**N A C R T**

**NACRT ODLUKE ZA KOMUNALNO OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

**ZA BESPRAVNE OBJEKTE**

**BERANE, mart 2018. godine**

Na osnovu člana 164 stav 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17), člana 38 stav 1 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi (“Sl.list RCG”, br. 2/18) i i člana 33 stav 1 tačka 8 Statuta Opštine Berane (’’Službeni list RCG - opštinski propisi’’, br.21/04, 34/06 i »Službeni list CG – opštinski propisi«, broj 06/11) uz prethodnu saglasnost Ministarstva održivog razvoja I turizma br. od , godine, Skupština Opštine Berane, na sjednici održanoj dana 2018. godine, donijela je

**N A C R T O D L U K E**

o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte

**I OSNOVNE ODREDBE**

**Član 1**

Ovom odlukom propisuju se uslovi, visina, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte (u daljem tekstu: naknada).

**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 I VISINA**

**Član 3**

Naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta.

Naknada se obračunava po m2 neto površine objekta i po m2 otvorenog prostora na parceli namjenjenog za obavljanje djelatnosti, zavisno od namjene i zone kojoj objekat pripada, na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od Katastra.

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

**Član 4**

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i prosječnih troškova komunalnog opremanja, prema zonama.

**Član 5**

Granice zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata, u skladu sa grafičkim prilogom koji je sastavni dio ove odluke, i to:

I ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP “Stari Grad”, DUP “Centar”, DUP “Park”, DUP “Gimnazija I autobuska stanica”, DUP “Lijeva obala Lima” I DUP “Agropolimlje”

II ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP “stadion I škola Vuk Karadžić”, DUP “Šaćina Bara”, DUP “Medicinska centar”, DUP “Novo Naselje”, DUP “Izgradnja”, DUP “Školski centar Vukadin Vukadinović”, DUP “Rasadnik” i DUP “Obalsko naselje”.

III ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP “Donje Luge”, DUP “Gornji Talum”, DUP “Komunalno”, DUP “Desna obala Lima”

IV ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

LSL “Aerodrom”, DUP “Bistrica”, DUP “Ostrovi”, DUP “Hareme”, DUP “Lugovi I donji Talum”, DUP “Groblje”, DUP “Krkače”, DUP “Škrljevica”, DUP “Spomen kompleks Jasikovac”, LSL “Postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda”, DUP “Sušica” I UP “Manastir Đurđevi Stupovi”.

V ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP “Golubinjci”, DUP “Šćepanica”, DUP “Beranselo”, DUP “Rudeš I”, DUP “Rudeš II”, DUP “Rudeš III”, DUP “Votnjik”, DUP “Jasikovac Polje”, DUP “Brnjica” I LSL “Biznis zona”

VI ZONA

Obuhvata sva ostala seoska naselja I područja van zahvata generalne-urbanističke razrade u skladu sa Prostorno urbanističkim planom Berana, odnosno koja nisu obuhvaćena zonama od I-V.

**Član 6**

Iznos naknade po m2 neto površine bespravnog objekta obračunava kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama, i iznosi:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Zona | I | II | III | IV | V | VI |
| Iznos(€/m2) | 35,20 | 31,68 | 28,16 | 24,64 | 21,12 | 00 |

Iznos naknade iz stava 1 uvećava se za:

* Bespravne objekte za koje se naknada plaća u jednakim mjesečnim ratama, osim za bespravne objekte osnovnog stanovanja …………………………………… 20%;
* Bespravne objekte za koje se naknada plaća jednokratno, osim za bespravne objekte osnovnog stanovanja………………………………………………………..5%;
* Bespravne objekte osnovnog stanovanja…………………………..…………….2,5%.

**Član 7**

Neto površina za pomoćne objekte, računa se 50% od projektovane površine.

Neto površina za garaže u sklopu zgrade, ostave, tehničke prostorije I podrum, računa se 50% projektovane površine.

Neto površina balkona, lođa, verandi, trijemova I galerija računa se 50% od projektovane površine, a terasa I vanjskih stepeništa 30% od projektovane površine.

Za prostore koji nisu obuhvaćeni navedenim kategorijama računanje neto površina, obračun će se vršiti prema usvojenim standardima.

**III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE**

**Član 8**

Visinu i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem nadležni organ lokalne uprave, a nakon ispunjenja ostalih zakonom propisanih uslova za donošenje rješenja o legalilizaciji.

**Član 9**

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine

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.

Jednokratno plaćanje podrazumjeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu, u roku od sedam dana od dana prijema rješenja o naknadi, u kom slučaju vlasnik bespravnog objekta osnovnog stanovanja ima pravo na umanjenje 20% od obračunate vrijednosti naknade.

**Član 10**

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

Obezbjeđivanje potraživanja iz stava 1 ovog člana vrši se upisom hipoteke na bespravnom objektu za koji se utvrđuje naknada.

Vlasnik bespravnog objekta dužan je da dostavi organu nadležnom za legalizaciju, potvrdu, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja, izdatu od strane nadležnog organa lokalne uprave, kao dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Iznos mjesečne rate se uvećava za iznos redovne kamate koju plaća domicilna banka na oročena sredstva na godišnjem nivou.

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

Ukoliko vlasnik bespravnog objekta zakasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga, shodno čemu će Opština aktivirati sva ugovorena sredstva obezbjeđenja.

**Član 11**

Naplatu i kontrolu naknade vrši nadležani organ lokalne uprave.

**Član 12**

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

**IV ZAVRŠNA ODREDBA**

**Član 13**

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

Broj: 02-

. 2018. godine

**SKUPŠTINA OPŠTINE BERANE**

**Predsjednik Skupštine**

**O b r a z l o ž e n j e**

**I PRAVNI OSNOV**

Pravni osnov za donošenje Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte sadržan je u odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Sl.list CG”, br.64/17) Zakona o lokalnoj samoupravi (“Sl.list RCG”, br.2/18) i člana 33 stav 1 tačka 8 Statuta Opštine Berane (’’Službeni list RCG - opštinski propisi’’, br.21/04, 34/06 i »Službeni list CG – opštinski propisi«, broj 06/11).

Članom 164 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, koja se plaća za sve bespravne objekte. Ovim je članom propisano da visina naknade ne može biti veća od visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta utvrđene ptopisom jedinice lokalne samouprave koja se primjenjuje u vrijeme stupanja na snagu ovog zakona, kao i da se visina naknade obračunava po m2 neto površine objekta na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta, izrađenog od strane licencirane geodetske agencije i ovjeren od katastra. Naknada se plaća u jednakim mjesečnim ratama i to: za objekte osnovnog stanovanja – najviše u 240 mjesečnih rata, a za ostale objekte – najviše u 120 mjesečnih rata, navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta. Naknada se uvećava za iznos od 5% , ako se uvećani iznos plati jednokratno, 20% za plaćanje na rate, odnosno za 2,5% za objekte osnovnog stanovanja. Obezbjeđivanje potraživanja po osnovu plaćanja naknade uspostavlja se na objektu za koji se obračunava naknada.

Stavom 9 ovog člana propisano je da uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte propisuje nadležni organ lokalne samouprave, po prethodnoj saglasnosti Ministarstva.

U članu 38 stav 1 tačka 2 I 8 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da skupština donosi propise i druge opšte akte i utvrđuje visinu opštinskih poreza, taksi i naknada.

Članom 33 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta propisano je da skupština donosi propise i druge opšte akte i utvrđuje visinu opštinskih poreza, taksa i naknada.

Saglasno članu 164 stav 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je aktom br.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_od \_\_\_\_\_\_\_\_ dalo saglasnost na predlog Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte.

**II RAZLOZI ZA DONOŠENJE**

Skupština Crne Gore je usvojila Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata na sjednici održanoj 30. septembra 2017. Godine koji je stupio na snagu 14.oktobra 2017.godine. Ovim Zakonom je, između ostalog, uvedena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte kao prihod jedinice lokalne samouprave kojoj je dato ovlašćenje da utvrdi ovaj prihod donošenjem opštinskog propisa – odluke kojom će se propisati uslovi, visina, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte.

**III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA**

**Poglavlje I – Osnovne odredbe - članom 1** utvrđeno je da se ovom odlukom propisuju uslovi, visina, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte, dok su **članom 2** sprovedene odredbe Zakona o rodnoj ravnopravnosti.

**Poglavlje II – Uslovi i visina -**Kako je članom 164 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano da visina naknade ne može biti veća od visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta utvrđene propisom jedinice lokalne samouprave koji se primjenjuje u vrijeme stupanja na snagu ovog zakona, metodologija obračunavanja visine naknade je kompatibilna metodologiji za utvrđivanje visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za legalne objekte.

Tako je članom 3 utvrđeno da vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu, koja se obračunava po m2 neto površine objekta i po m2 otvorenog prostora na parceli namjenjenog za obavljanje djelatnosti, na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od katastra, te da se obračun površina vrši u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objektata ( “Sl.list CG”, broj 47/13).

**Članom 4** je utvrđeno da visina naknade zavisi od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova komunalnog opremanja, zavisno od zone u kojoj se nalazi bespravni objekat.

**Članom 5** utvrđen je broj zona čije su granice definisane u skladu sa granicama zahvata planskih dokumenata.

**Članom 6** propisana je visina naknade po zonama, kao i uvećanja za bespravne objekte za koje se naknada plaća na rate, bespravne objekte za koje se naknada plaća jednokratno i bespravne objekte osnovnog stanovanja. Uvećanja naknade su utvrđena na osnovu zakonske obaveze propisane članom 164 stav 8 i 10 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata

**Poglavlje III – Način, rokovi i postupak plaćanja naknade - Članom 8** propisano je da se naknada utvrđuje rješenjem, a nakon ispunjenja ostalih zakonom propisanih uslova za donošenje rješenja o legalizaciji.

**Članom 9** utvrđeno je da se naknada plaća jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama i to za bespravne objekte osnovnog stanovanja najviše do 240 rata, a za ostale bespravne objekte najviše do 120 rata, navedenih u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta.

Za jednokratno plaćanje, za objekte osnovnog stanovanja, utvrđeno je umanjenje za 20% od obračunate vrijednosti naknade.

**Članom 10** utvrđuje se redovna i zatezna kamata, shodno Zakonu o poreskoj administraciji. Takođe, utvrđeno je da se potraživanje obezbjeđuje hipotekom na bespravnom objektu za koji se utvrđuje naknada, saglasno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata. Hipoteka se zahtjeva kada se naknada plaća na rate. Vlasnik bespravnog objekta dužan je da dostavi organu nadležnom za legalizaciju, potvrdu, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja, izdatu od strane nadležnog organa lokalne uprave, kao dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Hipoteka se aktivira u slučaju kada vlasnik bespravnog objekta zakasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, kada će se cjelokupni iznos duga smatrati dospjelim.

**Članom 11** propisano je da naplatu i kontrolu naknade vrši nadležni organ lokalne uprave.

**Članom 12** utvrđeno je da nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za uređenje prostora.

**Poglavlje IV – Završna odredba - Članom 13** predloženo je da ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore - opštinski propisi".