

1537.

Na osnovu člana 164 Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17), člana 38 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 2/18) i člana 42, stav 1. tačka 2. Statuta opštine Ulcinj ("Sl. list CG - opštinski propisi", br 5/07 9/09 i 16/11), uz prethodnu saglasnost Ministarstva održivog razvoja i turizma broj 101-25/356 od 12.09.2018, Skupština opštine Ulcinj na sjednici održanoj dana 10.06. 2019 godine, donijela je

ODLUKA

o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 036/19 od 30.08.2019)

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.

Član 2

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

Član 3

Za sve bespravne objekte plaća se naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Naknada se obračunava na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta, izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane katastra (u daljem tekstu: elaborat) po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli namijenjenog za obavljanje djelatnosti.

Naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: naknada) plaća vlasnik bespravnog objekta.

Član 4

Naknada se utvrđuje u zavisnosti od:

- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta;
- prosječnih troškova komunalnog opremanja i
- učešća vlasnika bespravnog objekta u komunalnom opremanju.

Član 5

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

PRVA A. ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

- Urbanistički projekat "Pristan",
- Urbanistički projekat za lokalitet hotela "Galeb",
- Urbanistički projekat za lokalitet hotela "Mediteran",
- Detaljni urbanistički plan za hotele i vile visoke kategorije u Pinješuu" (između vila hotela "Galeb" i vila hotela "Albatros),
- Državna studija lokacije "Stari - Grad Ulcinj" - Sektor 63 - Ulcinj,
- Urbanistički projekat "Stari grad" u Ulcinju.
- Državna studija lokacije "Rt Đeran - Port Milena" - turistički kompleks - dio Sektora 66,
- Državna studija lokacije "Dio sektora 66 - modul I" postojeća hotelska grupacija - Velika plaža
- Državna studija lokacije "Dio sektora 66 - moduli IV i V" - Velika plaža.
- Eko naselje i rizorti "Ada Bojana" u zahvatu Prostorno urbanističkog plana do 2020 godine
- Turističko naselje Rt "Stari Ulcinj" u zahvatu Prostorno urbanističkog plana do 2020 godine

PRVA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

- Prvi red objekata, odnosno urbanističke parcele sa detaljne razrade planskih dokumenata
- ID DUP-a "Ulcinj- Grad" uz saobraćajnice i to: ulica "Ali Riza Ulćinaku", Bulevar "Đerđ Kastrioti Skenderbeg" Bulevar "Sami Frašeri", ulica "Simon Filipaj" (magistralni put Ulcinj - Bar od stare do nove bezinske stanice) ulica "Majka Tereza", bulevar "Teuta" i ulica "Turizma";
- ID DUP-a "Ulcinj- Grad" u djelu saobraćajnica i to ulica "Majka Tereza" u zahvatu od Doma Zdravlja "Bogdan Vujošević" do bulvara "Teuta",
- Državna studija lokacije "Rt Đerane - Port Milena" - sektor 65;
- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet "Pristan"
- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj - Grad" lokalitet "Pristan",
- Lokalna studija lokacije "Kruče 1" u Ulcinju,
- Detaljni urbanistički plan za lokalitet "Pinješ - Borova šuma".

DRUGA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

- ID DUP-a "Ulcinj- Grad"- za lokalitet "Totoši"
- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet "Pinješ 1"
- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet "Pinješ 2"
- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet "Meterizi 1"
- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet "Meterizi 2"
- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet "Meraja 1"
- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet "Meraja 2"
- Izmjena i dopuna za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj - Grad" za lokalitet "Meraja 2",
- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet "Nova Mahala - Bijela Gora",
- LSL "Liman II" u Ulcinju,
- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" na katastarskoj parceli broj 6502/1 u Pinješ.
- Detaljni urbanistički plan "Ulcinjnsko polje",
- Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjnsko polje" u okviru urbanističkih parcela br. 47, 48, 49 i planirane saobraćajnice (bulevara) u Ulcinju,
- LSL "Oliva park" na lokalitetu Liman u Ulcinju,
- Izmjena i dopuna za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu - Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plan "Ulcinj- grad" za lokalitet "Meraja 1" u Ulcinju
- Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjnsko polje" u okviru Zone podzone 7 i 9 za urbanističke parcele broj 50, 51,59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66,67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 bulevara od raskrsnice kod JP Vodovod i kanalizacija do novog mosta "Teuta" i u okviru Zone B podzone 3 za urbanističke parcele broj 9, 10, 11 i 12 u Ulcinju,
- Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj-grad" za lokalitet "Liman 1" u Ulcinju
- Izmjena i dopuna za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj - Grad" za lokalitet "Pinješ 1" u Ulcinju
- Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "Ulcinjnsko polje" u okviru urbanističkih parcela br. 8, 8a, 9, 10, 22, 39 i saobraćajnice Nova 8 u Ulcinju
- Dio DUP-a "Kodre 1" -zahvat između ulica "Majka Tereza" i "Simon Filipaj" (kontakt zona sa DUP-om "Totoši" i DUP-om "Ulcinjnsko polje").
- Lokalna studija lokacije "Gornji štoj" - prva faza u Ulcinju,
- Lokalna studija lokacije "Donji štoj" u Ulcinju
- Urbanistički projekat "Novi centar Ulcinja" u Ulcinju,
- Lokalne studija lokacije "Barbana" u Ulcinju,
- Izrada Lokalne Studije lokacije turistički kompleks visoke kategorije na lokalitetu "Bašbuluk",
- Detaljni urbanistički plan za lokalitet "Pinješ 3",

- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet "Djerane 1",
- Detaljni urbanistički plan za lokalitet "Djerane 2",
- Vjerski turizam "Donji Štoj" u Ulcinju,
- Detaljni urbanistički plan za lokalitet "Liman 2" u Ulcinju,
- Lokalna studija lokacije "Turistički kompleks Mavrijan" u Ulcinju.

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet "Meterizi 3"
- LSL za eco-seosko turistički centar na lokalitetu Šas,
- Detaljni urbanistički plan za lokalitet "Kodre 1" u Ulcinju
- Izrada Lokalne Studije lokacije za turističko-stambeno naselje na lokalitetu "Kruče"
- Lokalna studija lokacije "Kruče - seoski turizam" u Ulcinju
- Lokalna studija lokacije za naselje "Vladimir" - Ulcinj,

ČETVRTA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

- LSL "Zoganje"
- LSL- za turistički kompleks visoke kategorije na lokalitetu Briska Gora,
- LSL- za Golf teren sa 18 rupa sa smještajnim kapacitetima na lokalitetu "Briska Gora 2",
- Detaljni urbanistički plan "Ulcinjско polje 2",
- Lokalna studija lokacije servisno-skladišna zona "Vladimirske Krute",
- Etno sela u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Ulcinja do 2020 godine
- "Možura", "Pistula", "Sveti Đorđe", "Šas", "Bratica" i "Darza"
- Eko naselje rizorti u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Ulcinja do 2020 godine "Zoganje", "Kruče", "Bašbuljuk", "Šas", "Briska gora", "Barbana" i "Ada Bojana"

PETA ZONA

- Obuhvata prostor koji zahvata pojas prve linije parcela pored magistralnih i regionalnih puteva na teritoriji opštine Ulcinj (u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Ulcinja za koje se ne predviđa donošenje planske dokumentacije nižeg reda) izvan zahvata prve, druge, treće i četvrte zone.

ŠESTA ZONA

- Obuhvata sva ostala naselja i zemljište na područjima za koje se ne predviđa donošenje planske dokumentacije nižeg reda u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Ulcinja, za izgradnju u građevinskim područjima seoskih naselja, izgradnju na poljoprivrednom zemljištu unutar ili izvan seoskih naselja i izgradnja u površinama za industrijsku proizvodnju osim prostora koji zahvata pojas prve linije parcela pored magistralnih i regionalnih puteva na teritoriji opštine Ulcinj.

Član 6

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajućih vrijednosti izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture i na osnovu tržišnog kriterijuma vrijednosti lokacije, gdje je vrijednost lokacije srazmjerna njenom položaju i udaljenosti od gradskog centra, pristupačnosti, obimu i raznolikosti ponude i posebnim pogodnostima za određenu namjenu i to:

PRVA A. ZONA 1,50

PRVA ZONA 1,00

DRUGA ZONA 0,80

TREĆA ZONA 0,60

ČETVRTA ZONA 0,40

PETA ZONA 0,30

ŠESTA ZONA 0,00

Član 7

Prosječni troškovi komunalnog opremanja procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja na nivou svih zona iznose 60,00 € po m².

Član 8

Iznos naknade po m² neto površine objekta odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanoj za obavljanje djelatnosti obračunava se kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama, i iznosi:

ZONA	IA	I	II	III	IV	V	VI
Iznos (€/m ²)	90,00	60,00	48,00	36,00	24,00	18,00	0,0

Iznos naknade iz stava 1 ovog člana uvećava se:

- za 20 % ako se uvećani iznos naknade plaća u jednakim mjesečnim ratama,
- za 5 % ako se uvećani iznos naknade plaća jednokratno,
- za 2,5% za bespravne objekte osnovnog stanovanja.

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 9

Organ lokalne uprave nadležan za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta (u daljem tekstu: nadležni organ), na osnovu izvršenog obračuna, rješenjem utvrđuje iznos i način plaćanja naknade za komunalno opremanje zemljišta za bespravne objekte u roku od 30 dana od dana podnošenja elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog bespravnog objekta.

Način i rokovi plaćanja naknade u mjesečnim ratama utvrđuju se nakon pravosnažnosti rješenja iz stava 1 ovog člana, ugovorom o naknadi za komunalno opremanje zemljišta za bespravne objekte (u daljem tekstu: ugovor) zaključenim između Opštine Ulcinj i vlasnika bespravnog objekta.

Član 10

- (1) Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine Ulcinj.
- (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) Mjesečna rata dospjeva za naplatu do desetog u mjesecu za prethodni mjesec.
- (5) 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 11

- 1) Kod utvrđivanja i plaćanja naknade u ratama ugovara se redovna kamata, zatezna kamata i odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja.
- 2) Iznos mjesečne rate se uvećava za iznos prosječne redovne kamate koju plaća domicilna banka na oročena sredstva do godinu dana.
- (3) U slučaju da vlasnik bespravnog objekta zadocni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata u skladu sa zakonom.
- (4) Obezbeđivanje potraživanja iz stava 1 ovog člana vrši se upisom hipoteke na bespravno izgrađenom objektu za koji se utvrđuje naknada i uslov je donošenja rješenja o utvrđivanju naknade i uslov je zaključivanja ugovora.
- 5) Vlasnik bespravnog objekta dužan je da dostavi nadležnom organu dokaz o upisu hipoteke u katastar nepokretnosti u roku od 15 (petnaest) 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.
- (6) Ukoliko vlasnik bespravnog objekta zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospelim cjelokupni iznos duga, shodno čemu će Opština Ulcinj aktivirati sva ugovorena sredstva obezbjeđenja.
- (7) Prilikom zaključenja ugovora o hipoteci vlasnik bespravnog objekta je dužan da od ovlašćenog procjenitelja obezbijedi procjenu vrijednosti nepokretnosti na kojoj će biti uspostavljena hipoteka, čija vrijednost prije zaključenja ugovora mora biti 50% veća od utvrđene naknade.
- (8) Izuzetno od stava 4 ovog člana, predmet hipoteke može biti objekat za koji se obračunava naknada, nepokretnost upisana u listu nepokretnosti bez tereta i ograničenja i to: stambeni prostor, poslovni prostor,

urbanistička parcela, a izuzetno, ukoliko Opština ima interesa i katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekata od opšteg interesa koji služe komunalnom opremanju lokacije.

Član 12

Iznosi naknade utvrđen u skladu sa ovom odlukom umanjuje se za:

- pomoćne objekte garaže, ostave, ljetnje kuhinje, kotlarnice i bazeni, odnosno objekti utvrđeni Odlukom o pomoćnim objektima na teritoriji Opštine Ulcinj - 70%;
- otvoreni bazen unutar urbanističke parcele - 90%;
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti i zanatstvo-50%;
- samostalni objekat podzemne i nadzemne garaže i garažu u objektu, - 80%;
- potkrovlja, kod kojih je polazna osnova kosine plafona manja od 1,5m i suterena - 50%;
- balkona, lođa, verandi, tremova, galerija i podruma - 50%
- otvorenih terasa i vanjskih stepeništa - 70%;
- otvorenih prostora za obavljanje djelatnosti, parking prostora, otvorenih skladišnih prostora, marina, pristaništa, rezervoara, pijaca sa tezgama i drugo-85%.

Za prostore koji nisu obuhvaćeni nijednom od navedenih kategorija, obračun neto površina će se vršiti prema usvojenim standardima.

Član 13

Za stambeni prostor kojim investitor rješava stambeno pitanje (objekat osnovnog stanovanja), površine do 200m², naknada se umanjuje za 50%.

Za stambeni prostor ukupne površine veće od 200m² do 400m² naknada se umanjuje za 20%.

Da bi investitor ostvario pravo iz stava 1 i 2 ovog člana, dužan je priložiti:

Dokaz da ima stalno prebivalište u opštini Ulcinj,

Dokaz da Investitor kao i njegov bračni drug i članovi njegovog porodičnog domaćinstva nemaju drugi objekat, kuću ili stan na teritoriji Crne Gore, izdat od strane nadležnog organa i

Dokaz da je investitor punoljetan.

Član 14

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

Član 15

Opština, nakon zaključenja ugovora o naknadi, uplate prve rate i dostavljanja sredstava obezbjeđenja, vlasniku bespravnog objekta izdaje potvrdu, kao dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje.

Član 16

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ lokalne uprave nadležan za poslove legalizacije objekata, za poslove utvrđivanja naknade komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte i organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

Član 17

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

Broj 02-126/19-6

Ulcinj, 10.06.2019 god.

Skupština Opštine Ulcinj

PREDSJEDNIK,

Dr. Ilir Čapuni, s.r.