

Na osnovu člana 164 stav 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17), člana 38 stav 2 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 02/18) i člana 40 Statuta Opštine Budva ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br.19/10), uz prethodnu saglasnost Ministarstva održivog razvoja i turizma br.1 0 1 - 2 5 / 1 3 7 od 22.03.2018. godine, Skupština Opštine Budva, na sjednici održanoj dana 03. avgusta 2018. godine, donijela je

ODLUKU
o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta
za bespravne objekte

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 sagrađene na teritoriji opštine Budva (u daljem tekstu: naknada).

Član 2

Bespravni objekti koji će biti tretirani ovom odlukom su:

- bespravni objekti koji su izgrađeni sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta Opštine Budva koji je bio na snazi danom stupanja na snagu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list. Crne Gore 64/17“ od 06.10.2017 god)(u daljem tekstu: Zakon), odnosno u roku koji su predviđeni članovima 217 i 218 pomenutog zakona.
- bespravni objekti koji nisu izgrađeni sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta donesenog do stupanja na snagu ovog Zakona ukoliko budu prepoznati na orto-foto snimku teritorije Crne Gore i usklađeni sa Planom generalne regulacije Crne Gore.

Objekti iz stava 1 alineja 1 ovog člana mogu se legalizovati shodno Zakonu.

Objekti iz stava 1 alineja 2 ovog člana će započeti postupak dovršiti donošenjem Plana generalne regulacije.

Član 3

Za bespravne objekte naknada se utvrđuje po m2 neto površine izgrađenog objekta.

Naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta.

Visina naknade se obračunava po m2 neto površine objekta na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta, ovjerenog od strane licencirane geodetske organizacije i područne jedinice Uprave za nekretnine u Budvi (u daljem tekstu: elaborat) ili projekta izvedenog stanja bespravnog objekta koji je izradilo privredno društvo ovlašćeno za izradu tehničke dokumentacije odnosno privredno društvo koje gradi objekat.

Obračun površina objekta vrši se prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekta (Sl.list Crne Gore, br 47/13) i standardu MEST EN15221-6.

Član 4

Visina naknade se utvrđuje na osnovu prosječnih troškova uređivanja građevinskog zemljišta, korigovanih koeficijentom opremljenosti građevinskog zemljišta na teritoriji opštine Budva po zonama i u zavisnosti od neto površine objekta.

Visina naknade iz stava 1 ovog člana linearno je umanjena za 20%.

Visina naknade iz st. 1 i 2 ovog člana za bespravne objekte osnovnog stanovanja je umanjena za 20% u odnosu na visinu naknade koja je utvrđena za objekte do 500m2, u skladu sa

Odlukom o naplati naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl.list Crne Gore- Opštinski propisi“ 1/15).

Iznos naknade, umanjen u skladu sa st. 2 i 3 ovog člana, po zonama iznosi:

ZONA	E Zona	I Zona	II Zona	III Zona	IV Zona
Osnovno stanovanje	124,12	99,30	82,75	66,20	57,92
Do 500 m ²	155,14	124,12	103,43	82,74	72,40
Od 500-1500 m ²	201,69	161,35	134,46	107,57	94,12
Preko 1500 m ²	232,72	186,18	155,14	124,12	108,60

Član 5

Granice zona su utvrđene Odlukom o naknadi o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta opštine Budva (Sl. List Crne Gore- „Opštinski propisi“ 01/15).

Osnov za utvrđivanje granica zona je ekonomski, odnosno tržišni kriterijum vrijednosti lokacije gdje je vrijednost lokacije upravo proporcionalna njenom položaju, opremljenosti, saobraćajnoj opsluženosti i pristupačnosti, obimu i raznolikosti ponude, te kvalitetu življenja.

Granice zona iz stava 1 ovog člana su utvrđene shodno zahvatima sljedećih planskih dokumenata:

JAZ

Ekskluzivna zona: Zona zahvata Morskog dobra

III zona: Obuhvat DUP-ova »Servisna« i »Stambena zona Jaza«

BUDVA

Ekskluzivna zona: Sjevernom granicom Hotela "Avala" i nastavlja Mediteranskom ulicom, novo-izgrađenim bulevarom do Sajma, a zatim istom do magistralnog puta Kotor - Bar do granice KO Budva - Bečići.

I : Magistralom, zatim Prvomajskom ulicom, Ulicom Nikole Tesle, Topliškim putem, Dositejevom, granicom kat.parcela 1691/2, 1693/2, 1695, 1712 sa jedne i kat.parcela 1617, 1715, 1711, 1713, sve KO Budva sa druge strane i u istom pravcu poredviđena ulica "Popa Jola Zeca" i skreće granicom kat.parcelama 1627/2, 1629, 1632/1, 1633/1, 507/1, sa jedne i kat.parcelama 1625, 1632/2 sve KO Budva sa druge strane do ulice Žrtava fašizma i donje strane do granice kat.parclea 1632/2, 1533/1, 1588/2, 1538/1, 1538/2, 1539, 1541, 1535, 1545, 1550/1, 1499/2, 1499/1, 1496,1496/3 i dalje ulicom kroz naselje do zaobilaznice - Ulica žrtava fašizma i u istom pravcu granicom kat. parcele 1137 sa jedne i kat. parcela 1135 sve KO Budva, sa druge strane i dalje putem označen kao k.p. 1134 KO Budva, te nastavlja granicom k.p. 1085, 1090/1, sa jedne i k.p. 1086, 1089 i 1090/3 sve KO Budva, sa druge strane.

II zona: Preostali dio Dubovice, Babin Do, Bijeli Do, preostali dio Rozina i Potkošljuna, zaključno sa ulicom koja se paralelno Grdjevicom prostire prema sjeveru i novoplaniranim ulicama preko katastarskih parcela 409, 393, 3082, 381/1, 921/11, 930 ipreko k.p. 942/1 KO Budva.

III zona: Preostali dio Podkošljuna iznad II zone.

BEČIĆI

Ekskluzivna zona: Prostor ispod magistrale do gornjih granica urbanističkih parcela br. 15.1, 15.3, 16.1, 18.1, 18.2, 18.3, 18.4, 21.1, 21.2, 21.3, 21.4, 23.1, 23.2, 23.5, 23.4, 23.3, 33.9, 33.10 i 33.11.

I zona: Prostor iznad ekskluzivne zone do gornjih granica urbanističkih parcela br: 35.1, 37.3, 37.4, 38.2, 38.3, 41.4, 41.2, 41.1, 42.1, 42.2, 42.5, 42.7, 43.1, 66.1, 69.1, 68.6, 68.2, 68.5, 72.9, 72.2, 72.12, 80.3, 80.2, 80.1, 81.4, 81.6, 81.31, 103.4, 103.1, 103.5, 104.1, 105.1, 105.3, 105.11, 105.12, 110.2, 112.3, 112.4, 112.6 i 114.5.

Druga zona: Prostor iznad druge zone do gornjih granica urbanističkih parcela br: 51, 50.3, dalje magistralnim putem prema Cetinju do gornjih granica urbanističkih parcela br: 57.2, 58.1, 59.2, 59.1, 62.2, 62a.1, 91.2, 70.10, 90.7, 89.8, 88.7, 88.12, 88.16, 82.5, 83.1, 84.1, 84.4, 84.5, 84.13, 84.12, 84.9, 81.31, 107.1, 107.2, 106.1, 106.2, 106.5, 106.7, 106.8, 106.9, 106.18, 122.1, 120.6, 120.5, 119.2, 118.1, 126.5, 126.6, 126.20, 127.1, 116.4, 147.6, 147.7 i 146.13.

SVETI STEFAN-MILOČER

Granica ekskluzivne zone: Od Rafailovića magistralom, do skretanja za Pržno ulicom Stefana Mitrovića. Od kompleksa Miločera-granica ide putem kroz Miločer k.p.1925, 1926, 1927, sve KO Sveti Stefan, od raskrsnice u naselju Sveti Stefan nastavlja putem k.p. 1353/1 KO Sv.Stefan, ulicom Vukice Mitrović-Šunje (granica UP-a Ekskluzivna zona Sv.Stefan), potokom k.p.1906 KO Sv.Stefan ka sjeveru. Na Crvenoj glavici sjevernom granicom k.p.1455 KO Sv.Stefan, cjelokupna k.p.1455 KO Sv.Stefan, dalje nastavlja sjevernom granicom k.p.1884 Sv.Stefan i dalje zonom zahvata Morskogdobra.

Granica I zone: Prostor iznad Ekskluzivne zone, do sjeverne granice bloka br. 2 i br. 19. u DUP-u Kamenovo – Vrijesno i dalje do magistralnog puta.

Granica II zone: Prostor iznad I zone.

PETROVAC

Ekskluzivna zona: Zahvata prostor od Jadranskog mora do puta označen kao kat. parcela 1362/1 KO Petrovac i dalje ulicom Šetalištem iznad Hotela "TV Jul" u Petrovcu, zatim ulicom Nika Andusa označena kao kat.parcela 1372/1 KO Petrovac i ulicama označenim kao kat. parcele 1367/1, iznad Doma zdravlja i nazad ulicom označenom kao kat.parcela br.1370 i 702/1, zatim parcelom 855, 893 KO Petrovac, dalje, ulicama označenim kao kat. parcele 1372/2, 1376/1 KO Petrovac i dalje u istom pravcu nastavlja granicom UP "Lučice".

I zona: Granicom kat.parcela 171/2, 172, 155, 153/1 i 153/2 sa jedne i kat.parcele 178/1, 177, 154/1, 154/2, 213/2, sve KO Petrovac sa druge strane, nastavlja ulicom označena kao kat.parcela 1363 KO Petrovac, dijelom ulice "XII" i "XIX" i dalje ulicama označene kao kat.parcele 300/3 i 307 KO Petrovac i dalje granicom kat.parcela 315, 314, 316, 319/1, 318, 329, 330, 331, 444, 445, 478, 476, 473, 501, 502/1, 502/2 sa jedne i kat.parcela 312, 313, 299/1, 319/2, 320, 321, 328/1, 452, 449, 447, 446, 472/2, 475/4, 474/1, 474/2, 494/2, 494/1 sve KO Petrovac, sa druge strane i dalje nastavlja ulicama označene kao kat.parcela 1370, 1371, 929 i 1377 KO Petrovac i skreće u pravcu juga granicom kat.parcela 1024, 1023, 1022 sa jedne i kat.parcela 1025, 1026, 1028/1, 1020 sve KO Petrovac sa druge strane i u istom pravcu ulicom označena kao kat.parcela 999/2 KO Petrovac i dalje putem za Lučice do granice U.P.Lučice.

II zona: Granicom kat.parcela 171/1, 163, 14, 152, sa jedne i kat.parcela 171/3, 160, 162 i 159 sve KO Petrovac sa druge strane i dalje novo-projektovanom ulicom do silaznog puta za Petrovac iz pravca Budve i dalje istom te nastavlja ulicom označena kao kat.parcela 1369 KO Petrovac i dalje magistralnim putem Kotor - Bar do tunela, odnosno puta označen kao kat.parcela 1381 KO Petrovac dio puta nad tunelom.

III zona: Prostor iznad granica II zone.

BULJARICA

Ekskluzivna zona: Zona morskog dobra

I zona: Sjeverne granice kat.parcela 5014, 501/3, 546, 770/7, 550/1, 550/9, granica potokom Slatava kat.parcela 1835/1 do staze na kat.parceli 461 i na kraju granica ide Jadranskom magistralom na kp. 1848 sve KO Buljarica I

II zona: Ispod magistrale (do usvajanja DUP-a Buljarica I i Buljarica II)

III zona: Iznad magistrale(do usvajanja DUP-a Buljarica I i Buljarica II)

Ostala područja na teritoriji Opštine Budva podijeljena su u sledeće zone:

1. Lokalna studija lokacije “Hotelski kompleks Adriatic Star” - Perazića do (E zona)
2. Lokalna studija lokacije “Stambeno-turističke zone niske gustine Skočidevojka” (IE zona)
3. Lokalna studija lokacije “Stambeno-turističke zone niske gustine Rijeka Reževići” (E- do ulice označene kao kat.parc.1392, 1399, 1151, 1186 i do potoka 2986 sve KO Reževići I, I zona- iznad ekskluzivne)
4. Detaljni urbanistički plan “Pržno-Kamenovo II”, za dio Kamenovo - Vrijesno (II zona, pojas Divanovića III zona)
 - 4.1 Detaljni urbanistički plan “Pržno-Kamenovo II”, za dio Kamenovo – Vrijesno – drugi dio »Šipkov krš« (E zona)
5. Lokalna studija lokacije Košljun (I- zona)
6. Lokalna studija lokacije “Katun - Gornje selo” - Reževići (II zona)
7. Lokalna studija lokacije “Katun - Donje selo” - Reževići (I zona)
8. Lokalna studija lokacije “Krstac” - Reževići (II zona)
9. Lokalna studija lokacije “Tudorovići” (III zona)
10. Lokalna studija lokacije “Rađenovići” (III zona)
11. Lokalna studija lokacije “Česminovo” (III zona)
12. Lokalna studija lokacije “Blizikuće” (II zona)
13. Lokalna studija lokacije “Vrba” i “Vrba II” (III zona)
14. Lokalna studija lokacije “Smokov vijenac - Drobnići” (I-ispod.mag; II-iznad mag.)
15. Detaljni urbanistički plan “Perazića do” (E – do ulice označene kao kat.parc.3000/1, 2953/2 i gornje granice k.p. 294871 sve KO Reževići I, I zona – iznad ekskluzivne)
16. Lokalna studija lokacije “Krapina” (IV zona)
17. Lokalna studija lokacije “Ivanovići” (III zona)
18. Lokalna studija lokacije “Stanišići” (IV zona)
19. Lokalna studija lokacije “Kuljače - Vojnići” (IV zona)
20. Lokalna studija lokacije “Seoce” (III zona)
21. Lokalna studija lokacije “Podostrog” (III zona)
22. Lokalna studija lokacije “Čelobrdo” (III zona)
23. Lokalna studija lokacije “Podbabac - Markićevići” (III zona)
24. Lokalna studija lokacije “Žukovica” (IV zona)
25. Lokalna studija lokacije “Brda” (IV zona)
26. Lokalna studija lokacije “Novoselje” (IV zona)
27. Lokalna studija lokacije “Donji Pobori” (IV zona)
28. Lokalna studija lokacije “Gornji Pobori” (IV zona)
29. Lokalna studija lokacije “Čami Do - Vukovići” (IV zona)
30. Lokalna studija lokacije “Mažići” (III zona)
31. Lokalna studija lokacije “Lapčići” i “Lapčići – Benzinska stanica (IV zona)
32. Urbanistički projekat “Stari grad” (Ekskluzivna zona)

33. Urbanistički projekat turističkog kompleksa "Branica - Za Rijekom" (E zona)
34. Urbanistički projekat turističkog kompleksa "Galije - Bijeli Rt" (E zona)
35. Urbanistički projekat "Turističko naselje Skočidevojka" (E zona)
36. Urbanistički projekat "Turističko naselje Smokvica" (E zona)
37. Urbanistički projekat "Crvena Glavica" (Ekskluzivna zona)
38. Urbanistički projekat turističkog kompleksa "Bijeli rt" (E zona)
39. Urbanistički projekat "Zavala" (Ekskluzivna zona)
40. Urbanistički projekat turističkog kompleksa "Kamenovo" (Ekskluzivna zona)
41. Lokalna studija lokacije "Markovići" (III zona)
42. Lokalna studija lokacije "Blizikuće" (II zona)
43. Lokalna studija lokacije "Brajici" (IV zona)
44. Urbanistički projekat "Lučice" (Ekskluzivna zona)
45. Lokalna studija lokacije "Duljevo" (III zona)
46. Lokalna studija lokacije "Đurovići" (III zona)
47. Lokalna studija lokacije "Prijevorac - Davidovići" (III zona)
48. Lokalna studija lokacije "Podmaine - Tabanovina" (IV zona)
49. Detaljni urbanistički plan "Buljarica I" (I - ispod mag.; III - iznad mag.; Mor.dob.-ekskl.zona)
50. Detaljni urbanistički plan "Buljarica II" (I - ispod mag.; II - iznad mag; Mor.dob.-ekskl.zona)
51. Lokalna studija lokacije "Duletići" (IV zona)
52. Lokalna studija lokacije "Milino brdo" (IV zona)
53. Lokalna studija lokacije "Uglješići" (IV zona)
54. Lokalna studija lokacije "Smokvice II" (I zona)
55. Lokalna studija lokacije "Smokvice III" (I zona)
56. Lokalna studija lokacije "Divanovići" (III zona)
57. Urbanistički projekat "Turističko naselje Drobni pjesak" (E zona)
58. Urbanistički projekat "Turističko naselje Slana luka - Žukov Rat" (E zona)
59. Detaljni urbanistički plan "Jaz I" (I zona)
60. Detaljni urbanistički plan Jaz II" (II zona)
61. Lokalna studija lokacije "Đevištenje" (II zona)
62. Lokalna studija lokacije "Svinjište" (III zona)
63. Lokana studija lokacije "Popova njiva" (III zona)
64. Lokalna studija lokacije "Androvići" (III zona)
65. Urbanistički projekat "Ekskluzivni turistički kompleks Crvena Glavica "(II zona)
66. Lokalna studija lokacije "Liješevići" (III zona)
67. Lokalna studija lokacije "Velji Kamen" (II zona)
68. Lokalna studija lokacije "Spas" (III zona)
69. Lokalna studija lokacije "Komoševina I" (II zona)
70. Lokalna studija lokacije "Poljane" (I zona)
71. Lokalna studija lokacije "Laze" (III zona)
72. Urbanistički projekat "Bijeli rt - Buvači" (E zona)
73. Urbanistički projekat "Debeli Rat" (E zona)
74. Urbanistički projekat "Bare" (I zona)
75. Lokalna studija lokacije "Komoševina II" (II zona)
76. Lokalna studija lokacije "Mljekavica" (I zona)
77. Lokalna studija lokacije "Gaće" (II zona)
78. Lokalna studija lokacije "Za Branicom II" (E zona)
79. Lokalna studija lokacije "Slanjina" (III zona)
80. Lokalna studija lokacije "Buvači" (E zona)
81. Lokalna studija lokacije "Zakolač" - Petrovac (E zona)
82. Lokalna studija lokacije "Drobni Pijesak" (E zona)

U skladu sa rokovima iz članova 217 i 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, zone će se usklađivati po usvojenim planskim aktima koji su u proceduri.

Član 6

Iznos naknade iz člana 4 ove odluke uvećava se za 5% ako se uvećani iznos plaća jednokratno, odnosno za 20% ako vlasnik bespravnog objekta zahtijeva da i uvećani iznos plaća u ratama

Izuzetno od stava 1 ovog člana, za bespravne objekte osnovnog stanovanja naknada se uvećava za 2,5%, koji se iznos može plaćati jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama, u skladu sa zahtjevom vlasnika bespravnog objekta.

Član 7

Iznos naknade utvrđen u skladu sa čl. 4 i 6 ove odluke, za objekte osnovnog stanovanja do 200m² neto površine, se umanjuje za 50% kod jednokratnog plaćanja, odnosno za 30% kod plaćanja na rate.

Iznos naknade utvrđen u skladu sa čl. 4 i 6 ove odluke za objekte do 500m² se umanjuje za 50% kod jednokratnog plaćanja, odnosno za 30% kod plaćanja na rate.

Iznos naknade utvrđen u skladu sa čl. 4 i 6 ove odluke za objekte do 1500m² se umanjuje za 40% kod jednokratnog plaćanja, odnosno za 20% kod plaćanja na rate.

Vlasnik bespravnog objekta osnovnog stanovanja dužan je da dostavi dokaze propisane članom 153 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Član 8

Naknada za bespravne objekte osnovnog stanovanja može se platiti u jednakim mjesečnim ratama, ako to vlasnik nelegalnog objekta navede u zahtjevu, a najviše u 240 mjesečnih rata.

Naknada za ostale bespravne objekte može se platiti u jednakim mjesečnim ratama, ako to vlasnik objekta navede u zahtjevu, a najviše u 120 mjesečnih rata.

II NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 9

Visinu, način i rokove plaćanja obračunatog iznosa naknade utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove naplate naknade za bespravne objekte.

Organ lokalne uprave nadležan za poslove naplate naknade za bespravne objekte dužan je da donese rješenje iz stava 1 ovog člana u roku od 30 dana od dana dostavljanja elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog bespravnog objekta, odnosno projekta izvedenog stanja bespravnog objekta.

Član 10

Kada vlasnik bespravnog objekta obračunati iznos naknade izmiruje u više rata, rješenjem se utvrđuje visina, način, rokovi i sredstva obezbjeđenja potraživanja.

Ako vlasnik bespravnog objekta iznos naknade plaća jednokratno u cjelosti, rješenjem se utvrđuje roka za ispunjenje obaveze koji ne može biti duži od petnaest dana.

Nakom plaćanja naknade u skladu sa stavom 2 ovog člana nadležni organ iz člana 9 ove odluke vlasniku bespravnog objekta izdaje potvrdu o izmirenim obavezama.

Član 11

Obračunati i ugovoreni iznos naknade se uplaćuje na posebni uplatni račun budžeta Opštine namjenjen prihodima od legalizacije bespravnih objekata.

Član 12

Kod utvrđivanja naknade u ratama utvrđuje se redovna kamata, zatezna kamata i odgovarajuća sredstva obezbjeđenja.

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

U slučaju da vlasnik bespravnog objekta 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 ugovorena sredstva obezbjeđenja.

Član 13

Kod plaćanja obračunatog iznosa naknade u ratama vlasnik bespravnog objekta je dužan da priloži ili obezbijedi sredstva obezbjeđenja potraživanja.

Sredstva obezbjeđenja mogu biti:

- hipoteka na bespravnom objektu za koji je obračunata naknada;
- hipoteka na drugoj nepokretnosti, uz saglasnost organa lokalne uprave ili
- bankarska garancija naplativa „na prvi poziv“ na obračunati iznos naknade u skladu sa važećim zakonskim propisima;

Bankarsku garanciju dostavlja vlasnik bespravnog objekta, a hipoteku uspostavlja organ iz člana 9 stav 1 ove Odluke.

Obezbjeđenje potraživanja po osnovu plaćanja naknade uspostavlja se na objektu za koji se obračunava naknada.

Izuzetno, ukoliko opština Budva ima interesa, hipoteka može biti uspostavljena i na drugom objektu koji vlasnik bespravnog objekta ponudi.

Član 14

Naplatu i kontrolu naknade vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove naplate naknade za komunalno opremanje.

Član 15

Za sva pitanja koja nisu uređena ovom Odlukom primjenjuju se odredbe Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list Crne Gore“ br. 64/17).

Član 16

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrše nadležni organi lokalne uprave.

Član 17

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

Broj: 10-371/1

Budva, 03. avgust 2018.godine

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA
PREDSJEDNIK,
Đordije Vujović, s.r.