

На основу члана 164 став 9 Закона о планирању простора и изградњи објеката ("Службени лист ЦГ", бр. 64/17), члана 38 став 1 тачка 2 и 8 Закона о локалној самоуправи ("Сл.лист РСГ", бр. 2/18) и и члана 33 став 1 тачка 8 Статута Општине Беране ("Службени лист РСГ-Општински прописи", бр.21/04, 34/06 и »Службени лист ЦГ-Општински прописи«, број 06/11) уз претходну сагласност Министарства одрживог развоја и туризма 101-25/230 од 15.05.2018.године, године, Скупштина Општине Беране, на сједници одржаној дана **31. 05. и 07. 06. 2018.** године, донијела је

О Д Л У К У

о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта за бесправне објекте

I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1

Овом одлуком прописују се услови, висина, начин, рокови и поступак плаћања накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта за бесправне објекте (у даљем тексту: накнада).

Родна сензитивност

Члан 2

Изрази који се у овој одлуци користе за физичка лица у мушком роду подразумевају исте изразе у женском роду.

II УСЛОВИ И ВИСИНА

Члан 3

Накнаду плаћа власник бесправног објекта.

Накнада се обрачунава по м² нето површине објекта и по м² отвореног простора на парцели намјењеног за обављање дјелатности, зависно од намјене и зоне којој објекат припада, на основу елабората премјера изведеног стања изграђеног објекта израђеног од стране лиценциране геодетске организације и овјереног од Катастра.

Члан 4

Накнада се утврђује у зависности од степена опремљености грађевинског земљишта и просјечних трошкова комуналног опремања, према зонама.

Члан 5

Границе зона утврђене су на основу захвата планских докумената, у складу са графичким прилогом који је саставни дио ове одлуке, и то:

I ЗОНА

Обухвата простор који захвата:

ДУП “Стари Град”, ДУП “Центар”, ДУП “Парк”, ДУП “Гимназија и аутобуска станица”, ДУП “Лијева обала Лима” и ДУП “Агрополимље”

II ЗОНА

Обухвата простор који захвата:

ДУП “стадион и школа Вук Караџић”, ДУП “Шаћина Бара”, ДУП “Медицинска центар”, ДУП “Ново Насеље”, ДУП “Изградња”, ДУП “Школски центар Вукадин Вукадиновић”, ДУП “Расадник” и ДУП “Обалско насеље”.

III ЗОНА

Обухвата простор који захвата:

ДУП “Доње Луге”, ДУП “Горњи Талум”, ДУП “Комунално”, ДУП “Десна обала Лима”

IV ЗОНА

Обухвата простор који захвата:

ЛСЛ “Аеродром”, ДУП “Бистрица”, ДУП “Острови”, ДУП “Хареме”, ДУП “Лугови И доњи Талум”, ДУП “Гробље”, ДУП “Кркаче”, ДУП “Шкрљевица”, ДУП “Спомен комплекс Јасиковац”, ЛСЛ “Постројење за пречишћавање отпадних вода”, ДУП “Сушица” и УП “Манастир Ђурђеви Ступови”.

V ЗОНА

Обухвата простор који захвата:

ДУП “Голубињци”, ДУП “Шћепаница”, ДУП “Берансело”, ДУП “Рудеш I”, ДУП “Рудеш II”, ДУП “Рудеш III”, ДУП “Вотњик”, ДУП “Јасиковац Поље”, ДУП “Брњица” И ЛСЛ “Бизнис зона”

VI ЗОНА

Обухвата сва остала сеоска насеља и подручја ван захвата генералне-урбанистичке разраде у складу са Просторно урбанистичким планом Берана, односно која нису обухваћена зонама од I-V

Члан 6

Износ накнаде по м² нето површине бесправног објекта обрачунава као производ просјечних трошкова комуналног опремања и коефицијента опремљености по зонама, и износи:

Зона	I	II	III	IV	V	VI
Износ(€/м ²)	35,20	31,68	28,16	24,64	21,12	00

Износ накнаде из става 1 овог члана увећава се за:

- За бесправне објекте накнада се увећава за износ од 20%, ако се увећани износ плаћа у једнаким мјесечним ратама, осим за бесправне објекте основног становања;
- За бесправне објекте накнада се увећава за износ од 5%, ако се увећани износ плаћа једнократно, осим за бесправне објекте основног становања;
- За бесправне објекте основног становања износ накнаде из става 1 овог члана увећава се за 2,5%.

Износ накнаде из става 1 овог члана умањује се за 30% за бесправне објекте основног становања укупне нето површине до 200 м² и 10% за бесправне стамбене објекте до 500 м².

Члан 7

Нето површина за помоћне објекте, рачуна се 50% од пројектоване површине.

Нето површина за гараже у склопу зграде, оставе, техничке просторије и подрум, рачуна се 50% пројектоване површине.

Нето површина балкона, лођа, веранди, тремова и галерија рачуна се 50% од пројектоване површине, а тераса и вањских степеништа 30% од пројектоване површине.

За просторе који нису обухваћени наведеним категоријама рачунање нето површина, обрачун ће се вршити према усвојеним стандардима.

III НАЧИН, РОКОВИ И ПОСТУПАК ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ

Члан 8

Висину и рокове плаћања накнаде утврђује рјешењем надлежни орган локалне управе, а након испуњења осталих законом прописаних услова за доношење рјешења о легализацији.

Члан 9

Накнада се уплаћује на уплатни рачун буџета Општине

Накнада за бесправне објекте основног становања плаћа се једнократно или у једнаким мјесечним ратама, наведеним у захтјеву власника бесправног објекта, а највише у 240 мјесечних рата.

За остале бесправне објекте, накнада се плаћа једнократно или у једнаким мјесечним ратама наведеним у захтјеву власника бесправног објекта, а највише у 120 мјесечних рата.

Једнократно плаћање подразумјева плаћање накнаде у цјелокупном износу, у року од седам дана од дана пријема рјешења о накнади, у ком случају власник бесправног објекта основног становања има право на умањење 20% од обрачунате вриједности накнаде.

Члан 10

Код утврђивања накнаде у ратама утврђује се редовна камата и затезна камата.

Обезбјеђивање потраживања из става 1 овог члана врши се уписом хипотеке на бесправном објекту за који се утврђује накнада.

Изузетно од става 2 овог члана предмет хипотеке може бити непокретност уписана у листу непокретности без терета и ограничења и то: стамбени простор, пословни простор, урбанистичка парцела, као и гаранција банке.

Власник бесправног објекта дужан је да достави органу надлежном за легализацију, потврду, у року од 30 дана од дана пријема рјешења, издату од стране надлежног органа локалне управе, као доказ о уређивању односа у погледу плаћања накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта.

Износ мјесечне рате се увећава за износ редовне камате коју плаћа домицилна банка на орочена средства на годишњем нивоу.

У случају да власник бесправног објекта закасни са плаћањем накнаде, обрачунава се затезна камата у складу са законом.

Уколико власник бесправног објекта закасни са плаћањем дуже од три мјесеца, сматраће се доспјелим цјелокупни износ дуга, сходно чему ће Општина активирати сва уговорена средства обезбјеђења.

Члан 11

Наплату и контролу накнаде врши надлежани орган локалне управе.

Члан 12

Надзор над спровођењем ове одлуке врши орган локалне управе надлежан за послове уређења простора.

IV ЗАВРШНА ОДРЕДБА

Члан 13

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу ЦГ - Општински прописи".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЕРАНЕ

Број: 02-030-262
Беране, 07. 06.2018.г.

Предсједник Скупштине
Новица Обрадовић

Образложење

I ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за доношење Одлуке о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта за бесправне објекте садржан је у одредбама Закона о планирању простора и изградњи објеката ("Сл.лист ЦГ", бр.64/17) Закона о локалној самоуправи ("Сл.лист РСГ", бр.2/18) и члана 33 став 1 тачка 8 Статута Општине Беране ("Службени лист РСГ - Општински прописи", бр.21/04, 34/06 и »Службени лист ЦГ – Општински прописи«, број 06/11).

Чланом 164 Закона о планирању простора и изградњи објеката прописано је да власник бесправног објекта плаћа накнаду за комунално опремање грађевинског земљишта, која се плаћа за све бесправне објекте. Овим је чланом прописано да висина накнаде не може бити већа од висине накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта утврђене прописом јединице локалне самоуправе која се примјењује у вријеме ступања на снагу овог закона, као и да се висина накнаде обрачунава по м² нето површине објекта на основу елабората премјера изведеног стања изграђеног објекта, израђеног од стране лиценциране геодетске агенције и овјерен од катастра. Накнада се плаћа у једнаким мјесечним ратама и то: за објекте основног становања – највише у 240 мјесечних рата, а за остале објекте – највише у 120 мјесечних рата, наведеним у захтјеву власника бесправног објекта. Накнада се увећава за износ од 5% , ако се увећани износ плати једнократно, 20% за плаћање на рате, односно за 2,5% за објекте основног становања. Обезбјеђивање потраживања по основу плаћања накнаде успоставља се на објекту за који се обрачунава накнада.

Ставом 9 овог члана прописано је да услове, начин, рокове и поступак плаћања накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта за бесправне објекте прописује надлежни орган локалне самоуправе, по претходној сагласности Министарства.

У члану 38 став 1 тачка 2 И 8 Закона о локалној самоуправи прописано је да скупштина доноси прописе и друге опште акте и утврђује висину општинских пореза, такси и накнада.

Чланом 33 став 1 тачка 2 и 8 Статута прописано је да скупштина доноси прописе и друге опште акте и утврђује висину општинских пореза, такса и накнада.

Сагласно члану 164 став 9 Закона о планирању простора и изградњи објеката, Министарство одрживог развоја и туризма је актом бр 101-25/230 од 15.05.2018.године дало сагласност на предлог Одлуке о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта за бесправне објекте.

II РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ

Скупштина Црне Горе је усвојила Закон о планирању простора и изградњи објеката на сједници одржаној 30. септембра 2017. Године који је ступио на снагу 14.октобра 2017.године. Овим Законом је, између осталог, уведена накнада за комунално опремање грађевинског земљишта за бесправне објекте као приход јединице локалне самоуправе којој је дато овлашћење да утврди овај приход доношењем општинског прописа – одлуке којом ће се прописати услови, висина, начин, рокови и поступак плаћања накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта за бесправне објекте.

III ОБЈАШЊЕЊЕ ОСНОВНИХ ПРАВНИХ ИНСТИТУТА

Поглавље I – Основне одредбе - чланом 1 утврђено је да се овом одлуком прописују услови, висина, начин, рокови и поступак плаћања накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта за бесправне објекте, док су **чланом 2** спроведене одредбе Закона о родној равноправности.

Поглавље II – Услови и висина -Како је чланом 164 став 3 Закона о планирању простора и изградњи објеката прописано да висина накнаде не може бити већа од висине накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта утврђене прописом јединице локалне самоуправе који се примјењује у вријеме ступања на снагу овог закона, методологија обрачунавања висине накнаде је компатибилна методологији за утврђивање висине накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта за легалне објекте.

Тако је чланом 3 утврђено да власник бесправног објекта плаћа накнаду, која се обрачунава по м² нето површине објекта и по м² отвореног простора на парцели намјењеног за обављање дјелатности, на основу елабората премјера изведеног стања изграђеног објекта израђеног од стране лиценциране геодетске организације и овјереног од катастра, те да се обрачун површина врши у складу са Правилником о начину обрачуна површине и запремине објектата ("Сл.лист ЦГ", број 47/13).

Чланом 4 је утврђено да висина накнаде зависи од степена опремљености грађевинског земљишта, просјечних трошкова комуналног опремања, зависно од зоне у којој се налази бесправни објекат.

Чланом 5 утврђен је број зона чије су границе дефинисане у складу са границама захвата планских докумената.

Чланом 6 прописана је висина накнаде по зонама, као и увећања за бесправне објекте за које се накнада плаћа на рате, бесправне објекте за које се накнада плаћа једнократно и бесправне објекте основног становања. Увећања накнаде су утврђена на основу законске обавезе прописане чланом 164 став 8 и 10 Закона о планирању простора и изградњи објеката

Поглавље III – Начин, рокови и поступак плаћања накнаде - Чланом 8 прописано је да се накнада утврђује рјешењем, а након испуњења осталих законом прописаних услова за доношење рјешења о легализацији.

Чланом 9 утврђено је да се накнада плаћа једнократно или у једнаким мјесечним ратама и то за бесправне објекте основног становања највише до 240 рата, а за остале бесправне објекте највише до 120 рата, наведених у захтјеву власника бесправног објекта.

За једнократно плаћање, за објекте основног становања, утврђено је умањење за 20% од обрачунате вриједности накнаде.

Чланом 10 утврђује се редовна и затезна камата, сходно Закону о пореској администрацији. Такође, утврђено је да се потраживање обезбјеђује хипотеком на бесправном објекту за који се утврђује накнада, сагласно Закону о планирању простора и изградњи објеката. Хипотека се захтјева када се накнада плаћа на рате. Власник бесправног објекта дужан је да достави органу надлежном за легализацију, потврду, у року од 30 дана од дана пријема рјешења, издату од стране надлежног органа локалне управе, као доказ о уређивању односа у погледу плаћања накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта.

Хипотека се активира у случају када власник бесправног објекта закасни са плаћањем дуже од три мјесеца, када ће се цјелокупни износ дуга сматрати доспјелим.

Чланом 11 прописано је да наплату и контролу накнаде врши надлежни орган локалне управе.

Чланом 12 утврђено је да надзор над спровођењем ове одлуке врши орган локалне управе надлежан за уређење простора.

Поглавље IV – Завршна одредба - Чланом 13 предложено је да ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Црне Горе - Општински прописи".

ИЗВЈЕШТАЈ СА ЈАВНЕ РАСПРАВЕ

Са јавне расправе на Нацрт Одлуке о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта за бесправне објекте.

Јавну расправу на Нацрт Одлуке о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта за бесправне објекте спровео је Секретаријат за планирање и уређење простора општине Беране у периоду од 20.03.2018.године до 03.04.2018.године у просторијама општине Беране – мала сала по плану којим су обухваћена јавна предузећа, привредници, предузетници, синдикат, НВО, представници мјесних заједница, грађани и политичке партије. Писмене примједбе и сугестије на наведени нацрт Одлуке могле су се доставити и путем и-маил [беране@т-цом.ме](mailto:berane@t-cpm.me).

Писмене сугестије Секретаријату за планирање и уређење простора општине Беране предали су Милан Милошевић и Сабахета Цикотић, а тичу се примједби на висину цијене накнаде по м² нето површине бесправног објекта, које су у нацрту превисоко одређене.

На јавној расправи испред привредника присуствовали су Александар Јанковић, Радисав Јанковић и Младен Шћекић који нијесу имали примједби на Нацрт Одлуке о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта за бесправне објекте.

Испред Мјесних заједница били су присутни Драган Милић испред МЗ Стари Град, имао је усмену примједбу на то што су разлике у висини цијена између зона веома велике, Иван Радевић предсједник МЗ Долац имао је усмену примједбу на то да су цијене превисоке, тим прије јер су грађани сами из сопствених средстава опремали грађевинско земљиште у том дијелу града, Слободан Лончар испред МЗ „Берансело“, Гојко Бубања МЗ „Петњик“ нијесу имали примједби и сугестија на Нацрт Одлуке о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта за бесправне објекте.

На јавној расправи присутни су били од заинтересованих грађана Саша Ђиновић, Зоран Бубања, Вукота Боричић, Милета Шекуларац, Наташа Ојданић, Тања Малишић Делевић, Тања Шекуларац, Видоје Рмуш, Александар Балевић, Васко Јованчевић, Бајо Јованчевић, Данка Голубовић, Иван Ојданић, Боро Раичевић, који су имали примједбе на предвиђене накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта за бесправне објекте у износима који су с обзиром на стандард становништва доста високе, такође су нагласили да су власници бесправних објеката о свом трошку обремали грађевинско земљиште за своје објекте и да треба направити разлику између објеката раније и старије изградње.

Миодраг Михајловић, Тафо Османовић, Томо Митровић, Блажо Марковић, Мирза Шахиновић, , Токо Бабовић, Драган Дабетић, Веселин Рмуш и Горан Поповић присуствовали су јавној расправи али битнијих примједби и сугестија нијесу имали.

Јавној расправи није присуствовао нико испред политичких партија, НВО-а и Синдиката.

Писмених примједби и сугестија на наведени нацрт Одлуке путем и-маил [berane@t-com.me](mailto:berane@t-cpm.me) није било.

Других примједби није било.

У Беранама, 10.04.2018.год.

Извјештај сачинио
Жељко Томчић

Секретар
Марко Лалевић