



Crna Gora
Ministarstvo finansija i socijalnog staranja

Adresa: ul. Stanka Dragojevića 2,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 242 835
fax: +382 20 224 450
www.mif.gov.me

Broj: 02-03- 2529/1

Podgorica, 02.03.2021. godine

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
-n/r ministra, gospodina Ratka Mitrovića-

Poštovani gospodine Mitroviću,

Povodom *Predloga odluke o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Herceg Novi*,
Ministarstvo finansija i socijalnog staranja daje sljedeće

MIŠLJENJE

Na tekst *Predloga odluke* i pripremljeni *Izveštaj o analizi uticaja propisa*, sa aspekta implikacija na poslovni ambijent, nemamo primjedbi.

Uvidom u dostavljeni tekst *Predloga odluke* i *Izveštaj o analizi uticaja propisa* utvrđeno je da za implementaciju odluke nije potrebno obezbjedjenje finansijskih sredstva iz Budžeta Crne Gore.

Shodno navedenom, *Ministarstvo finansija i socijalnog staranja* nema primjedbi na *Predlog odluke o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Herceg Novi*.

S poštovanjem,


MINISTAR
mr Milojko Spajić

IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ ANALIZI PROCJENE UTICAJA PROPISA

PREDLAGAČ PROPISA

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

NAZIV PROPISA

Predlog Odluke o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Herceg Novi

1. Definisane probleme

- Koje probleme treba da riješi predloženi akt?
- Koji su uzroci problema?
- Koje su posljedice problema?
- Koji su subjekti oštećeni, na koji način i u kojoj mjeri?
- Kako bi problem evoluirao bez promjene propisa ("status quo" opcija)?

Skupština Crne Gore je usvojila Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata koji je stupio na snagu i primjenjuje se od 14. avgusta 2020. godine. Ovim zakonom je između ostalog izvršena izmjena člana 164 koji predstavlja osnov za donošenje opštinske odluke o naknadi za urbanu sanaciju kao Prihoda jedinice lokalne samouprave, čime je proizašla potreba za donošenjem nove odluke.

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 m² neto površine objekta na osnovu elaborate premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta, ovjerenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane Uprave za nekretnine. Visina naknade utvrđuje se u zavisnosti od zone, stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta, troškova mjere urbane sanacije prostora devastiranih bespravnog gradnjom, načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade, vrste i namjene objekta. Dalje je utvrđeno parvo jedinice lokalne samouprave da za definisanje vrste bespravnih objekata u propisanom maksimalom iznosu, mogu utvrditi svojim propisom umanjena 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 predhodnoj 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 cjelokupan iznos naknade za urbanu sanaciju.

S tim u vezi, jedinice lokalne samouprave obavezne su da postojeće odluke usklade u roku od 90 dana sa odredbama izmjena i dopuna zakona.

Odlukom se propisuje visina, uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju.

Predloženi akt treba da pomogne u rješavanju postupka legalizacije bespravnih objekata u skladu sa zakonom, ka oi sanaciji prostora devastiranih bespravnom gradnjom.

Posljedice problema odnose se na obezbjeđivanje finansijskih sredstava za realizaciju programa urbane sanacije, a u zavisnosti od visine ukupno urbanih sredstava od naknade i drugih raspoloživih izvora finansiranja, u skladu sa zakonom, a samim tim i na implementaciju planskih dokumenata.

Oštećeni subjekti u slučaju nedonošenja Odluke su: pravna i fizička lica, vlasnici bespravnih objekata kao korisnici prostora, Opština Herceg Novi i Država Crna Gora.

Odluka doprinosi unapređenju prostora na teritoriji Opštine Herceg Novi.

Preferirana opcija dopriniće stabilnom i dorživom sistemu planiranja prostora, jer bi u slučaju "status quo" bili izraženi dodatni problem u ovim oblastima.

2. Ciljevi

- Koji ciljevi se postižu predloženim propisom?
- Navesti usklađenost ovih ciljeva sa postojećim strategijama ili programima Vlade, ako je primjenljivo.

Predloženom Odlukom nastoje se postići sljedeći ciljevi: stvaranje normativnih uslova finansijskih sredstava za realizaciju programa urbane sanacije, stvaranje normativnih uslova za implementaciju planskih dokumenata.

Trenutno ne postoji strategija za bespravnu gradnju, niti program Vlade, već se ova odluka donosi u skadu sa Izmjenama i dopunama zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.64/17, 44/18, 11/19, 82/20)

3. Opcije

- Koje su moguće opcije za ispunjavanje ciljeva i rješavanje problema? (uvijek treba razmatrati "status quo" opciju i preporučljivo je uključiti i neregulatornu opciju, osim ako postoji obaveza donošenja predloženog propisa).
- Obrazložiti preferiranu opciju?

Utvrđeni ciljevi, kao i rješavanje problema prevazilaze se donošenjem Programa urbane sanacije za koje se plaća naknada. Naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta, a ista se utvrđuje u upravnom postupku legalizacije bespravnih objekata, donošenjem rješenja od strane nadležnog organa lokalne uprave.

Preferirana opcija omogućava da investitor štiti svoja prava u upravnom postupku, izjavljivanjem žalbe drugostepenom organu.

Do usklađivanja odluke sa članom 164 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata primjenjivaće se važeća Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte ("Sl.list CG", op.pr.br.14/18)

4. Analiza uticaja

- Na koga će i kako će najvjerojatnije uticati rješenja u propisu - nabrojati pozitivne i negativne uticaje, direktne i indirektne.
- Koje troškove će primjena propisa izazvati građanima i privredi (naročito malim i srednjim preduzećima).
- Da li pozitivne posljedice donošenja propisa opravdavaju troškove koje će on stvoriti.
- Da li se propisom podržava stvaranje novih privrednih subjekata na tržištu i tržišna konkurencija.
- Uključiti procjenu administrativnih opterećenja i biznis barijera.

Odluka će imati značajne ekonomske i socijalne efekte na vlasnike bespravnih objekata. Rješenja sadržana u propisu imaće pozitivan uticaj na zadovoljavanje interesa građana.

Primjena ovog propisa neće izazvati dodatne troškove građanima u privredi u odnosu na iznose naknade koji su bili dati dosadašnjom Odlukom, čak su za određene vrste bespravnih objekata umanjena veća.

Analiza stanja u Opštini Herceg Novi: Ukupno je pristiglo 4529 zahtjeva za legalizaciju i to za stambene, poslovne i pomoćne objekte.

Najviše nelegalnih objekat prepoznato je u dijelovima grada koji imaju zastarelu plansku dokumentaciju ili su dugi niz godina bez planske dokumentacije. To je poluostrvo Luštica, Baošići, Sutrina, Mojdež, Trebesin, te bi posebno istakli naselje Drenovik sa najvećim brojem nelegalnih objekata. U ostalim djelovima grada uglavnom se radi o nelegalnim djelovima objekata. Službenici Sekretarijata su prosljedili Ministarstvu i spisak sa 800 objekata koji egzistiraju na orto foto snimku a nisu podnijeli zahtjev za legalizaciju.

Plaćanje naknade za urbanu sanaciju može biti jednokratno ili u ratama. Za objekat osnovnog stanovanja rok plaćanja može biti do 240 mjeseci, a za ostale objekte rok je do 120 mjeseci.

5. Procjena fiskalnog uticaja

- Da li je potrebno obezbjeđenje finansijskih sredstava iz budžeta Crne Gore za implementaciju propisa i u kom iznosu?
- Da li je obezbjeđenje finansijskih sredstava jednokratno, ili tokom određenog vremenskog perioda? Obrazložiti.
- Da li implementacijom propisa proizilaze međunarodne finansijske obaveze? Obrazložiti.

- Da li su neophodna finansijska sredstva obezbijeđena u budžetu za tekuću fiskalnu godinu, odnosno da li su planirana u budžetu za narednu fiskalnu godinu?
- Da li je usvajanjem propisa predviđeno donošenje podzakonskih akata iz kojih će proisteći finansijske obaveze?
- Da li će se implementacijom propisa ostvariti prihod za budžet Crne Gore?
- Dbrazložiti metodologiju koja je korišćenja prilikom obračuna finansijskih izdataka/prihoda.
- Da li su postojali problemi u preciznom obračunu finansijskih izdataka/prihoda? Obrazložiti.
- Da li su postojale sugestije Ministarstva finansija na nacrt/predlog propisa?
- Da li su dobijene primjedbe uključene u tekst propisa? Obrazložiti.

Implementacija ovog propisa ne podrazumjeva dodatna izdvajanja sredstava iz budžeta Crne Gore.

Implementacijom donijete odluke ne proizilaze međunarodne finansijske obaveze.

Donošenjem ove odluke ostvariće se prihod na lokalnom nivou.

Iznosi naknade shodno ovoj odluci nisu povećani u odnosu na predhodnu odluku, već su zadržani u istom iznosu ili umanjani:

Po važećoj Odluci:

ZONA	I	II	III	IV	V	VI	VII
Iznos (€/m ²)	150,00	120,00	90,00	70,00	50,00	30,00	20,00

Po predloženoj Odluci:

Iznos naknade po m² neto površine bespravog objekta obračunava se kao proizvod prosječnih troškova urbane sanacije i koeficijenta opremljenosti po zonama i iznosi:

ZONA	I	II	III	IV	V
Iznos (€/m ²)	150,00	120,00	75,00	40,00	25,00

Nijesu postojale sugestije Ministarstva finansija na nacrt ove odluke.

6. Konsultacije zainteresovanih strana

- Naznačiti da li je korišćena eksterna ekspertska podrška i ako da, kako.
- Naznačiti koje su grupe zainteresovanih strana konsultovane, u kojoj fazi RIA procesa i kako (javne ili ciljane konsultacije).
- Naznačiti glavne rezultate konsultacija, i koji su predlozi i sugestije zainteresovanih strana prihvaćeni odnosno nijesu prihvaćeni. Obrazložiti.

Prilikom izrade ovog propisa nije korišćena eksterna ekspertska podrška.

7. Monitoring i evaluacija

- Koje su potencijalne prepreke za implementaciju propisa?
- Koje će mjere biti preduzete tokom primjene propisa da bi se ispunili ciljevi?
- Koji su glavni indikatori prema kojima će se mjeriti ispunjenje ciljeva?
- Ko će biti zadužen za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene propisa?

Potencijalna prepreka za implementaciju Odluke je eventualno nedobijanje predhodne saglasnosti od strane Vlade Crne Gore ili neusvajanja od strane Skupštine Opštine Herceg Novi.

Dinamika poslova na urbanoj sanaciji zavisi od stepena naplate i iznosa naplaćenih sredstava od naknada za urbanu sanaciju i drzghih izvora u skladu sa zakonom, te stepena opremljenosti zone za koju je naknada ubrana, što se mora procjenjivati za svaki slučaj i 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.

Podgorica, 06.02.2021.godine



MINISTAR

Prof. dr Ratko Mitrović