



CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
**Sekretarijat za planiranje prostora
i održivi razvoj**
Sektor za planiranje prostora

Ul. Vuka Karadžića br.41
81000 Podgorica, Crna Gora
Telefon: 020/ 625-637, 625-647
Faks: 020/ 625-680
e-mail:
sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica.me

Broj: 08-332/20-SI.
Podgorica, 16. oktobar 2020. godine

IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ JAVNOJ RASPRAVI NACRTA ODLUKE O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU NA TERITORIJI GLAVNOG GRADA PODGORICE

Nacrt Odluke o naknadi za urbanu sanaciju je stavljen na javni uvid svim zainteresovanim građanima Zaključkom gradonačelnika Glavnog grada - Podgorice, aktom broj 01-018/20-6052 od 24. septembra 2020. godine, kojim je utvrđen Nacrt Odluke i stavljen na javnu raspravu, u trajanju od 15 dana, počev od 25. septembra 2020. godine zaključno sa 10. oktobrom 2020. godine. U ovom periodu, Nacrt Odluke je bio izložen u prostorijama Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, ali i objavljen na web stranici Glavnog grada Podgorice (www.podgorica.me). Pisane primjedbe i sugestije na Nacrt Odluke o naknadi za urbanu sanaciju na teritoriji Glavnog grada - Podgorice, zainteresovana lica su dostavljala Sekretarijatu za planiranje prostora i održivi razvoj, ul. Vuka Karadžića br. 41 i na e-mail adresu sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica.me. Javna rasprava Nacrta Odluke o naknadi za urbanu sanaciju na teritoriji Glavnog grada Podgorice je zaključena 10. oktobra 2020. godine.

Centralna javna rasprava povodom Nacrta predmetne Odluka, održana je 01. oktobra 2020. godine, u sali gradskog parlamenta, u Podgorici, sa početkom u 12.00 časova. Centralnu javnu raspravu su vodili sekretar Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, gospodin Miljan Barović i gospodin Dejan Mugoša, takođe, predstavnik Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj. Centralnoj javnoj raspravi je prisustvovala i predstavnica preduzeća Agencije i izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. gospođa Tanja Vešović, kao i predstavnici Sekretarijata Dušan Nikić i Vesna Šišević.

Pored predstavnika Glavnog grada, centralnoj javnoj raspravi je prisustvovalo oko 10 građana i predstavnica Dnevne novine Dan

U uvodnom izlaganju gospodin Barović je pozdravio sve prisutne i upoznao ih u kratkim crtama sa pravnim osnovom za izradu i donošenje Odluke o naknadi za urbanu sanaciju na teritoriji Glavnog grada, kao i osnovnim stavkama koje su sadržane u Nacrtu predmetne Odluke. Kako je istovremeno zakazana i centralna javna rasprava Nacrta Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta na teritoriji Glavnog grada Podgorice, gospodin Barović sugerisao je, naravno, ukoliko su zainteresovani građani saglasni, da se obje odluke prezentuju istovremeno. Gospodin Barović istakao je da se u izmjeni Odluke o naknadi za urbanu sanaciju, kao i Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta krenulo saglasno smjernicama koje su date lokalnim samoupravama. U konkretnom slučaju, teritorija Glavnog grada Podgorice je i u pogledu Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i u pogledu Odluke o naknadi za urbanu sanaciju podijeljena na 7 zona. U okviru Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, obaveze plaćanja naknade oslobođeni su svi objekti od opšteg interesa. Takođe, kao i u prethodnom slučaju, svim zainteresovanim građanima omogućeno je da naknadu plaćaju shodno sopstvenom nahođenju, tj. jednokratno ili u propisanim mjesečnim ratama. Prilikom izrade izmjena i dopuna predmetnih odluka vodilo se računa o socijalnoj slici stanovništva, što se posebno odnosi na Odluku o naknadi za urbanu sanaciju u okviru koje je propisano umanjeње naknade za 50% za bespravne objekte osnovnog stanovanja i objekte čiji vlasnici ostvaruju pravo na socijalno davanje – do 90% umanjenja.

Nakon uvodnog izlaganja sekretara Barovića, za riječ se javio gospodin Vukota Jašović sa Zlatice. Gospodin Jašović istakao je nezadovoljstvo visinom naknade koja je propisana za legalizaciju bespravnih objekata. U njegovom slučaju, kako je istakao, radi se o objektu starom preko 40 godina, napravljenom od lakih materijala, za koje ima potvrde o uredno izmirenim obavezama (kupovina placa, plaćeno priključenje elektro-distributivnoj i vodovodnoj mreži, plaćenom porezu na nepokretnost). Gospodin Jašović takođe je naglasio da su svi mještani u njegovoj blizini učestvovali u finansiranju izgradnje pristupnih saobraćajnica. Po njegovom mišljenju, procedura legalizacije bespravnih objekata, na čiju su gradnju mnogi mještana

Podgorice bili prinuđeni zbog rješavanja egzistencijalnog – stambenog pitanja, nije definisana na valjan način, budući da visina naknada, tvrdi gospodin Jašović, predstavlja pljačku građana i unosan posao geodetskim agencijama.

Sledeći izlagač bio je gospodin Igor Damjanović. U svom izlaganju, gospodin Damjanović osvrnuo se na obje odluke koje su se našle na javnoj raspravi, naglašavajući potrebu da se nađe adekvatno rješenje koje će biti u opštem interesu. Naime, kako je istakao gospodin Damjanović, neophodno je omogućiti jednak tretman kako potencijalnim investitorima, tako i vlasnicima bespravnih objekata, na način što će biti definisan isti vremenski okvir za plaćanje naknade u jednakim mjesečnim ratama. Naravno, pojasnio je gospodin Damjanović, neophodno je imati posebno razumijevanje za one vlasnike bespravnih objekata koji žive u neadekvatnim uslovima, ili su u stanju socijalne potrebe. Ono što je primjetno, pomenuo je gospodin Damjanović, jeste visina umanjenja koje su u prethodno važećim odlukama utvrđivale lokalne samouprave, a sada su u slučaju odluka koje su na javnoj raspravi niže, pa ih je, ako je moguće potrebno vratiti na prethodni nivo. Neophodno je po mišljenju gospodina Damjanovića promijeniti i član 15 alineja 7, u pogledu visine naknade za potkrovlje, budući da je utvrđeno veoma malo umanjenje od svega 10%. U pogledu rješenja o naknadama koje su na javnoj raspravi potrebno je još jednom sagledati opštu sliku društva i trenutnu izazovnu situaciju koju je prouzrokovao COVID 19 i naći najbolje rješenje, budući da su trenutnim visinama naknada građani pod ogromnim pritiskom, a cijena izgradnje objekata porasla 2,5 do 3 puta. Kao primjer ogromnog finansijskog pritiska na građane gospodin Damjanović je naveo visinu naknade od 15 hiljada eura za gradnju objekta od 100 kvadrata, u okviru koje nisu predviđeni troškovi komunalnih priključaka.

Nakon gospodina Damjanovića, za riječ se javio gospodin Branislav Ivanović iz podgoričkog naselja Murtočina. Gospodin Ivanović pojasnio je da je svoj bespravni objekat gradio saglasno tada važećim planskim rješenjima, za koji je uredno podnio zahtjev za legalizaciju. Ono što je za gospodina Ivanovića problematično u postupku procedure legalizacije jeste to što je u slučaju plaćanja na rate, sa nekom od banaka neophodno postići dogovor o hipoteci na nepokretnost koja je predmet legalizacije. Naime, ističe gospodin Ivanović, visina hipoteke u tom slučaju je nesrazmjerno veća u odnosu na troškove postupka, pa predlaže da se omogući sklapanje ugovora sa vlasnicima bespravnih objekata o plaćanju na rate saglasno mjesečnim zaradama, bez hipoteke.

Sledeći izlagač bio je gospodin Radovan Jeremić, predstavnik mještana park – šume Zagorič. Gospodin Jeremić naveo je da su prilikom gradnje svojih objekata, u konkretnom slučaju mještani park – šume Zagorič obezbijedili svu potrebnu infrastrukturu od svojih objekata. Mnogi vlasnici bespravnih objekata sa tog prostora bili su prinuđeni da na taj način rješavaju stambeno pitanje budući da su, većinom, bili zaposleni u preduzećima uništenim tekovinama tranzicije. Današnji nameti koji prate proceduru legalizacije, po mišljenju gospodina Jeremića, ne može da izdrži preko 80% građana Crne Gore. Osim toga, veliki broj vlasnika bespravnih objekata redovno je plaćao naknade za solidarnu gradnju a da nikada nije riješio stambeno pitanje, pa su novi nameti u suštini plaćanje već plaćenog. Predlog gospodina Jeremića je uspostavljanje socijalnog kartona i legalizacija objekata od 100 do 150 kvadrata samo plaćanjem takse. Procedura legalizacije, istakao je gospodin Jeremić, prevelika je formalnost koju prate visoki troškovi (izrada elaborata i dr.). Ono što posebno čudi, smatra gospodin Jeremić, jeste to što je u predmetnim odlukama precizirano da se za stepenište plaća 100% naknade a pomoćni objekti imaju umanjenje od 80%.

Gospodin Milorad Vratnica požalio se na neadekvatnu informisanost građana. Za javnu raspravu saznao je igrom slučaja, u dnevnoj štampi. Prema riječima gospodina Vratnice, najveći doprinos izgradnji Podgorice dali su mještani naselja Tološi koji su godinama ugroženi vodovodnim sistemom u njihovom naselju. Gospodin Vratnica predložio je na kraju svog izlaganja da svi objekti izgrađeni prije 80-te godine na nasleđstvu vlasnika tih objekata budu oslobođeni troškova legalizacije. U njegovom slučaju, na osnovu uvjerenja iz 1979. godine da se objekat uklapa u urbanistički plan, vratio je stan dobijen od poslodavca.

Gospodin Igor Dijanić, mještanin naselja Momišići istakao je da je na prađedovskom imanju i objektu ugrubo dogradio sprat koji nije bio u mogućnosti da završi, pa ga u konkretnom slučaju interesuje da li je moguće očekivati visinu umanjenje naknade od 50%. Gospodin Dijanić pomenuo je da je i njegova majka vlasnica jednog objekta koji podliježe proceduri legalizacije, ali da nije u mogućnosti da to finansira, budući da je nezaposleno lice. Kako je gospodin Dijanić najbliži srodnik, upitao je da li će u slučaju procedure legalizacije objekta svog roditelja biti uskraćen za umanjenja, budući da bi se taj objekat proglasio sekundarnim.

Gospodin Ljubiša Živaljević upitao je predstavnike Sekretarijata da li postoji evidencija o broju bespravnih objekata na teritoriji Glavnog grada, te da li postoji evidencija o broju prijavljenih objekata za legalizaciju. U svom izlaganju gospodin Živaljević istakao je neophodnost prilagođavanja odluka koje su na javnoj raspravi neophodnoj ekonomskoj situaciji prouzrokovanoj posledicama pandemije COVID-a 19. Kako je u konkretnom slučaju smanjen vremenski okvir za plaćanje komunalnih naknada, neophodno je, naglasio je gospodin Živaljević, i visinu naknade smanjiti za 50%. U članu 18, stav 1 Nacrta Odluke o

naknadi za komunalno opremanje tačku je potrebno zamijeniti zarezom i dodati "ukoliko je to povoljnije za investitore".

Gospodin Ratko Radonjić, predstavnik preduzeća "Zetogradnja" d.o.o. iz Podgorice, naglasio je potrebu oslobađanja komunalija za gradnju pomoćnih objekata. Takođe, prilikom rušenja postojećih objekata i gradnje novih na tim lokacijama potrebno je uvažiti plaćene komunalije i omogućiti pravo na umanjenje u pogledu na razliku u površinama.

Sekretar Barović i gospodin Dejan Mugoša u zaključnom izlaganju precizirali su određena zakonska rješenja koja su prouzrokovala promjene u odnosu na prethodne odluke. Naime, odlukom Ustavnog suda Crne Gore definisano je pravo zakonodavca da utvrđuje visinu umanjenja u pogledu na komunalno opremanje i urbanu sanaciju, a isto oduzete lokalnim samoupravama. Kako su sredstva uplaćivana u fondove za solidarnu gradnju bila pod posebnom lupom prisutnih građana, gospodin Barović istakao je da se upravo sa predmetnim odlukama koje su na javnim raspravama, kao i definisanim umanjenjima pokušalo naći kompromisno rješenje koje bi uzelo u obzir sva uplaćena sredstva, ali da je u tim pokušajima izuzetno teško naći balans. Posebno se u tom pogledu vodilo računa, naglasio je gospodin Barović, o socijalno ranjivim strukturama. Takođe, gospodin Barović osvrnuo se i na proceduru postupka legalizacije bespravnih objekata i stavove o visokim naknadama za izrade elaborata, precizirajući da procedura izrade elaborata u rukama privrednih društava koje imaju slobodu u pogledu utvrđivanja naknade. Na kraju, predstavnici Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj pozvali su sve prisutne građane da podnesu pisane primjedbe koje će se detaljno razmatrati.

Tokom centralne javne rasprave riječ je uzelo desetak zainteresovanih građana.
Centralna javna rasprava je zaključena oko 14 časova.

U toku trajanja javne rasprave ukupno su pristigle dvije primjedbe i iste su sastavni dio ovog Izvještaja. Primjedbe na Nacrt Odluke o naknadi za urbanu sanaciju na teritoriji Glavnog grada Podgorice podnijeli su:

1. "Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice" d.o.o.
2. Stefan Bojić

ZABILJEŠKU SAČINIO
Dušan Nikić, dipl. politikolog



SEKRETAR
Miljan Barović, dipl. prostorni planer



PRIMJEDBE I SUGESTIJE NA NACRT ODLUKE O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU
JAVNA RASPRAVA 25. SEPTEMBAR – 10. OKTOBAR 2020 G.

BR	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	REZIME PRIMJEDBE	ODGOVOR
1	AGENCIJA ZA IZGRADNJU I RAZVOJ PODGORICE DOO	Omogućiti umanjenja za plaćanje preostalih rata jednokratno u propisanom procentu;	Prihvata se.
2	STEVAN BOJIĆ	definicija bespravnog objekta osnovnog stanovanja	Bespravni objekat osnovnog stanovanja je definisan Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata. Istim Zakonom je i propisana dokumentacija kojom se dokazuje bespravni objekat osnovnog stanovanja. Istim Zakonom je propisano koja dokumentacija se dostavlja ako vlasnik bespravnog objekta osnovnog stanovanja ili član njegovog porodičnog domaćinstva posjeduje drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore koji nije podoban za stanovanje.

Podgorica, 15. oktobra 2020. godine