

**NACRT**

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA,  
KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ  
OPŠTINE KOLAŠIN

**ODLUKA O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU**

KOLAŠIN, oktobar, 2020. godine

Na osnovu člana 164 stav 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 28 tačka 2 i člana 38 tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20) i člana 37 stav 1 tač. 2 i 8 Statuta Opštine Kolašin ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 24/19), po prethodnoj saglasnosti Vlade Crne Gore br. \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_ godine, Skupština Opštine Kolašin, na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2020.godine, donijela je

## **ODLUKU**

### **o naknadi za urbanu sanaciju**

#### **Član 1**

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

#### **Član 2**

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

#### **Član 3**

Naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta.  
Naknada se obračunava po m<sup>2</sup>neto površine objekta i po m<sup>2</sup> otvorenog prostora na parceli namjenjenog za obavljanje djelatnosti na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta, ovjerenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.  
Obračun površina objekta vrši se prema propisu kojim je uređen način obračuna površine i zapremine zgrade tokom izrade tehničke dokumentacije za građenje.

#### **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 i vrste i namjene objekta.

#### **Član 5**

Granice zona utvrđene su u Odluci o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i to:

#### **PRVA ZONA**

Obuhvata prostor koji zahvata područja postojećih DUP- ova: DUP-a „Centar“, DUP-a „Smailagića Polje“ i DUP-a „Breza“, DUP-a „Sportska zona“, DUP- a „Industrijska zona“ i DUP- a „Radigojno“.

#### **DRUGA ZONA**

Obuhvata prostor koji zahvata područje GUR-a PUP-a Kolašin a koje nije obuhvaćeno I zonom.

#### **TREĆA ZONA**

Obuhvata prostor koji zanvata područje Detaljne razrade lokaliteta Kolašin 1450, Detaljne razrade lokaliteta Kolašin 1600, važeće lokalne studije lokacije van GUR-a PUP-a, DUP- a i zahvate detaljnih razrada mjesnih centara iz PUP-a Kolašin: Mateševo, Dragovića Polje i Manastir Morača.

#### ČETVRTA ZONA

Obuhvata sva ostala naselja i zemljište na području Prostorno urbanističkog plana Opštine, a koja se ne nalaze u I, II i III zoni.

#### Član 6

Iznos naknade po m<sup>2</sup> neto površine bespravog objekta obračunava se kao proizvod prosječnih troškova urbane sanacije i koeficijenta komunalne opremljenosti po zonama i iznosi:

Zona	I	II	III	IV
Iznos (€/m <sup>2</sup> )	30	15	10	5

Iznos naknade iz stava 1 ovog člana umanjuje za:

- objekte kojim se rješava stambeno pitanje za neto površinu do 200m<sup>2</sup>, za 50 %;
- objekte u biznis zoni za 70%;
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti za 10 %;
- objekte namijenjene za novo zapošljavanje više od 10 lica za 70 %;
- solarni kolektor za potrebe objekta za iznos 50€/m<sup>2</sup> kolektora, a najviše do 50% obračunate naknade za objekat;
- pretvaranje posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade u poslovnu prostoriju, odnosno poslovne prostorije u posebni ili zajednički dio stambene zgrade za 50 %;
- potkrovlje za 30 %;
- garaže za 80 %;
- vjerske objekte za 80 %;
- pomoćne objekte koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta (bazeni, ostave, septičke jame, bunari, ograde, i sl.) za 80 %;
- 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 socijalno stanovanje za 90 %.

Iznos naknade iz st. 1 i 2 ovog člana uvećava se u skladu sa odredbama člana 164 st. 9 i 10 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Iznos naknade obračunat po osnovu st. 1 i 2 ovog člana umanjuje se za 10 % u slučaju jednokratnog plaćanja.

Jednokratno plaćanje iz stava 4 ovog člana je plaćanje cjelokupnog utvrđenog iznosa naknade u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja o naknadi.

U slučaju plaćanja naknade na rate, vlasnik bespravog 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 stavu 4 ovog člana.

Ako investitor ostvaruje pravo na umanjenje naknade po više osnova iz stava 2 ovog člana, primjenjuje se osnov za umanjenje koji je najpovoljniji za investitora.

#### Član 7

Visinu i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove legalizacije objekata (u daljem tekstu: nadležni organ), u roku od 30 dana od dana podnošenja elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta.

#### Član 8

(1) Naknada se uplaćuje na poseban uplatni račun budžeta Opštine i koristi se za sprovođenje mjera urbane sanacije i za bezbjedivanje alternativnog smještaja.

(2) 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.

(3) 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.

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

#### Član 9

Kod utvrđivanja naknade u ratama utvrđuje se redovna kamata i zatezna kamata. 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 obezbijedi hipoteku 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 od 15 dana od dana održavanja rasprave u postupku utvrđivanja naknade u ratama. U suprotnom, smatraće se da je vlasnik bespravnog objekta saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

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

U slučaju da investitor zadocni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata u skladu sa zakonom.

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

#### Član 10

naplatu i kontroli naplate vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove lokalnih javnih prihoda.

U pogledu načina, rokova, prinudne naplate, kamate, povraćaja i ostalih pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom, primjenjuju se odredbe zakona kojim je uređen poreski postupak.

#### **Član 11**

Rokovi za obezbjeđivanje komunalne infrastrukture vlasnicima objekata koji su izmirili cjelokupni iznos naknade utvrđuju se Programom urbane sanacije, a u zavisnosti od visine ukupno ubranih sredstava od naknade i drugih raspoloživih izvora finansiranja, u skladu sa zakonom.

#### **Član 12**

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ i organ lokalne uprave nadležan za poslove naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

#### **Član 13**

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

Broj:.....  
Kolašin,.....godine,

SKUPŠTINA OPŠTINE  
Predsjednik  
Milan Đukić

## OBRAZLOŽENJE

### I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20) i člana 37 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine Kolašin („Službeni list CG – Opštinski propisi“, br. 24/19).

Članom 164 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu za urbanu sanaciju, koja se plaća za sve bespravne objekte. Ovim članom je propisano da naknadu utvrđuje rješenjem nadležni organ lokalne uprave, da se visina naknade obračunava po m<sup>2</sup> neto površine objekta na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta, ovjerenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane 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 2,5% za objekte osnovnog stanovanja. Visina naknade utvrđuje se 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 i vrste i namjene objekta. Nadalje, utvrđeno je pravo jedinice lokalne samouprave da za definisane vrste bespravnih objekata u propisanom maksimalnom iznosu, mogu utvrditi svojim propisom umanjenja naknade.

Stavom 11 ovog člana propisano je da visinu, uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju **propisuje nadležni organ lokalne samouprave, po prethodnoj saglasnosti Vlade**, dok je u stavu 12 utvrđeno da propis jedinice lokalne samouprave naročito sadrži i rokove obezbjeđivanja komunalne infrastrukture od strane jedinice lokalne samouprave vlasnicima objekata koji su izmirili cjelokupni iznos naknade za urbanu sanaciju.

U članu 28 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da opština, u okviru sopstvenih nadležnosti, uređuje, uvodi i utvrđuje sopstvene prihode u skladu sa zakonom, dok je članom 38 tač. 2 i 8 utvrđeno da skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

Članom 37 stav1 tačka 2 i 8 Statuta je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

Saglasno članu 164 stav 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Vlada Crne Gore je aktom br. \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_ dala saglasnost na Predlog Odluke o naknadi za urbanu sanaciju.

### II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Skupština Crne Gore je donijela Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata koji je stupio na snagu 14. avgusta 2020. godine. Ovim Zakonom je, između ostalog, izvršena transformacija naknade za komunalno opremanje građevinskog

zemljišta za bespravne objekte u naknadu za urbanu sanaciju, koje kao prinos uvodi jedinice lokalne samouprave, kojoj je dato ovlaštenje da utvrdi ovaj prihod donošenjem opštinskog propisa – odluke kojom će se propisati uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju.

### III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

**Poglavlje I - Osnovne odredbe - Članom 1** utvrđeno je da se ovom odlukom propisuju visina, uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju, dok su članom 2 sprovedene odredbe Zakona o rodnoj ravnopravnosti.

**Poglavlje II – Visina i uslovi – Članom 3** utvrđeno je da vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu, koja se obračunava po m<sup>2</sup> neto površine objekta i po m<sup>2</sup> otvorenog prostora na parceli namjenjenog za obavljanje djelatnosti, na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekata, ovjerenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra, te da se obračun površina vrši u skladu sa važećim podzakonskim aktom, tj. Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Sl.list CG“, broj 60/18).

**Članom 4** su propisani kriterijumi na osnovu kojih se utvrđuje naknada, shodno članu 164 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

**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, umanjena naknade prema vrsti i namjeni bespravnih objekata, upućeno na primjenu člana 164 Zakona prilikom utvrđivanja uvećanja naknade, kao i umanjene naknade za jednokratno plaćanje. Uvećanja naknade su utvrđena na osnovu zakonske obaveze propisane članom 164 st. 9 i 10 Zakona, dok su umanjena propisana u skladu sa stavom 5 istog člana.

**Poglavlje III – Način, rokovi i postupak plaćanja naknade – Članom 7** propisano je da će nadležni organ za utvrđivanje naknade biti organ lokalne uprave nadležan za poslove legalizacije, kao i da se naknada utvrđuje rješenjem ovog organa u roku od 30 dana od dana podnošenja elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta.

**Članom 8** utvrđeno je da se naknada plaća jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama i to: za bespravne osnovnog stanovanja najviše do 240 rata, a za ostale bespravne objekte – najviše do 120 rata, navedenih u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta. Ako se vlasnik bespravnog objekta u postupku donošenja rješenja o utvrđivanju naknade ne opredjeli za način plaćanja naknade, plaćanje naknade će mu se utvrditi u jednokratnom iznosu.<sup>1</sup> Za jednokratno plaćanje utvrđeno je umanjeno za 10% od obračunate vrijednosti naknade.

**Članom 9** utvrđuju se redovna i zatezna kamata, shodno Zakonu o poreskoj administraciji. Pored toga, utvrđuju se i odgovarajuća sredstva obezbjeđenje plaćanja naknade na rate za pravna lica (neopoziva bankarska garancija „bez prigovora“, bankarska revolving garancija „bez prigovora“, fiducijarni ugovor o prenosu prava svojine na bespravnom objektu odnosno drugoj nepokretnosti i hipoteka) i fizička lica (hipoteka). Za slučaj obezbjeđenja plaćanja hipotekom, ista se upisuje u katastar samo na nepokretnosti na koje nema tereta i ograničenja u listu nepokretnosti, pri čemu je vlasnik bespravnog objekta u obavezi da dostavi i procjenu vrijednosti nepokretnosti na koju je upisana hipoteka odnosno fiducijarni

zapis izvršena od strane ovlaštenog procjeniteља. Sredstva obezbjeđenja će se aktivirati u slučaju kada investitor zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, kada će se cjelokupni iznos duga smatrati dospjelim.

Ako vlasnik ne dostavi neko od propisanih sredstava obezbjeđenja, smatra se da je saglasan da mu se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

**Članom 10** propisano je da naplatu i kontrolu naknade vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove lokalnih javnih prihoda, kao i da se na sva pitanja koja nijesu regulisana ovom odlukom shodno primjenjuju odredbe Zakona o poreskoj administraciji.

**Član 11** - Dinamika poslova na urbanoj sanaciji zavisi od stepena naplate i iznosa naplaćenih sredstava od naknade za urbanu sanaciju i drugih izvora u skladu sa zakonom, te stepena opremljenosti zone za koju je naknada ubrana, što se mora procjenjivati za svaki slučaj, te za svaku zonu ponaosob. Imajući to u vidu, odlukom nije moguće predvidjeti tačno određene rokove za obezbjeđivanje komunalnog opremanja nedostajućom komunalnom infrastrukturom. Sa druge strane, postoji obaveza da se urbano saniraju zone i lokacije za koje je plaćena naknada. Sagledavajući sve okolnosti, pojedinačno i sveobuhvatno, predloženo je da se rokovi za obezbjeđivanje komunalnog opremanja utvrđuju Programom urbane sanacije, a u skladu sa članom 169 Zakona.

**Članom 12** utvrđeno je da nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrše organi koji su nadležni za utvrđivanje i za naplatu i kontrolu naknade.

**Poglavlje IV –Završna odredba - Članom 13** je predloženo da odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore - Opštinski propisi“, dok će danom stupanja na snagu prestati da važi odluka kojom je uređena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.