

На основу члана 27 став 1 тачка 5 и члана 38 став 1 тачка 2 Закона о локалној самоуправи ("Службени лист ЦГ", бр. 002/18, 034/19, 038/20, 050/22 и 084/22), а у вези са чланом 164 став 11 Закона о планирању простора и изградњи објеката ("Службени лист ЦГ", бр. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20, 086/22 и 004/23) и члана 34 став 1 тачка 2 Статута Општине Зета ("Службени лист ЦГ - Општински прописи", број 012/23), уз претходну сагласност Владе Црне Горе број \_\_\_\_\_, на сједници Скупштине Општине Зета, одржаној \_\_, донијета је-

## **ОДЛУКА**

### **о накнади за урбану санацију**

#### **I 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 роду подразумевају исте изразе у женском роду.

#### **II УСЛОВИ И ВИСИНА**

##### **Члан 3**

Накнаду плаћа власник бесправног објекта.

Накнада се обрачунава на основу Елабората премјера изведеног стања изграђеног објекта или дијела објекта израђеног од стране лиценциране геодетске организације и овјереног од стране органа управе надлежног за послове катастра по m<sup>2</sup> нето површине објекта.

Обрачун површина објекта врши се према Правилнику о начину обрачуна површине и запремине објеката.

Надлежни орган за издавање рјешења о легализацији бесправног објекта доставља органу локалне управе надлежном за наплату локалних јавних прихода, Елаборат премјера изведеног стања изграђеног објекта или дијела објекта на обрачун накнаде.

##### **Члан 4**

Висина накнаде из члана 1 ове одлуке утврђује се 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 врсте и намјене објекта.

### Члан 5

Границе зона утврђене су на основу захвата планских докумената и то:

#### ПРВА ЗОНА

Обухвата простор који захвата:

ДУП "Индустријска зона КАП-а"- измјене и допуне, ДУП "Голубовци центар", ДУП "Махала", ДУП "Голубовци - дио зоне 1.4.", ДУП "Балијаче - Мојановићи - дио А", УП "Беглаке - Зета", ЛСЛ "Трешњица", УП "Средња школа Голубовци", УП "Спортски терени Мојановићи", УП "Дом омладине Голубовци", УП "Спортско рекреативни комплекс Балабани", ЛСЛ "Цијевна - планска јединица 2.5", ДУП "Индустријска зона А", УП "Складишта и сервис Цијевна", ЛСЛ "Аеродром", ДУП "Цијевна 2-дио А", ДУП "Цијевна 2-дио Б".

#### ДРУГА ЗОНА

Обухвата простор који захвата:

УП "Плавница", остало грађевинско земљиште у границама обухвата ГУР-а Голубовци и КО Голубовци (осим Планава који су обухваћени И зоном), коридоре магистралних путних праваца ван захвата ГУР-а Голубовци, у ширини од 100 м од осовине пута са обије стране, просторе предвиђене ПУП-ом за израду планова детаљне разраде (ДУП, ЛСЛ, УП) ван граница ГУР-а Голубовци.

#### ТРЕЋА ЗОНА

Обухвата сва остала насеља и земљиште на подручју Општине Зета (у даљем тексту: Општина), у складу са намјеном површина из Просторно - урбанистичког плана Главног Града Подгорице.

### Члан 6

Износ накнаде по  $m^2$  нето површине бесправног објекта и по  $m^2$  отвореног простора на парцели намијењеног за обављање дјелатности, износи:

Зона	I	II	III
Износ	63,46	48,81	0,00

Износ накнаде из члана 6 став 1 ове одлуке умањује се за:

- за објекте којим инвеститор рјешава стамбено питање за нето површину до 200 м<sup>2</sup> за 50%;
- за објекте у бизнис зони, за 50%;
- за отворени простор на парцели који је пројектован за обављање дјелатности, за 50 %;
- објекте намијењене за ново запошљавање за више од 10 лица, за 20 %;
- поткровља у објектима нето површине до 200 м<sup>2</sup> за 50 %;
- поткровља у осталим објектима, за 10%;
- за реконструкцију или рушење постојећег и изградњу новог објекта у постојећим габаритима ако је потребно додатно комунално опремање, за 50 %;
- за реконструкцију објеката у културно-историјским цјелинама односно објеката уписаних у регистар културних добара, за 80 %;
- за помоћне објекте који служе коришћењу стамбеног и другог објекта (подземне и надземне гараже, базени, оставе, септичке јаме, бунари, ограде и сл.), за 80 %;
- за вјерске објекте, за 80 %;
- за објекте 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%.

Износ накнаде из члана 6 став 1 ове одлуке увећава се у складу са одредбама члана 164 ст. 9 и 10 Закона о планирању простора и изградњи објеката.

### **III НАЧИН, РОКОВИ И ПОСТУПАК ПЛАЋАЊА НАКНАДЕ**

#### **Члан 8**

Накнаду утврђује рјешењем орган локалне управе надлежан за послове легализације објеката (у даљем тексту: надлежни орган), у року од 30 дана од дана подношења елабората премјера изведеног стања изграђеног објекта и утврђује начин плаћања накнаде, обавезе инвеститора и локалне самоуправе и остала питања накнаде.

#### **Члан 9**

Накнада се уплаћује на уплатни рачун буџета Општине Зета.

Накнада за бесправне објекте основног становања плаћа се једнократно или у једнаким мјесечним ратама наведеним у захтјеву власника бесправног објекта, а највише у 120 мјесечних рата.

Став 2 овог члана односи се и на помоћне објекте у саставу или уз објекат основног становања.

За остале бесправне објекте, накнада се плаћа једнократно или у једнаким мјесечним ратама наведеним у захтјеву власника бесправног објекта, а највише у 60 мјесечних рата.

Једнократно плаћање подразумијева плаћање накнаде у цијелокупном износу у року од 15 (петнаест) дана од дана закључивања уговора, у ком случају власник бесправног објекта има право на умањење и то:

- за објекте до 200м<sup>2</sup>, укупне нето површине - за 30%, од обрачунате вриједности накнаде, осим за објекте из члана 153 став 1 закона о планирању простора и изградњи објекта,
- за објекте до 500м<sup>2</sup> укупне нето површине за 20%, од обрачунате вриједности накнаде, осим за објекте из члана 153 став 1 закона о планирању простора и изградњи објекта,
- за остале објекте за 15% од обрачунате вриједности накнаде.

У случају када се власник бесправног објекта одлучио за плаћање у мјесечним ратама, по одредбама ове и ранијих одлука, има право да у било ком тренутку захтијева да преостали износ дуга по основу накнаде плати једнократно, у ком случају остварује право на умањење преосталог износа у проценту утврђеном у ставу 5 овог члана.

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

## Члан 10

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

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

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 на објекту за који се обрачунава накнада, уз услов да на истом нема уписаног терета хипотеке.

Уколико власник бесправног објекта закасни са плаћањем дуже од три мјесеца, сматраће се доспјелим цијелокупни износ дуга па ће се покренути поступак принудне наплате.

Приликом залагања непокретности власник бесправног објекта је дужан да од овлашћеног процјенитеља обезбиједи процјену вриједности непокретности на којој ће бити успостављена хипотека I реда.

Изузетно од става 4 овог члана, предмет хипотеке може бити објекат за који се обрачунава накнада са земљиштем на којем је објекат изграђен под условом да на њему не постоје терети и ограничења, као и друге непокретности уписане у листу непокретности без терета и ограничења и то: стамбени простор, пословни простор, урбанистичка парцела, гаранција банке, а изузетно уколико Општина Зета има интереса и катастарска парцела на којој је планирана изградња објекта од општег интереса који служе комуналном опремању локације.

Средства обезбјеђења из става 7 овог члана не искључују право на покретање судског, извршног и других поступака у циљу наплате потраживања.

### **Члан 11**

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

У погледу утврђивања накнаде, обрачунавања, жалбе, рокова, принудне наплате, камате, повраћаја и осталих питања која нису уређена овом Одлуком, примјењују се одредбе закона којим је уређен порески поступак.

### **Члан 12**

Рокови за обезбјеђивање комуналне инфраструктуре власницима објеката који су измирили цјелокупни износ накнаде утврђују се Програмом урбане санације, а у зависности од висине укупно убраних средстава од накнаде и других расположивих извора финансирања, у складу са законом.

### **Члан 13**

Надзор над спровођењем ове одлуке врши надлежни орган и орган локалне управе надлежан за послове утврђивања, наплате и контроле локалних јавних прихода.

## **IV ЗАВРШНА ОДРЕДБА**

### **Члан 14**

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

Скупштина Општине Зета  
Предсједник Скупштине  
Небојша Домазетовић

## Образложење

### I ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за доношење Одлуке о накнади за урбану санацију садржан је у члану 164 Закона о планирању простора, којим је прописано да власник бесправног објекта плаћа накнаду за урбану санацију, која се плаћа за све бесправне објекте. Овим чланом је прописано да накнаду утврђује рјешењем надлежни орган локалне управе, да се висина накнаде обрачунава по m<sup>2</sup> нето површине објекта на основу елабората премјера изведеног стања изграђеног објекта, овјереног од стране лиценциране геодетске организације и овјереног од стране Катастра. Ставом 11 овог члана, 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 у ставу 12 утврђено да пропис јединице локалне самоуправе нарочито садржи и рокове обезбјеђивања комуналне инфраструктуре од стране јединице локалне самоуправе власницима објекта који су измирили цјелокупни износ накнаде за урбану санацију.

Чланом 28 Закона о локалној самоуправи, прописано је да општина, у оквиру сопствених надлежности, уређује, уводи и утврђује сопствене приходе у складу са законом, а чланом 38 тачка 2 и 8, утврђено је да скупштина доноси прописе и друге опште акте и уводи и утврђује општинске порезе, таксе, накнаде и друге сопствене приходе.

Чланом 34 став 1 тачка 2 Статута Општине Зета, прописано је да скупштина доноси прописе и друге опште акте.

Сагласно члану 164 став 11 Закона о планирању простора и изградњи објекта, Влада Црне Горе је актом број \_\_ од \_\_\_\_\_ дала сагласност на Предлог Одлуке о накнади за урбану санацију.

### II РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ОДЛУКЕ

### III ОБЈАШЊЕЊЕ ПОЈЕДИНИХ ОДРЕДБИ

Поглављем I „Основне одредбе“ (члан 1 – 2) утврђено је да се овом одлуком прописују висина, услови, начин, рокови и поступак плаћања накнаде за урбану санацију, а чланом 2 су спроведене одредбе Закона о родној равноправности.

Поглављем II „Висина и услови“ (члан 3 -6) утврђено је да накнаду плаћа власник бесправног објекта, која се обрачунава према површини објекта. Дефинисано је да се обрачун површина врши у складу са важећим Правилником о

начину обрачуна површине и запремине зграде. Прописани су критеријуми на основу којих се утврђује накнада, сходно члану 164 став 4 Закона о планирању простора и изградњи објеката. Утврђене су зоне, чије границе су дефинисане у складу са границама захвата планских докумената. Дефинисана је висина накнаде по зонама, умањења накнаде према врсти и намјени бесправних објеката, увећања накнаде у складу са законом, као и умањење накнаде за једнократно плаћање.

**Поглављем III „Начин, рокови и поступак плаћања накнаде“ (члан 7 – 12)** прописано је да је за утврђивање накнаде надлежан орган локалне управе надлежан за послове легализације, као и да се накнада утврђује рјешењем овог органа у року од 30 дана од дана пондошења елабората премјера изведеног стања изграђеног објекта. Утврђено је да се накнада може плаћати једнократно или у мјесечним ратама, као и то да у случају када се власник бесправног објекта не определијели за начин плаћања накнаде, плаћање накнаде ће се утврдити у једнократном износу. Прописано је да се у складу са Законом о пореској администрацији утврђује редовна и затезна камата. Дефинисано је да наплату и контролу наплате врши орган локалне управе надлежан за послове утврђивања, наплате и контроле локалних јавних прихода, као и да се на сва питања која нису регулисана овом одлуком сходно примјењују одредбе Закона о пореској администрацији. Такође, утврђено је да надзор над спровођењем ове одлуке врше органи који су надлежни за утврђивање и за наплату и контролу наплате.

**Поглављем IV „Прелазна и завршна одредба“ (члан 13 – 14)** прописано је да одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном листу Црне Горе – општински прописи.