

Na osnovu člana 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", br. 91/25 i 18/26), člana 38 stav 1 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 81/25 i 98/25) i člana 36 stav 1 tačka 2 i 11 Statuta Opštine Mojkovac („Službeni list CG – Opštinski propisi“, br. 29/18, 37/22 i 13/26) uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. _____, Skupština Opštine Mojkovac, na sjednici održanoj dana _____ donijela je

ODLUKU O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU

I OSNOVNE ODREDBE

Predmet

Član 1

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

Rodna senzitivnost

Član 2

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

II USLOVI ZA UTVRĐIVANJE 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 ovjerenog od strane Katastra.

Izuzetno od stava 1 ovog člana 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 vodosnadbijevanja; međunarodne i regionalne kanalizacione sisteme; žičare; vodovodne, telekomunikacione i kanalizacione objekte infrastrukture; toplovođe; pijace; groblja; podzemne i nadzemne prolaze; javne garaže; javnu rasvjetu; javne i zelene površine i gradske parkove i ski liftove.

III VISINA NAKNADE

Član 4

Visina naknade utvrđuje se u zavisnosti od: zone u kojoj se bespravni objekat nalazi, ekonomsko tržišne projekcije planskog dokumenta za komunalno opremanje prostora, stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta, troškova sprovođenja mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom, načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade, vrste, namjene i starosti objekta.

Granice zona

Član 5

Teritorija opštine, prema mjestu na kojem se bespravni objekat nalazi, dijeli se u **šest** zona i to:

- **PRVA "A" ZONA** obuhvata prostor koji zahvata dio DUP-a „Centar sa Gornjim Mojkovcem“: Trg Ljubomira Bakoča, ulicu Serdara Janka Vukotića sa Trgovačkom ulicom, ulicu Njegoševa do raskrsnice kod Doma zdravlja i ulicu Mališe Damjanovića od centra grada do raskrsnice sa ulicom Vojislava Šćepanovića.
- **PRVA ZONA** obuhvata prostor koji zahvata: DUP „Centar sa Gornjim Mojkovcem“ sa izuzećem prve „A“ zone i DUP „Novi Mojkovac“.
- **DRUGA ZONA** obuhvata prostor koji zahvata: DUP „Ambarine I“ i dio DUP-a „Sportska zona“ sa desne strane Rijeke Tare.
- **TREĆA ZONA** obuhvata prostor koji zahvata: DUP „Ambarine II“, DUP „Podbišće I“, DUP „Podbišće II“, DUP „Zakršnica“, DUP „Babića Polje I“, DUP „Babića Polje II“, i dio DUP-a „Sportska zona“ sa lijeve strane Rijeke Tare i prostore van zona DUP-ova za koje je predviđena izrada Lokalnih studija lokacije i urbanističkih projekata.
- **ČETVRTA ZONA** obuhvata prostor koji zahvata: Građevinsko zemljište van granica gradskog građevinskog zemljišta („Sl. list RCG - opštinski propisi“, br. 10/04) definisano posebnim odlukama, SKI Centar prema PPPN za Bjelasicu.
- **PETA ZONA** obuhvata DUP „Zona uz Taru“ i sva ostala seoska naselja i zemljište na području Prostornog plana Opštine Mojkovac, odnosno Prostorno urbanističkog plana Mojkovca.

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

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta

Član 6

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajućih 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 IA.....1,00
- zona I.....0,75
- zona II.....0,50
- zona III.....0,40
- zona IV.....1,00
- zona V.....0,00

Prosječni troškovi opremanja građevinskog zemljišta

Član 7

Prosječni troškovi opremanja građevinskog zemljišta sa troškovima mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom na nivou svih zona iznose 45,00 eura po m².

Troškovi sprovođenja mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom

Član 8

Troškovi opremanja građevinskog zemljišta sa troškovima mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom, procijenjeni su na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona i iznose (eura po m²):

ZONA	IA	I	II	III	IV	V
Iznos (€/m ²)	45,00	50,00	55,00	60,00	60,00	0,00

Starost objekta

Član 9

Starost objekta izražava se koeficijentom 1 u svim zonama, nezavisno od godine kad je objekat izgrađen.

Iznos naknade

Član 10

Iznos naknade po m² neto površine bespravnog objekta obračunava se kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta sa troškovima mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom i koeficijenta opremljenosti po zonama i iznosi:

Zona	IA	I	II	III	IV	V
Iznos (€/m ²)	45,00	33,75	22,50	18,00	45,00	0,00

Iznos naknade po kvadratnom metru izgrađenog prostora za hotele, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort po zonama iznose:

Zona	IA	I	II	III	IV	V
Iznos (€/m ²)	600	500	450	400	600	400

Umanjenje naknade

Član 11

Iznos naknade za urbanu sanaciju umanjuje se:

- 50% za bespravne objekte osnovnog stanovanja;
- 90% 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;
- 20% za jednokratno plaćanje;
- 50% za objekte u vlasništvu vjerskih zajednica, koji se koriste za bogoslužbene i druge vjerske potrebe vjerskih zajednica .

Umanjeni iznos naknade iz stava 1 može ostvariti i vlasnik objekta osnovnog stanovanja, kao posebnog dijela kolektivnog objekta, ako ispunjava uslove za legalizaciju.

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

Umanjenja iz prethodnih stavova ne mogu se sabirati odnosno kumulirati.

Ako vlasnik bespravnog objekta ostvaruje pravo na umanjenje naknade po više osnova, primjenjuje se osnov za umanjenje koji je najpovoljniji za vlasnika.

IV NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Zahtjev za obračun

Član 12

Vlasnik bespravnog objekta podnosi zahtjev za plaćanje naknade organu lokalne uprave nadležnom za poslove legalizacije objekata u kojem navodi način plaćanja (jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama).

U slučaju iz člana 11 ove odluke u zahtjevu se navodi i osnov za umanjenje naknade i podnose dokazi o ispunjavanju uslova za umanjenje.

Način plaćanja naknade

Član 13

Visinu, način i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove legalizacije objekata.

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.

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

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine Mojkovac.

Rokovi plaćanja naknade

Član 14

Visinu i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem nadležni organ u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za obračun naknade za urbanu sanaciju.

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

Ukoliko se naknada plaća u jednakim mjesečnim ratama, plaća se do 5-og u mjesecu za prethodni mjesec.

Obezbjeđenje potraživanja

Član 15

Način plaćanja naknade u ratama i ostala pitanja naknade uređuju se Ugovorom između nadležnog organa i vlasnika bespravnog objekta.

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

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

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 radi obezbjeđenja potraživanja zaključi Ugovor o hipoteci 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 koji odredi ovlašćeno službeno lice. U suprotnom, smatraće se da je vlasnik bespravnog objekta saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

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

Ukoliko vlasnik bespravnog objekta zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, Opština može pokrenuti postupak namirenja potraživanja.

Ukoliko vlasnik bespravnog objekta zakasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga, na osnovu čega će Opština aktivirati sva ugovorena sredstva obezbjeđenja i mjere prinudne naplate shodno važećem Zakonu o poreskoj administraciji.

Član 16

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

Nadzor nad sprovođenjem Odluke

Član 17

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

Primjena drugih propisa

Član 18

Na sva pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom primjenjivaće se odredbe zakona kojima kojim je uređen poreski postupak i legalizacija bespravnih objekata.

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Započeti postupci

Član 19

Postupci utvrđivanja naknade za urbanu sanaciju započeti prije stupanja na snagu ove Odluke, nastaviće se po odredbama Odluke koja je povoljnija za stranku.

Prestanak važenja

Član 20

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 43/20).

Stupanje na snagu

Član 21

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

Broj:

Mojkovac, _____ godine.

SKUPŠTINA OPŠTINE MOJKOVAC

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
Marko Janketić