**ОПШТИНА БЕРАНЕ**

**ПРЕДЛОГ**

**ОДЛУКЕ О НАКНАДИ ЗА УРБАНУ САНАЦИЈУ**

**Беране, јун 2021. године**

На основу члана 164 став 11 Закона о планирању простора и изградњи објеката (,,Сл.лист ЦГ“, бр.64/17, 44/18, 63/18, 11/19 и 82/20 ) , а у вези са чланом 28 став 1 тачка 2, члана 38 став 1 тачке 2 и 8 Закона о локалној самоуправи (,, Сл.лист ЦГ“, бр. 02/18, 34/19, 38/20 ) и члана 36 став 1 тачка 8 Статута Општине Беране (,, Сл. лист ЦГ –општински прописи бр. 02/18), уз претходну сагласност Владе Црне Горе бр. 04-1569/2 од 08.04.2021. године, Скупштина Општине Беране на сједници одржаној дана \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , донијела је

**Од л у к у**

**о накнади за урбану санацију**

**ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ**

**Члан 1.**

Овом одлуком прописују се висина, услови, начин, рокови и поступак плаћања накнаде за урбану санацију ( у даљем тексту: накнада).

**РОДНА СЕНЗИТИВНОСТ**

**Члан 2.**

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

**УСЛОВИ И ВИСИНА**

**Члан 3.**

Накнаду плаћа власник бесправног објекта.

Накнада се обрачунава на основу Елабората премјера изведеног стања изграђеног објекта или дијела објекта по м2 нето површине, израђеног од стране лиценциране геодетске организације који овјерава Управа за некретнине.

**Члан 4.**

Висина накнаде се утврђује у зависности од зоне, степена опремљености грађевинског земљишта, просјечних трошкова опремања грађевинског земљишта, трошкова мјера урбане санације простора девастираних бесправном градњом, начина плаћања утврђеног износа накнаде и версте и намјене објекта.

**Члан 5.**

Границе зона утврђене су на основу захвата пласких докумената, у складу са графичким прилогом који се 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 “ Медицински 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 по зонама износи :

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | I | II | III | IV | V | VI |
| Износ €/м2 | 35,20 | 31,68 | 28,16 | 24,64 | 21,12 | 0,00 |

Износ накнаде по зонама из става 1 овог члана умањује се :

-за стамбене објекте основног становања за 50 % .

-за породичне стамбене објекте којима се први пут рјешава стамбено питање за нето површину до 100 м2 за 80 %.

-стамбени простор у поткровљу за 50 %.

-стамбени простор чији власник или члан породичног домаћинства има приоритет у остваривању права на социјално становање у складу са законом којим се уређују услови и начин остваривања права на социјално становање за 90 %.

-вјерски објекти за 80 %,

-помоћне објекте који служе коришћењу стамбеног и другог објекта ( подземне и надземне гараже, базене и слично) за 50 %.

Износ накнаде из става 1 овог члана увећава се :

* За бесправне објекте основног становања за 2,5 %,
* За остале бесправне објекте 5 % ако се увећани износ плати једнократно, односно 20% ако се увећани износ плаћа у једнаким мјесечним ратама.

**НАЧИН, РОКОВИ ПОСТУПАК ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ**

**Члан 7.**

Износ и начин плаћања накнаде као и обавезе власника бесправног објекта утврђује се рјешењем.

Рјешење из става 1 овог члана доноси орган локалне управе надлежан за послове комуналног опремања, на основу обарачуна накнаде, прије издавања рјешења о легализацији.

**Члан 8.**

Накнада се уплаћује на уплатни рачун буџета Општине Беране.

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.

Ако се власник бесправног објекта у поступку доношења рјешења о утврђивању накнаде не опредијели за начин плаћања накнаде , има се сматрати да је сагласан да се накнада утврди у једнократном износу.

Једнократно плаћање подразумијева плаћање накнаде у цјелокупном износу у року од седам дана од доношења рјешења о накнади у ком случају власник бесправног објекта има право на умањење обрачунате вриједности накнаде за 20 %.

**Члан 9.**

Код плаћања накнаде у ратама уговара се редовна камата, затезна камата и одговарајућа средства обезбјеђења плаћања.

Износ мјесечне рате се увећава за износ просјечне 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.

Обезбјеђење потраживања по основу плаћања накнаде у ратама, успоставља се стављањем хипотеке првог реда на објекат за који се обрачунава накнада и услов је за доношење рјешења о утврђивању накнаде.

Изузетно од става 4 овог члана, предмет хипотеке могу бити друге непокретности уписане у листу непокретности без терета и ограничења, и то : стамбени постор, пословни простор, урбанистичка парцела, катастарка парцела на којој је планирана изградња објекта од општег интереса који служи комуналном опремању земљишта и гаранција банке.

Власник бесправног објекта дужан је да достави надлежном органу доказ о упису хипотеке у катастар у поступку утврђивање накнаде у ратама, у року од 20 дана од дана утврђивања висине накнаде и достављања записника о томе.

Ако власник објекта не достави доказ из става 6 овог члана, сматраће се да је власник бесправног објекта сагласан да се накнада утврди у једнократном износу.

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

Средства обезбјеђења из става 4 овог члана не искључују право Општине Беране на покретање судског, извршног и других поступака у циљу наплате потраживања.

Приликом закључења уговора о хипотеци, власник бесправног објекта је дужан да од овлашћеног процјенитеља обезбиједи процјену вриједности непокретности на којој ће бити успостављена хипотека.

**Члан 10.**

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

Надзор и контролу над уплатом накнаде врши орган локалне управе надлежан за послове утврђивања, наплате и контроле локалних јавних прихода.

**IV ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

**Члан 11.**

Започети поступци утврђивања висине накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта за бесправне објекте на основу Одлуке о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта за бесправне објекте ( ,,Сл.лист ЦГ –општински прописи бр. 26/18 ) , који нису завршени до ступања на снагу ове Одлуке , наставиће се по одредбама ове Одлуке.

**Члан 12.**

Даном ступања на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта за бесправне објекте (,, Сл.лист ЦГ-општински прописи бр. 26/18 ).

**Члан 13.**

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у ,, Службеном листу ЦГ –општински прописи“.

**Скупштина Општине Беране**

**Беране, 02-016/21-\_\_\_\_\_\_\_ ПРЕДСЈЕДНИК СКУПШТИНЕ**

**Беране,\_\_\_\_\_\_\_06.2021.год. Новица Обрадовић**

**Образложење**

Доношење Одлуке о накнади за урбану санацију је посљедица обавезе усаглашавања са Законом о планирању простора и изградњи објеката („Службени лист ЦГ“, бр. 64/17, 44/18, 63/18 и 82/20) којим је у члану 164 став 1 прописана обавеза власника бесправних објеката да плаћају накнаду за урбану санацију јединици локалне самоуправе. Чланом 240а став 2 Закона прописано је да је јединица локалне самоуправе дужна да пропис из чл. 164 став 11 овог закона усагласи са истим у року од 90 дана, од дана ступања на снагу овог Закона.

Законски основ за доношење Одлуке о накнади за урбану санацију садржан је у Закону о планирању простора и изградњи објеката („Службени лист ЦГ“, бр. 64/17, 44/18, 63/18 и 82/20), Закону о локалној самоуправи ( „Службени лист ЦГ“, бр. 2/2018, 34/2019 и 38/2020) и Статуту Општине Беране (,,Службени лист ЦГ - Општински прописи", бр. 02/18 ). Чланом 164 став 11 Закона о планирању простора и изградњи објеката прописано је да висину, услове, начин, рокове и поступак плаћања накнаде за урбану санацију, прописује надлежни орган локалне самоуправе, по претходној сагласности Владе, док је чланом 240а став 2 Закона прописана обавеза општине да пропис усклади са Законом о измјенама и допунама Закона о планирању простора и изградњи објеката, у року од 90 дана од ступања на снагу Закона. Чланом 38 став 1 тач. 2 и 8 Закона о локалној самоуправи прописано је да скупштина доноси прописе и друге опште акте и уводи и утврђује општинске порезе, таксе, накнаде и друге сопствене приходе. Чланом 36 став 1 тачка 8 Статута је прописано да Скупштина доноси прописе и друге опште акте и уводи и утврђује општинске порезе, таксе, накнаде и друге сопствене приходе.

Овим законом се оставља слобода локалним самоуправама да за дефинисане врсте бесправних објеката у прописаном максималном износу, могу утврдити својим прописом умањења накнаде.

Утврђивање и наплата накнаде за урбану санацију представља послове који нису пренесени, већ се налазе у надлежности локалне самоуправе и сходно томе исти представљају сопствени приход а што је одређено чланом 7 став 1 тачка 16 Закона о финансирању локалне самоуправе (,,Службени лист ЦГ”, бр.3/2019), а у вези члана 164 став 11 Закона о планирању простора и изградњи објеката. У члану 28 Закона о локалној самоуправи прописано је да општина, у оквиру сопствених надлежности, уређује, уводи и утврђује сопствене приходе у складу са законом, док је чланом 36 став 1 тачка 8 Статута Општине Беране утврђено да скупштина доноси прописе и друге опште акте и уводи и утврђује општинске порезе, таксе, накнаде и друге сопствене приходе. Чланом 36 Статута је прописано да скупштина доноси прописе и друге опште акте и уводи и утврђује општинске порезе, таксе, накнаде и друге сопствене приходе.

Проблем који треба да ријеши Одлука о накнади за урбану санацију превасходно је тренутна неусаглашеност са новим Законом о планирању простора и изградњи објеката. Такође, предметна одлука има за циљ да ријеши проблем легализације бесправних објеката.

Узрок проблема нерегулисаног статуса бесправних објеката је непоступање власника бесправних објеката по важећим законским прописима из области планирања простора и изградње објеката, у погледу неопходности легализације истих.

У домену Одлуке, узрок проблема је доношење Закона о измјенама и допунама Закона о планирању простора и изградњи објеката тј. новог Закона о планирању простора и изградњи објеката и другачије регулисање појединих питања у односу на раније важећи Закон, а самим тим и тренутно важећу Одлуку о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта за бесправне објекте. Наиме, у претходном периоду накнада за урбану санацију је била накнада за комунално опремање грађевинског земљишта за бесправне објекте и иста је била утврђена прописом локалне самоуправе донијетим у складу са Законом о планирању простора и изградњи објеката (На основу претходног закона Општина Беране је претходно прописала накнаду за комунално опремање грађевинског земљишта за бесправне објекте Одлуком о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта за бесправне објекте (,,Сл.лист ЦГ-општински прописи“ бр.26/18). Том одлуком утврдила је услове, висину, начин, рокове и поступак плаћања исте).

Посљедице проблема су тешкоће у обрачуну накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта за бесправне објекте тј. накнаде за урбану санацију услед неусаглашености законског и подзаконског прописа, што ствара тешкоће у вођењу управних поступака, а неусаглашавање ових прописа у будућем периоду може довести и до утврђивања незаконитости, односно неуставности одредби Одлуке о накнади за комунано опремање грађевинског земљишта за бесправне објекте. Регулисање статуса бесправних објеката има посебан значај за локалну самоуправу из разлога што због проблема узурпације простора од стране бесправних градитеља, локална самоуправа као посљедицу има то што није у прилици да у потпуности и на квалитетан начин води политику планског развоја општине, а истовремено је ускраћена за приход из којег се врши комунално опремање грађевинског земљишта, односно могућност да ради на унапређењу комуналне инфраструктуре.

Субјекти који су обвезници плаћања накнаде за урбану санацију нису оштећени из разлога што се новом одлуком смањују или остају на истом нивоу износи накнаде за урбану санацију, док одређени број субјеката неће плаћати ову накнаду или ће иста бити умањена у складу са рјешењима које предвиђа Закон о планирању простора и изградњи објеката. Такође не може се сматрати да је локална самоуправа оштећена одредбама овог прописа имајући у виду проценат смањења накнаде.

Предметном накнадом се подстичу обвезници легализације да приступе поступку легализације и поштују законске норме које прописују обавезу легализације нелегалних објеката, а на тај начин се ствара могућност локалној самоуправи да се кроз поштовање поступка легализације у потпуности и на квалитетан начин води политика планског развоја општине, остварује приход из којег се врши комунално опремање грађевинског земљишта и унапрјеђује комунална инфраструктура тј. стварају услови за квалитетније уређење простора општине, односно унапређење услова и квалитета живота грађана у неформалним насељима, као и за економску валоризацију бесправних објеката.

Тренутно не постоји стратегија за бесправну градњу, нити програм Владе, већ се ова Одлука доноси у складу са Законом о измјенама и допунама закона о планирању простора и изградњи објеката (,,Сл.лист ЦГ”, бр.82/2020), тј. Законом о планирању простора и изградњи објеката („Службени лист ЦГ“, бр. 64/17, 44/18, 63/18 и 82/20).

Одлука ће имати значајне економске и социјалне ефекте на власнике бесправних објеката .

Примјена овог прописа неће изазвати додатне трошкове грађанима И привреди у односу на износе накнаде који су били дати досадашњом Одлуком, чак су за одређене врсте објеката знатно смањени у складу са Законом о планирању простора и изградњи објеката.

Рјешења садржана у пропису имаће позитиван утицај на задовољење интереса грађана. У општини Беране од ступања на снагу Закона о планирању простора и изградњи објеката поднесено је укупно 628 захтјева за легализацију стамбених, пословних,стамбено-пословних, помоћних.

Највише нелегалних објеката налази се у насељимакоја припадају трећој и четвртој зони.

Плаћање накнаде за урбану санацију може бити једнократно И у ратама.Ако се странка одлучи за једнократно плаћање износ накнаде се умањује, а код плаћања у ратама дата је могућност отплате не период од 10 до 20 година, што не представља велико оптерећење грађанима.

Пропис ће утицати на висину прихода локалне самоуправе. Према прорачуну на основу расположивих података утврђено је да ће доћи до незнатног смањења прихода по основу накнаде за урбану санацију, што неће имати значајнијег негативног утицаја на буџет општине Беране. Међутим, с обзиром да је досадашња наплата накнаде за комунално опремање грађевинског земљишта за бесправне објекте била занемарљива, овај пропис може имати само позитивне ефекте.

Није неопходно обезбјеђивање додатних средстава за имплеменацију прописа.

Имплементацијом прописа оствариће се приход у будућем периоду, значајно већи у односу на период примјене сада важеће Одлуке.

Износи накнада сходно овој одлуци су остали исти као у претходној Одлуци о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта за бесправне објекте ("Службени лист ЦГ - општински прописи", број 26/18):

**Сада важећа Одлука**

Зона I II III IV V VI

Износ(€/м2) 35,20 31,68 28,16 24,64 21,12 0,00

**Предложена Одлука**

Зона I II III IV V VI

Износ (€/м2) 35,20 31,68 28,16 24,64 21,12 0,00

Екстерна експертска подршка је коришћења кроз анализу достављеног Модела Одлуке о накнади за урбану санацију од стране Заједнице општина.

У складу са чл. 21 Одлуке о начину и поступку учешћа локалног становништва у вршењу јавних послова (,,Сл.лист РЦГ“-општински прописи, бр. 34/11) утврђен је програм јавне расправе о Нацрту Одлуке и Програм учињен доступним свим субјектима, како преко могућности електронског преузимања, односно чињења доступним на огласној табли општине, а одржана је и централна јавна расправа.

Достављене су примједбе у електронској форми које су биле техничке природе и већина је усвојена.

Динамика послова на урбаној санацији зависи од степена наплате и износа наплаћених средстава од накнаде за урбану санацију и других извора у складу са законом, те степена опремљености зоне за коју је накнада убрана, што се мора процјењивати за сваки случај, те за сваку зону понаособ. Имајући то у виду, одлуком није могуће предвидјети тачно одређене рокове за обезбјеђивање комуналног опремања недостајућом комуналном инфраструктуром. Са друге стране, постоји обавеза да се урбано санирају зоне и локације за које је плаћена накнада. Сагледавајући све околности, појединачно и свеобухватно, предложено је да се рокови за обезбјеђивање комуналног опремања утврђују Програмом урбане санације, а у складу са чланом 169 Закона.

Индикатори према којима ће се мјерити испуњење циљева су примјенљивост прописа, односно његових одредби кроз које се смањује број бесправних објеката, а што ће се постизати повећањем броја захтјева за легализацију бесправних објеката.

За спровођење мониторинга и евалуације примјене овог прописа биће задужени Секретаријат за планирање и уређење простора и Управа локалних јавних прихода општине Беране. Како је циљ ове одлуке подстицај власника бесправних објеката да приступе поступку легализације, како би се смањио укупан број бесправних објеката чија легализација се налази у надлежности Секретаријата за планирање и уређење простора Општине Беране, то ће се процјена ефеката ове одлуке дати од овог секретаријата. Када је ријеч о планираним и оствареним приходима по овом основу, од чије висине такође зависе ефекти одлуке надлежни органи су Управа локалних јавних прихода Општине Беране**.**

**Секретаријат за планирање и уређење простора Општине Беране**