

CRNA GORA
MALI IZI
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za komunalne djelatnosti
i zaštitu ambijenta

Sekretariati për veprimtari komunale
dhe mprojtjen e ambientit

Br./ Nr: 06 - *688/18*
Ulcinj -Ulqin, 27.06.2018.g.-v.

K

IZVJEŠTAJ

o sprovedenoj javnoj raspravi na
Nacrt Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne
objekte

Predsjednik Opštine Ulcinj je zaključkom broj 01-213/18 od 01.06.2018.godine, obavezao Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta da sačini Program javne rasprave i na pogodan način učini dostupnim javnosti nacrt ovog akta.

Dana 12.06.2018.godine sa početkom u 13:00 časova u velikoj sali Skupštine Opštine Ulcinj, održana je centralna javna rasprava na Nacrt Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte.

Na centralnu javnu raspravu su javnim pozivom, oglašavanjem i obavještenjem na oglasnoj tabli Opštine i na lokalnoj televiziji "Teuta", bili pozvani zainteresovani organi, organizacije, ustanove, nevladine organizacije, privredna društva, preduzetnici, mjesne zajednice, građani i drugi zainteresovani subjekti da uzmu učešće u javnoj raspravi i daju svoj doprinos u razmatranju Nacrta Odluke.

Ispred predlagača Nacrta Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte, Mustafa Gorana - Sekretar Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta i pravnici Bajram Ceka i Valdete Osmani.

Tokom kraće prezentacije Nacrta pomenute Odluke, Mustafa Gorana, dao je neophodna objašnjenja i pojašnjenja same Odluke.

U uvodnom dijelu Sekretar je pozdravio sve prisutne i zahvalio se na većem broju građana, takođe je istakao da je ova javna rasprava na Nacrt Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte, koju je pripremio Sekretarijat za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta organizovana i sprovedena u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ broj 64/17 od 06.10.2018.)

U toku centralne javne rasprave učešće je uzelo više građana, kao i predstavnici nevladinih organizacija.

Nikola Marniković, smatra da su cijene prevelike za 2 zonu, s obzirom da u skladu sa članom 164 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata visina naknade ne može biti veća od visine naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Međutim imenovani navodi da koliko se on sijeća, cijene za osnovno stanovanje u Ulcinjsko polje su bile 30,00€ za m², takođe da Ulcinjsko Polje ovom Odlukom sada pripada u 2 Zoni, smatra da cijena nije u saglasnosti sa odredbama navedenog Zakona.

Aleksandar Dabović – Sekretar Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, pozdravio je sve prisutne i navodi da se ova javna rasprava održava zbog građana, kako bi građani usmenim i pismenim putem dostavili primjedbe i sugestije na Nacrt odluke, takođe navodi da u cijeloj Crnoj Gori, Opština Ulcinj ima najniže cijene.

Miodrag Pejović – smatra takođe da su cijene prevelike i dali postoji mogućnost da se snize, s' obzirom da većina građana nije u mogućnosti platiti toliki iznos po m².

Takođe navodi da u članu 3 navedenog Nacrta stoji da naknada se utvrđuje u zavisnosti od učešća investitora u komunalnom opremanju, gdje mora da se uzme u obzir koliko su investitori uložili u infrastrukturu za svoje objekte.

Rifat Vuković – Predsjednik mjesne zajednice Kruče, navodi da Kruče ne može da bude ravnomjerno sa Đerane 2 i da ne može da bude u 2 Zoni, s' obzirom da Opština Ulcinj do sada nije ništa investirala za Kruče.

Nazif Veliq – daje primjedbu na član 15 Nacrta Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte, kojim je propisano da Investitor rješava stambeno pitanje (objekta osnovnog stanovanja) površine do 200m², naknada se umanjuje za 50%.

Navodi da veliki broj stambenih objekata čini veću površinu koja prelazi 200m², a služi isključivo za osnovno stanovanje, međutim Nacrtom odluke oni ne mogu ostvariti nikakve olakšice u pogledu plaćanja naknade.

Na sva postavljena pitanja predstavnici Sekretarijata su dali odgovore i sugerisali građanima da primjedbe na Nacrt odluke u toku trajanja javne rasprave dostave Sekretarijatu za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta u pisanoj formi.

Pisane primjedbe, prijedloge i sugestije dostavili su:

1. NVO Novi horizont, koji uglavnom navodi da bi trebalo uzeti kao objekat osnovnog stanovanja i objekte preko 200m² ako je namjena samo stanovanje.

Odgovor:

Primjedba se ne prihvata, jer su površine definisane Zakonom i preko te površine ne može odlukom predvidjeti veća površina nego je Zakonom određena.

2. Arh. Dren Rogova spec. sci.

- Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta određena je ista cijena po zonama, pri građenju objekta novac koji se isplaćuje lokalnoj upravi kao naknada za komunalno opremanje zemljišta je po zakonu namijenjen za opremanja komunalne infrastrukture budućeg objekta, u smislu izgradnje puteva, hidrotehničke, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture, kada se uzme u obzir da je većina objekata kao i objekat koji je mojem vlasništvu već potpuno komunalno opremljen i sadrži sve sadržaje koje je Opština po zakonu u obavezi da realizuje kada se radi o izgradnji objekta, smatram da je cijena suviše visoka za objekte koji su već izgrađeni a koji su već komunalno opremljeni, jer **lokalna uprava nema potrebu da troši novac za komunalno opremanje** s obzirom da je objekat potpuno komunalno opremljen.

- Član 8, naknada za komunalije za opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte ne može biti ista cijena kao i naknada za komunalije za opremanje građevinskog zemljišta.

- Član 15 iz Odluke o naknadi za komunalno premanje građevinskog zemljišta, „Za stambeni prostor kojim investitor rješava stambeno pitanje (objekat osnovnog stanovanja), površine do 200m², **naknada se umanjuje za 50%**“. isto unijeti i Odlukom o naknadi za **komunalno premanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte**.

- Član 11, stav 6 Odluke o naknadi za komunalno premanje građevinskog zemljišta „U slučaju plaćanja naknade na rate, investitor ima pravo da u bilo kom trenutku zahtjeva da preostali iznos duga po osnovu naknade plati jednokratno, **u kom slučaju ostvaruje pravo na umanjenje preostalog iznosa od 15%**“, isto unijeti i Odlukom o naknadi za komunalno premanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte.

- Član 12, stav 1 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte, propisuje da kod plaćanja naknade u ratama utvrđuje se redovna kamata, zatezna kamata i odgovarajuća sredstva

- obezbjeđenja plaćanja. Ovakvo određivanje više kamata je protivzakonito, po zakonu se određuje 1 kamata i to redovna zatezna kamata. Ne može biti kamata na kamatu.

Prigovore iste sadržine podnijeli su i Dr. Shpendim Rogova, Adv.Vesna R.Gačević – Rogova, Ilire Sh. Rogova i Pejović Aleksandra, Vladimir i Milanka svi iz Ulcinja.

Odgovor:

Primjedbe se ne prihvataju, jer su površine, kamate i ostali uslovi definisani Zakonom.

3. Petar Knežević

- Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta određena je ista cijena po zonama, pri građenju objekta novac koji se isplaćuje lokalnoj upravi kao naknada za komunalno opremanje zemljišta **je po zakonu namijenjen za opremanja komunalne infrastrukture budućeg objekta**, u smislu izgradnje puteva, hidrotehničke, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture, kada se uzme u obzir da je većina objekata kao i objekat koji je mojem vlasništvu već potpuno komunalno opremljen i sadrži sve sadržaje koje je Opština po zakonu u obavezi da realizuje kada se radi o izgradnji objekta, smatram da je cijena suviše visoka za objekte koji su već izgrađeni a koji su već komunalno opremljeni, jer **lokalna uprava nema potrebu da troši novac za komunalno opremanje** s obzirom da je objekat potpuno komunalno opremljen.

- Član 8, naknada za komunalije za opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte ne može biti ista cijena kao i naknada za komunalije za opremanje građevinskog zemljišta.

- Član 15 iz Odluke o naknadi za komunalno premanje građevinskog zemljišta, „Za stambeni prostor kojim investitor rješava stambeno pitanje (objekat osnovnog stanovanja), površine do 200m², **naknada se umanjuje za 50%**“. isto unijeti i Odlukom o naknadi za **komunalno premanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte**.

- Član 11, stav 6 Odluke o naknadi za komunalno premanje građevinskog zemljišta „U slučaju plaćanja naknade na rate, investitor ima pravo da u bilo kom trenutku zahtjeva da preostali iznos duga po osnovu naknade plati jednokratno, **u kom slučaju ostvaruje pravo na umanjenje preostalog iznosa od 15%**“, isto unijeti i Odlukom o naknadi za komunalno premanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte.

- Član 12, stav 1 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte, propisuje da kod plaćanja naknade u ratama utvrđuje se redovna kamata, zatezna kamata i odgovarajuća sredstva

- obezbjeđenja plaćanja. Ovakvo određivanje više kamata je protivzakonito, po zakonu se određuje 1 kamata i to redovna zatezna kamata. Ne može biti kamata na kamatu.

Same cijene koje ste odredili su previsoke i uopšte ne odražavaju standard i trenutnu situaciju u zemlji.

Prigovor iste sadržine podnijela je i Ljiljana Knežević iz Ulcinja.

Odgovor:

Primjedbe se ne prihvataju, jer su površine, kamate i ostali uslovi definisani Zakonom. Redovna kamata se obračunava u slučaju plaćanje naknade na rate u jednakim mjesečnim ili polugodišnjim ratama, sa pripadajućom kamatom, koju obračunavaju poslovne banke na oročena sredstva (depozite) do godinu dana (član 11 stav 2),

Kod plaćanja naknade u ratama ukoliko investitor zadocni s plaćanjem dospjele rate (samo za docnju – kašnjenje) zaračunaće mu se zakonska zatezna kamatna stopa (član 12 stav 3).

Što se tiče objekata koji su izgrađeni a koji su već komunalno opremljeni, jer **lokalna uprava nema potrebu da troši novac za komunalno opremanje** s obzirom da je objekat potpuno komunalno opremljen, to se ne može uzeti kao olakšavajuća okolnost jer je komunalno opremanje ranije izvršeno sredstvima lokalne uprave i investitora sa tog lokaliteta.

4. Iz Mjesne zajednice Kruče Ulcinj, 14.06.2018.g.

Fazlioski Ismet, Vučetić Pavle, Junković Petar, Brnović Milorad, Serhatlić Safet i Vulikić Želimir,

dostavili su stavove i mišljenja i prijedlozi u vezi sa Nacrtom Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte.

U vezi sa konkretnim rješenjima iz Nacrta Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte ističemo sljedeće primjedbe i prijedloge:

1. Tražimo da se prostori iz **treće zone** pod nazivom

-Izrada Lokalne Studije lokacije za turističko.stambeno naselje na lokalitetu „Kruče”

-Lokalna studija lokacije „Kruče - seoski turizam” u Ulcinju. Prebace u **četvrtu zonu**.

Smatramo da ovi prostori nemaju uslova da se naleze u trećoj zoni već ih treba prebaciti u četvrtu zonu. Kod ove tvrdnje imamo u vidu:

- Kriterijume iz člana 4. Nacrta ove Odluke;

- I sljedeće činjenice:

-nepostojanje nikakvog oblika organizovanog snabdijevanja pijacom vodom kontrolisanog kvaliteta, i tehničkom vodom; -nepostojanje nikakve

kanalizacije atmosferske i fekalne;

-slaba i neadekvatna, uz to, i veoma dotrajala mreža snabdijevanja el. energijom;

Odgovor:

Primjedba se ne prihvataju, jer su zone utvrđene od strane stručne službe Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj i Sekretarijata za komunalne djelatnosti i zaštitu ambijenta.

4. Nedžatin Rejzi

Smatra da je cijena suviše visoka za drugu zonu od 48 eura i što se ne pravi razlika između poslovnog i stambenog dijela objekta.

Odgovor:

Primjedbe se ne prihvataju.

5. Anto Marniković i Hilja Marniković,

Iznijeli su iste prigovore koji se odnose,

- Član 11, stav 6 Odluke o naknadi za komunalno opremnajte građevinskog zemljišta „ U slučaju plaćenja naknade na rate, investitor ima pravo da u bilo kom trenutku zahtjeva da preostali iznos duga po osnovu naknade plati jednokratno, **u kom slučaju ostvaruje pravo na umanjeno preostalog iznosa od 15%**“, isto unjeti i odlukom o naknadi za komunalno premanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte.
- S Član 12, stav 1 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za brespravne objekte, propisuje da kod plaćanja naknade u ratama utvrđuje se redovna kamata, zatezna kamata odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja. Ovako određivanje više kamata je protivzakonito, po zakonu se određuje 1 kamata i to redovna zatezna kamata. Ne može biti kamata na kamatu.
- Član 15 iz Odluke o naknadi za komunalno premanje građevinskog zemljišta, „ Za stambeni prostor kojim investitor rješava stambeno pitanje (objekat osnovnog stanovanje), površine od 200 m², **naknada se umanjuje za 50%**“, isto unijeti i Odlukom o naknadi za komunalno premanje građevinskog zemljišta za bezpravne objekte.
- Neki od troškova koje smo imali prilim uređena prostora su:
Troškovi dovođenja elektro instalacije do objekta udaljenost oko 100 metara, Troškovi povezivanja instalacije na gradski vodovod oko 100 metara,
- Troškovi sopstvenog rješenja kanalizacije,
- Troškovi uređenja prilaza i trotoara objektu, Telekomunikacione instalacije, Problem atmosfenske kanalizacije smo riješili sami da bi izbjegli plavljenje objekata Kao i drugi troškovi koje smo sami finansirali dovode do toga da je puna cijena komunalija neopravdana i molim Vas da umanjite cijenu i nakon umanjenja istih, odbijete troškove koji su proizišli Vašim nečinjem da stvorite uslove za normalno funkcionisanje objekta.

Odgovor:

Primjedbe se ne prihvataju, jer su površine, kamate i ostali uslovi definisani Zakonom. Redovna kamata se obračunava u slučaju plaćanje naknade na rate u jednakim mjesečnim ili polugodišnjim ratama, sa pripadajućom kamatom, koju obračunavaju poslovne banke na oročena sredstva (depozite) do godinu dana (član 11 stav 2),

Kod plaćanja naknade u ratama ukoliko investitor zadocni s plaćanjem dospjele rate (samo za docnju – kašnjenje preko ugovorenog roka za plaćanje) zaračunaće mu se zakonska zatezna kamatna stopa (član 12 stav 3).

6. Grupa građana naselja Kodre njih 76, pismeno su podnijeli

Zahtjev za smanjenje takse na legalizaciju objekata za svoje naselje, u kojem se ističe da:

Nadležno Ministarstvo CG za legalizaciju objekata je izdalo oglas, da svi građani Crne Gore koji nijesu legalizovali svoje objekte, moraju najdalje do 15 Julu 2018 god. da predaju zahtjev za legalizaciju.

Obzirom da su građani pomenutog područja samoinicijativno i samodoprinosom uređivali putnu infrastrukturu, snadbjevanje električnom energijom, snadbjevanje vodom, izgradili kanalizaciju u dužini preko dva kilometara, doveli telefonsku mrežu na svaki objekat, regulisali parking prostore, a što je kad bi se pretvorilo u današnje koštanje sigurno preko 90% trenutnog koštanja.

Napominjemo da u ovom području preko 80% objekata datiraju od prije 30 godina, što znači da su i objekti preko 50% amortizovani.

Molimo gore navedeni naslov, da nam obzirom na činjenice, realno obračunava cijenu koštanja takse za komunalije po 1m², i to što prije da imamo odluku skupštine, kako bi kao naselje podnijeli zahtjeve u roku.

Po trenutnim cijenama koje su ponudjene u javnost, građani ovog naselja, od preko 300 porodica, nijesu u stanju da podnesu ovaj teret, jer treba uzeti u obzir i veliku nezaposlenost i veoma tešku ekonomsku situaciju ovih porodica.

Obzirom na kratak rok, nijesmo u mogućnosti prikupiti sve potpise, već smo u prilogu kojeg vam dostavljamo, prikupili oko trećeinu potpisa.

Odgovor:

Primjedbe se ne prihvataju, jer su površine, kamate i ostali uslovi definisani Zakonom. Osim toga što se tiče starosti objekata njihovi vlasnici su koristili blagodeti primarne infrastrukture počev od dana useljavanja u objekte, a to što do današnjeg dana nijesu izmirili "komunalije" to su oni u prednosti u odnosu na one koji su platili iste, prije početka gradnje. Godina izgradnje ne utiče i ne formira iznos naknade za komunalno opremanje.

SEKRETAR,

Mustafa Gorana, dipl.ing.maš.