



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-Sl.
Podgorica, 16. oktobar 2020. godine

IZVJEŠTAJ

O SPROVEDENOJ JAVNOJ RASPRAVI NACRTA ODLUKE O NAKNADI ZA KOMUNALNO OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NA TERITORIJI GLAVNOG GRADA PODGORICE

Nacrt Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta je stavljen na javni uvid svim zainteresovanim građanima Zaključkom gradonačelnika Glavnog grada - Podgorice, aktom broj 01-018/20-6053 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 komunalno opremanje građevinskog zemljišta 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 komunalno opremanje građevinskog zemljišta 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 iz gradnju 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 15 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 komunalno opremanje zemljišta 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 urbanu sanaciju na teritoriji Glavnog grada Podgorice, gospodin Barović sugerisao je, ukoliko su zainteresovani građani saglasni, da se obje odluke prezentuju istovremeno. Gospodin Barović istakao je da je izrada izmjene Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta započela 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 ranije, svim zainteresovanim građanima omogućeno je da naknadu plaćaju jednokratno ili u jednakim 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 – 90% umanjeња naknade.

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. 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*, mještanan 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 umanjeње 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 umanjeња 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 umanjeњima 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 bespravniх objekata i stavove o visokim naknadama za izrade elaborata, precizirajući da procedura izrade elaborata u rukama privredniх društava na koje nije moguće uticati 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.

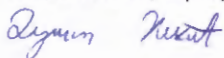
Tokom centralne javne rasprave riječ je uzelo desetak zainteresovaniх građana.
Centralna javna rasprava je zaključena oko 14 časova.

U toku trajanja javne rasprave ukupno je pristiglo 6 primjedbi i iste su sastavni dio ovog Izvještaja, sa odgovorima.

Primjedbe na Nacrt Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta na teritoriji Glavnog grada Podgorice podnijeli su:

1. "Čelebić" d.o.o.
2. Igor Damjanović
3. Milivoje Radulović
4. Mato Radovanović
5. "Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice" d.o.o.
6. Ljubiša Živaljević

ZABILJEŠKU SAČINIO
Dušan Nikić, dipl. politikolog



SEKRETAR
Miljan Barović, dipl. prostorni planer



PRIMJEDBE I SUGESTIJE NA NACRT ODLUKE O NAKNADI ZA KOMUNALNO OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA
JAVNA RASPRAVA 25. SEPTEMBAR – 10. OKTOBAR 2020 G.

BR.	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	REZIME PRIMJEDBE	OBRAZLOŽENJE
1	ČELEBIĆ DOO	a) izmjena člana 2 stav 3 Odluke i usklađivanje sa članom 239 stav 17 Zakona;	Ne prihvata se; Nacrtom se samo utvrđuje da se naknada uplaćuje na posebni žiro račun Glavnog grada Podgorice, a ne i kako se koristi, što je zapravo Zakonom definisano.
		b) propisati i ostaviti rješenje iz važeće Odluke – umanjeno 30% za stambene objekte neto površine do 500 m ² ;	Ne prihvata se; Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata nije data mogućnost za predloženo umanjeno;
		c) izmjena člana 9 stav 1	Ne prihvata se; Smatramo da je rok od 15 dana, primjeren rok da investitori obezbijede potrebna novčana sredstva za uplatu komunalija. Takođe, u slučaju da Investitor uplati novac ranije, stiču se uslovi da se odmah po uplati preduzmu aktivnosti na daljoj proceduri u pravcu izdavanja potvrde o regulisanoj naknadi, što znači da je ovaj rok u interesu Investitora, a jedinica lokalne samouprave.
		d) izmjena člana 11	Ne prihvata se; Obzirom da naknada predstavlja poseban prihod budžeta jedinice lokalne samouprave, iz kojeg se finansira komunalno opremanje konkretne lokacije, to ne postoje mogućnosti za povraćaj novca ili korišćenje za neku drugu lokaciju. Svakako, se uplaćena sredstva se priznaju u ponovnom postupku za istu lokaciju.
		e) izmjena člana 12 Nacrta Odluke – sredstva obezbjeđenja plaćanja;	Ne prihvata se; Jedinica lokalne samouprave, radi obezbjeđenja potraživanja, ima pravo i mogućnost da predvidi sva moguća raspoloživa sredstva obezbjeđenja, sa ciljem zaštite svojih interesa.
		f) izmjena člana 13 Nacrta Odluke – rokovi za komunalno opremanje;	Ne prihvata se; Rokovi za komunalno opremanje nisu propisani Zakonom i isti se saglasno Odluci definišu godišnjim programima uređenja prostora.
		g) izmjena člana 14 Nacrta Odluke – priznavanje u slučaju rušenja i izgradnje novog objekta;	Saglasno Zakonu, ako se vrši rekonstrukcija ili rušenje postojećeg i izgradnja novog objekta u postojećim gabaritima, naknada se ne plaća ako nije potrebno dodatno komunalno opremanje građevinskog zemljišta. Ukoliko je potrebno dodatno komunalno opremanje naknade se umanjuje za 50%. Ukoliko se vrši rekonstrukcija objekta u smislu dogradnje odnosno nadgradnje objekta, investitor plaća naknadu za razliku u površini u skladu sa ovom odlukom.

		h) izmjena člana 15 Nacrta Odluke – propisana procentualna umanjena;	Ne prihvata se; Zakonom je data mogućnost maksimalnih umanjena, a na jedinici je lokalne samouprave da u skladu sa finansijskim, ekonomskim i dr. parametrima razvoja utvrdi visinu umanjena u granicama propisanim Zakonom.
2	IGOR DAMJANOVIĆ	a) propisati umanjena od 30% za stambene objekte neto površine do 500 m ² ;	Ne prihvata se; Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata nije data mogućnost za predloženo umanjena;
		b) povećati procentualno umanjena kod jednokratnog plaćanja naknade;	Djelimično se prihvata; Uvećano za određene tipove objekata;
		c) rok otplate produžiti do 20 g. za objekte ukupne neto površine do 200 m ² ;	Ne prihvata se; Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata nije data mogućnost za predloženo produženje roka plaćanja;
		d) kod definisanja umanjena za rješavanje stambenog pitanja dodati i „neadekvatni uslovi stanovanja“	Primijenjeno opredijeljenje Zakona da se umanjena odnosi na rješavanje stambenog pitanja;
		e) izbrisati „garažna mjesta i komunikacije“ kod umanjena za garaže;	Ne prihvata se; Zadržano rješenje važeće odluke;
		f) uvrstiti umanjena koja su sadržana u nacrtu Odluke o naknadi za urbanu sanaciju koja se odnose na pomoćne objekte i socijalno stanovanje;	Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata nije data mogućnost za predloženo umanjena za objekte koji će se tek graditi;
3	MILIVOJE RADULOVIĆ	a) izmijeniti uslove za jednokratno plaćanje preostalog duga;	Ne prihvata se; Zadržano rješenje iz važeće odluke;
		b) rok za jednokratno plaćanje da bude 15 dana od dana donošenja rješenja, a ne zaključivanja ugovora;	Ne prihvata se; Predlog je da rok od 15 dana otpočne od dana zaključivanja ugovora pošto je praska pokazala da definisani rok od dana donošenja rješenja izaziva mnoge probleme investitorima i lokalnim samoupravama;
		c) da li se zaključuje ugovor sa Investitorom kada je u pitanju plaćanje naknade na rate ili se za isto donosi Rješenje;	Odgovor; Zaključuje se Ugovor;
		d) dodati stav da se umanjena od 15% ne odnosi na faznu izgradnju objekata;	Ne prihvata se; Zadržano rješenje iz važeće odluke;
		e) sredstvo obezbjeđenja može jedino biti zemljište na kojem se gradi bez tereta i ograničenja u LN-u. Ne treba prihvatati hipoteke na nepokretnostima koje ne pripadaju lokalitetu za koji se obračunava naknada;	Ne prihvata se; Jedinica lokalne samouprave, radi obezbjeđenje potraživanja, ima pravo i mogućnost da predvidi sva moguća raspoloživa sredstva obezbjeđenja, sa ciljem zaštite svojih interesa, a investitor ima pravo izbora da li pod hipoteku da stavi urbanističku parcelu na kojoj gradi, ili neku drugu parcelu.
4	MATO RADOVANOVIĆ	a) prilikom plaćanja jednokratne naknade investitoru da pravo umanjena za 30%;	Djelimično se prihvata; uvećano za određene tipove objekata;
		b) pojašnjenje za objekte kojim se rješava stambeno pitanje;	Prihvata se; Definisani uslovi.
		c) uvećati procentualno umanjena za objekte namijenjen za novo zapošljavanje za više od 10 lica na 100%; otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti za 100%.	Djelimično se prihvata; U prvom slučaju procenat uvećan na 20% Za otvoreni prostor na parceli maksimalno moguće umanjena po Zakonu je iskorišćeno;

		d) uvećati procentualno umanjeње za potkrovlja u objektima do 500m ² - za 70%,za potkrovlja u objektima preko 500m ² za 10%;	Djelimično se prihvata.
		e) izmijeniti stav da glasi „rekonstrukcija ili rušenje postojećih i izgradnja novih objekata u kulturno-istorijskim cjelinama odnosno objekata upisanih u Registar kulturnih dobara-za 80% pri čemu Glavni grad nema obavezu komunalnog opremanja“	Ne prihvata se; Zakon ne daje takvu mogućnost;
5	AGENCIJA ZA IZGRADNJU I RAZVOJ PODGORICE D.O.O.	a) u slučaju sa kašnjenjem sa plaćanjem naknade ne obračunavati zakonsku zateznu kamatu; predvidjeti mogućnost otpisivanja zatezne kamate, kao stimulacija za investitore koji su spremni izmiriti dospjele glavne dugove;	Ne prihvata se; Zadržano rješenje iz važeće odluke.
		b) definisati na koji način se vrši obračun naknade kada se vrši rekonstrukcija i izgradnja novog objekta, kojim se dobija novoizgrađena površina, a nije potrebno dodatno komunalno opremanje građevinskog zemljišta;	Definisano i precizirano;
		c) dodati stav iz zakona koji se odnosi na podzemne etaže;	Komentar – Zakonom propisana oslobođanja nisu navedena u Odluci. Pravni princip je da se u Odluci ne navode stavovi koji su propisani Zakonom.
6	LJUBIŠA ŽIVALJEVIĆ	a) definisan iznos naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta po zonama u članu 8 Nacrta odluke treba smanjiti za 50%;	Naknada se utvrđuje u zavisnosti od: stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i prosječnih troškova komunalnog opremanja. Nijesu moguća umanjeња koja nijesu predviđena Zakonom;
		u članu 18 stavu 1, tačku zamijeniti zarezom i dodati riječi: „ukoliko je to povoljnije za investitore“.	Prihvata se.
Podgorica, 15. oktobra 2020. godine			