člana uvećava se za:

- 1) bespravne objekte koji nisu osnovnog stanovanja za 5%, ako se uvećani iznos plati jednokratno;
- 2) bespravne objekte koji nisu osnovnog stanovanja za 20%, ako vlasnik bespravnog objekta zahtijeva da i uvećani iznos plaća u ratama;
- 3) bespravne objekte osnovnog stanovanja za 2,5%, koji se može plaćati jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama.

Za umanjene naknade iz stava 2 tačka 1 ovog člana dostavlja se dokaz da vlasnik bespravnog objekta i članovi njegovog porodičnog domaćinstva, koji imaju prebivalište na teritoriji opštine Plužine, nemaju u svojoj drugom stambenom objektu ili jedinici na teritoriji Crne Gore ili nemaju u susvojini više od 20,00 m² stambenog objekta ili jedinice u Crnoj Gori i izjava o kućnoj zajednici i broju članova porodičnog domaćinstva.

Da bi vlasnik bespravnog objekta ostvario prava iz stava 2 tačka 1 ovog člana, dužan je priložiti:

- dokaz da on i članovi njegovog porodičnog domaćinstva imaju prebivalište na teritoriji opštine Plužine;

- uvjerenje nadležnog organa da investitor ni članovi njegovog porodičnog domaćinstva ne posjeduju drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore podoban za stanovanje ili nemaju u susvojini više od 20,00 m² stambenog objekta ili jedinice u Crnoj Gori;

- uvjerenje o zajedničkom porodičnom domaćinstvu.

Ako vlasnik bespravnog objekta ostvaruje pravo na umanjene naknade iz stava 2 ovog člana po više osnova, primjenjuje se jedan osnov za umanjene koji je najpovoljniji za vlasnika bespravnog objekta.

Provjeru ispunjenosti uslova za određena umanjena vrši organ nadležan za utvrđivanje naknade na osnovu priložene dokumentacije i službene evidencije.

Ako vlasnik bespravnog objekta uz zahtjev za obračun naknade ne dostavi dokaze na osnovu kojih bi se vršila umanjena ili ako iz akta proizilazi da objekat ne ispunjava uslove na osnovu kojih bi se izvršilo umanjene naknade, naknada se utvrđuje bez odnosnih umanjena.

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 9

Visinu, način i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda Opštine (u daljem tekstu: nadležni organ).

Postupak za obračun se pokreće podnošenjem zahtjeva za utvrđivanje naknade od strane vlasnika bespravnog objekta Upravi za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj sa kompletnom dokumentacijom na osnovu koje se vrši obračun naknade za urbanu sanaciju, ili umanjenje naknade u skladu sa ovom Odlukom i Zakonom.

Zahtjev iz stava 2 ovog člana Uprava za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj u roku od 8 dana od dana prijema zahtjeva, prosleđuje zajedno sa ovjerenim Elaboratom premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta i dokumentacijom potrebnom za obračun naknade (ukoliko je vlasnik dostavio dokumentaciju na osnovu koje ima pravo na umanjenja iz člana 8 stav 2 odluke) Upravi lokalnih javnih prihoda koja će donijeti rješenje iz stava 1 ovog člana u roku od 15 dana od dana prosleđivanja zahtjeva ukoliko se radi o jednokratnom plaćanju, odnosno 30 dana kada se naknada plaća u ratama zbog uspostavljanja sredstava obezbjeđenja potraživanja.

Organ nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda stara se o izvršenju rješenja iz stava 1 ovog člana.

Na rješenje iz stava 1 ovog člana može se izjaviti žalba Glavnom administratoru.

Član 10

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine Plužine.

Naknada se može plaćati jednokratno ili u ratama.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja iz člana 9 ove Odluke vlasniku bespravnog objekta, u kom slučaju ima pravo na umanjenje za 20% od obračunatog iznosa naknade.

U slučaju da vlasnik bespravnog objekta ne uplati naknadu u jednokratnom iznosu u roku iz stava 3 ovog člana gubi pravo na umanjenje naknade za jednokratno plaćanje.

Umanjenja iz stava 3 ovog člana ne odnose se na odredbe člana 8 stav 3 ove Odluke.

Naknada za bespravne objekte osnovnog stanovanja plaća se jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama kako je navedeno u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta a najviše u 240 mjesečnih rata.

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

Ako se vlasnik bespravnog objekta u postupku donošenja rješenja o utvrđivanju naknade ne opredijeli za način plaćanja naknade, smatraće se da je saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

Rok za plaćanje u mjesečnim ratama može biti kraći na zahtjev vlasnika bespravnog objekta.

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 članu 8 stav 2 tačka 7 ove Odluke, pod uslovom da nije ostvario pravo na umanjenje naknade po nekom dugom osnovu iz člana 8 ove Odluke.

Međusobna prava i obaveza između Opštine Plužine i vlasnika bespravnog objekta u slučaju plaćanja naknade na rate, uređuju se ugovorom koji priprema Uprava za lokalne javne prihode, koja će i pratiti njegovu realizaciju.

Član 11

Način i rokovi plaćanja, kada se naknada plaća u jednakim mjesečnim ratama utvrđuje se nakon dostavljanja rješenja iz člana 9 ove odluke vlasniku bespravnog objekta, ugovorom o naknadi za urbanu sanaciju (u daljem tekstu: Ugovor).

Ugovor o naknadi za urbanu sanaciju iz stava 1 ovog člana priprema organ nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda, koji i prati njegovu realizaciju.

Ugovor iz stava 1 ovog člana, zaključuje predsjednik Opštine i vlasnik bespravnog objekta.

Obezbjedenje potraživanja po osnovu plaćanja naknade u ratama uspostavlja se stavljanjem hipoteke prvog reda na objektu za koji se obračunava naknada i uslov je za donošenje rešenja o utvrđivanju naknade. Vlasnik bespravnog objekta je dužan da od ovlašćenog procjenitelja obezbijedi procjenu vrijednosti nepokretnosti koja je predmet legalizacije, a na kojoj će biti uspostavljena hipoteka I reda.

Izuzetno od stava 4 ovog člana predmet hipoteke može biti i nepokretnost upisana u listu nepokretnosti bez tereta i ograničenja i to: stambeni prostor, poslovni prostor, urbanistička parcela a izuzetno, ukoliko Opština ima interesa i katastarska parcela.

Vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi hipoteku na nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga.

Vlasnik bespravnog objekta dužan je da dostavi nadležnom organu dokaz o upisu hipoteke u katastar nepokretnosti u roku od 30 dana od dana održavanja usmene rasprave u postupku utvrđivanja naknade u ratama i potpisivanja zapisnika, u suprotnom, smatraće se da je vlasnik bespravnog objekta saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

Kod obezbjeđenja plaćanja hipotekom, investitor je dužan da nadležnom organu za obračun naknade uz dokaz o upisu hipoteke u katastar nepokretnosti, dostavi i procjenu vrijednosti nepokretnosti od strane ovlaštenog procjenitelja, na kojoj je uspostavljena hipoteka.

U slučaju da vlasnik bespravnog objekta zakasni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata u skladu sa Zakonom o poreskoj administraciji.

Ukoliko investitor zakasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga, pa će Uprava za lokalne javne prihode po isteku ovog roka, pokrenuti postupak prinudne naplate.

Član 12

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

Organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda dužan je da u roku od 10 dana od dana donošenja rješenja o utvrđivanju naknade za urbanu sanaciju dostavi organu nadležnom za legalizaciju bespravnih objekata, dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade, odnosno obavještenje da se nijesu stekli uslovi za izdavanje potvrde.

Član 13

Rokovi za komunalno opremanje koje realizuje lokalna samouprava, utvrđuju se u skladu sa Programom uređenja prostora.

IV NADZOR

Član 14

Nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vrši Uprava za planiranje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj i Uprava za lokalne javne prihode Opštine Plužine.

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 15

Započeti postupci utvrđivanja visine naknade za urbanu sanaciju po Odluci o naknadi za urbanu sanaciju („Sl.list CG – opštinski propisi broj 14/21“) za koje nije doneseno rješenje o plaćanju naknade, nastaviće se po odredbama ove Odluke.

Član 16

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju građevinskog zemljišta („Sl. list CG – opštinski propisi“, br. 14/21“).

Član 17

Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Sl.listu CG – opštinski propisi“.

Broj: 018-01-233

Plužine, 01.03.2024. godine

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE OPŠTINE

Petar Mitrić
