

ODLUKA

O NAKNADI ZA KOMUNALNO OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA ZA BESPRAVNE OBJEKTE

Obrađivač: Uprava lokalnih javnih prihoda Opštine Herceg Novi

IZVJEŠTAJ SA JAVNE RASPRAVE (OD 19.02.-05.3.2018.g.)

Javni uvid u Nacrt Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte bio je omogućen svim građanima i pravnim licima u periodu od 19. februara do 5. marta 2018.g., svakog radnog dana u vremenu od 11.30-13.30 časova u prostorijama Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Herceg Novi, a tekst Nacrta bio je dostupan i na sajtu Opštine Herceg Novi www.hercegnovi.me. Tokom ovog perioda mogle su se dostavljati i pismene primjedbe i sugestije u vezi Nacrta Odluke.

U sklopu javne rasprave održana je Javna diskusija i prezentacija Nacrta Odluke.

ZAPISNIK

Sa javne diskusije o Nacrtu Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte, održane dana 28.02.2018.g. sa početkom u 17.30 h u Velikoj Sali

Opštine Herceg Novi

Javnoj diskusiji su prisustvovali:

Ispred Uprave lokalnih javnih prihoda:

- Lidija Vukčević v.d. direktor Uprave lokalnih javnih prihoda,
- Biljana Bulatović samostalni savjetnik.

Ispred Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju:

- Marina Sekulić v.d. sekretarka Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju.

Osim predstavnika Uprave lokalnih javnih prihoda i Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju raspravi su prisustvovali zainteresovani građani.

Lidija Vukčević je otvorila javnu diskusiju, pozdravila prisutne i upoznala ih sa izradom Odluke. Naglasila je da je shodno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata opština u obavezi da donese Odluku o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte. Pozvala je prisutne da postave pitanja vezano za obračun naknade i način naplate.

Biljana Bulatović je ukratko predstavila Nacrt Odluke, osnovne odredbe, uslove i visinu naknade, način, rokove i postupak plaćanja. Objasnila je da Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata uvodi naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte kao prihod jedinice lokalne samouprave.

Nakon toga su uslijedili komentari, pitanja i sugestije građana:

Da li je formulirano šta je bespravni objekat, pitanje je postavio **Jovo Radanović**.

Biljana Bulatović je pročitala stav 1 člana 152 Zakona koji je definisao pojam bespravnih objekata.

Sledeće pitanje postavio je **Jovan Vukićević**, njega je interesovao način obračuna terasa, kao i kako se rješava stambeno pitanje.

Na pitanje je odgovorila **Biljana Bulatović** tako što je rekla da se obračun radi prema propisu koji je važeći tj. po MEST EN 15221-6 i prema važećoj Odluci o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta koja kaže da se plaća umanjena naknada za terase u zavisnosti od toga sa koliko je strana zatvorena. Ista odluka tretira rješavanje stambenog pitanja pa investitori koji rješavaju stambeno pitanje do 150 m², plaćaju umanjenu naknadu i ona iznosi 30% od punog iznosa.

Jovo Radanović je pitao na osnovu čega se vrši obračun i da li je Opština donijela Odluku o cijenama, na šta je **Biljana Bulatović** odgovorila da se obračun vrši na osnovu Elaborata premjera izvedenog stanja, a cijena po zonama je prema Odluci o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta iz 2009. godine. **Jovo Radanović** je takođe dodao da bi cijene trebalo uskladiti sa cijenama naknade u opštini Ulcinj, jer smatra da je naša opština slično komunalno uređena.

Biljana Bulatović kaže da je trenutno ovo Odluka po kojoj se vrši obračun. **Lidija Vukčević** je dodala da je kod nelegalnih objekata dozvoljeno plaćanje na rate, a kod objekata osnovnog stanovanja čak i do 240 mjesečnih rata uz uvećanje koje je predvidio zakon od 2,5%.

Rostović Mladen je rekao da obzirom da je promijenjeno nekoliko država i egzistiralo više propisa vezano za ovu oblast, neki investitori su gradili objekte na osnovu potvrda iz opštine u nekom vremenu pogotovo posle zemljotresa van regulacione zone, da bi se kasnije smatralo da su ti objekti nelegalni, na šta je odgovorila **Marina Sekulić** da ukoliko objekat posjeduje potvrdu iz opštine da u to vrijeme nije bila potrebna građevinska dozvola i ako je uknjižen bez opterećenja, smatraće se da je objekat legalan. **Mladen Rostović** je naveo primjere iz ranijeg rada urbanizma da takve potvrde nijesu priznavane i rekao je da je to novitet koji on pozdravlja.

Uputio je kritike na račun rada Uprave za nekretnine i način knjiženja objekata **Rostović Mladen**. Objekti po listu nepokretnosti ne postoje, a urađena im je etažna razrada i upisan teret. Takođe neke elaborate ne žele da ovjere, kao i da ih križaju crvenom olovkom pa će doći do problema prilikom legalizacije. Takođe je ukazao na lošu komunikaciju sa načelnikom katastra. Kaže da će i Elaborati biti neprikladni za obračun jer knjiže korisnu površinu. Postoji razlika u odnosu na obračun površina koji se sprovodi u Upravi lokalnih javnih prihoda.

Takođe naglašava da je zakon kontradiktoran, da u stavu 3 člana 164 Zakona se kaže da visina naknade ne može biti veća od visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, a stav 8 istog člana predviđa uvećanja i da bi mogao pasti na Ustavnom sudu.

Sledeće pitanje je bilo kako će se žaliti na naš obračun, na šta je **Biljana Bulatović** odgovorila da se po nacrtu Odluke iznos, rokovi i način plaćanja naknade utvrđuju Rješenjem na koje se može izjaviti žalba Ministarstvu.

Ukazao je da se morala za 60 dana od izlaska Zakona donijeti nova Odluka o naknadama za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, na šta se **Biljana Bulatović** složila i rekla da je Izmjena Odluke poslata na saglasnost Ministarstvu, samo što ona ne ide na javnu raspravu. **Mladen Rostović** je rekao da je trebalo obavijestiti javnost o tome na sajtu Opštine, kao i obrazloženju nacрта Odluke o naknadama za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte.

Kod plaćanja u ratama obračunava se kamata u skladu sa Zakonom i ne piše u skladu sa kojim Zakonom. U obrazloženju se pominje Zakon o poreskoj administraciji, ali bi ovo trebalo precizirati u Odluci i staviti koji se Zakon primjenjuje.

Kako će se staviti hipoteka na neopterećen objekat ako već postoji teret da objekat nema građevinsku dozvolu? Predložio je da se izmijeni Odluka u tom dijelu i da stoji osim tereta da objekat nema građevinsku dozvolu.

Duh zakona je da se objekti upišu u list nepokretnosti i da uđu u proces legalizacije, sa čim se neće žuriti jer objekti koji nemaju građevinsku dozvolu plaćaju uvećan porez koji će se još uvećavati.

Rajko Mićunović ima objekat sa dozvolom iz 1964.g. koji je bespravno dograđen. Ima sina sa porodicom i pitao je može li on da rješava stambeno pitanje, na šta je **Biljana Bulatović** odgovorila da može do 150 m². Tim zahtjevom se obraćate Upravi lokalnih javnih prihoda, a sve ostalo imate u formularu za legalizaciju. **Marina Sekulić** je dodala da prije predaje zahtjeva za legalizaciju treba uraditi Elaborat postojećeg stanja i objasnila je koje korake treba preduzeti kod procesa legalizacije.

Miroslav Pavlović kaže da na Savini ima kuću i nelegalan pomoćni objekat garažu. **Marina Sekulić** je naglasila da je potrebno da se uđe u proces legalizacije i to važi za sve objekte izgrađene bez građevinske dozvole.

Jovan Vukićević i Mladen Rostović su se interesovali do koliko kvadrata se rešava stambeno pitanje i da li djeca mogu rešavati stambeno pitanje. **Biljana Bulatović** je rekla da se do 150 m² rešava stambeno pitanje i da djeca mogu rešavati stambeno pitanje ako će se stambeni prostor knjižiti na njihovo ime po zakonom utvrđenoj proceduri.

Na pitanje **Jovana Vukićevića** da li će biti umanjena naknada za dio koji je uložena za izgradnju infrastrukture odgovoreno je da neće.

Rudić Nikica je pitao da li je potreban Elaborat postojećeg stanja ako su dograđene samo terase a ostalo je sve po projektu po kojem je dobijena građevinska dozvola, na šta je **Marina Sekulić** odgovorila da je Elaborat obavezan kao i druga potrebna dokumentacija koja je navedena u prijavi.

Visina naknade da li je ista kao i visina naknade za ostale objekte i ima li umanjnja za 15% kod jednokratnog plaćanja, na šta su **Biljana Bulatović** i **Lidija Vukčević** odgovorile da je po nacrtu ista visina naknade osim što je zakon predvidio uvećanja od 2,5%, 5% i 20% u članu 5 odluke. Što se tiče umanjnja za jednokratno plaćanje od 15%, nacrtom Odluke nije predviđeno.

Mihailo Marjanović iz Norveškog naselja interesuje se kako saznati ko je vlasnik zemljišta obzirom da su dobili zemlju od Opštine i izgradili kuće, a sad se firma Banovići tuži sa Opštinom i traži da joj se vrati zemljište. Rostović je rekao da on zna da je po Katastru upisano na Opštinu i **Biljana Bulatović** je uputila da se razgovara sa Direkcijom za imovinu i zastupanje Opštine Herceg Novi vezano za otkup zemljišta. **Marina Sekulić** je rekla da se prije predaje zahtjeva za legalizaciju moraju riješiti sva imovinsko- pravna pitanja.

Sonja Klasić ima objekat sa građevinskom dozvolom koji ne odgovara odobrenom projektu i premašen je u odnosu na dozvolu cca 70 m², pa pošto trenutno nema važećeg plana i ne zna se kada će biti, konstatuje samim tim što podnosi zahtjev za legalizaciju stavlja se teret na list nepokretnosti koji je inače trenutno bez opterećenja i neće se moći prodati objekat sve dok se ne okonča proces legalizacije. Na ovo pitanje odgovara **Marina Sekulić** i kaže da će svi objekti biti evidentirani prilikom orto- foto

snimanja i preporučuje da se postupa po zakonu. Prilikom izrade PUP-a možete učestvovati u javnoj raspravi koja bi trebala da bude uskoro.

Takođe je data primjedba na obračun terasa, jer se po važećim propisima za izradu tehničke dokumentacije terase računaju 100%, a po opštinskoj Odluci se redukuju, pa kaže da bi opštinsku Odluku trebalo uskladiti.

Pošto nije bilo više pitanja **Lidija Vukčević** je zaključila javnu diskusiju i pozvala prisutne da sve eventualne primjedbe dostave u pismenoj formi do 5. marta preko Građanskog biroa Opštine nakon čega će se iste razmotriti.

Javna diskusija je završena oko 18.45 h.

Pismene primjedbe:

Darko Ranitović je predao primjedbe preko šaltera Građanskog biroa i **Slavica Božović** e-mail-om.

Prilog:

-pismena primjedba Darka Ranitovića upućena preko šaltera Građanskog biroa,

-pismena primjedba Slavica Božović upućena preko e-mail-a,

Herceg Novi 06.03.2018.g.

IZVJEŠTAJ SAČINILA

Biljana Bulatović, dig