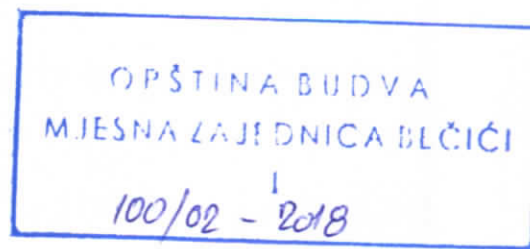


OPSTINA BUDVA

MJESNA ZAJEDNICA BECICI

Dana 06.02.2018 god.



OPSTINA BUDVA



SLUZBA ZA NAPLATU NAKNADE ZA KOMUNALNO OPREMANJE

GRADJEVINSKOG ZEMLJISTA

Mjesnoj zajednici Becici, obratili su se građani naselja Rafailovici, povodom nacrtu odluke o legalizaciji, nelegalno izgrađenih objekata.

Gradjani su misljenja, da oni objekti koji su gradjeni ,za porodicno stanovanje i turisticku djelatnost (kao dopunsku djelatnost) u nepovoljnom poloza ju nacrtom odluke o legalizaciji. Ovom odlukom, oni se izjednacavaju sa onim investitorima koji su gradili , objekte za trziste. Obzirom da je turisticka djelatnost, izvor prihoda za zivot i da se ulozeni kapital u takve objekte sporo vraca, radi kratkih turistickih sezona.

Njihovi predlozi prilikom obracuna komunalija su:

1. Uzeti u obzir starost izgrađenih objekata.
2. Izjednaci ti obracun komunalija sa drugim opstinama po nacinu obracuna , bruto – neto.
3. S obzirom da vecina objekata ima dozvole za turisticku djelatnost, misle da bi se trebali izjednaci ti sa investitorima koji grade hotele.
4. Misljenja su da bi se obracun komunalije za: terase, garaze i pomocne prostorije, trebao obracunavati prema vazecim zakonima I propisima, koji su vazili prilikom izgradnje objekta.
5. Takodje bi trebalo uzeti u obzir , investicije koje su mjestani samodoprinosima ulagali u objekte infrastrukture u zajednici.

8-1-20

MZ BECICI
Sekretar Dejan Boreta



Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
BUDVA

Primljeno: 06.02.2018			
Org. Jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
11-2617			

OPŠTINA BUDVA

SLUŽBI ZA NAPLATU NAKNADE ZA KOMUNALNO OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Povodom javnog poziva o utvrđenom programu održavanja javne rasprave nacrtu Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte, br 11-184 od 29.01.2018.godine, u ime Skupštine etažnih vlasnika zgrade „Euro Adriatic“ Budva, i u svoje lično ime, izjavljujem sledeći

PRIGOVOR

Na nacrt Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte

zbog:

-svih zakonskih razloga

O b r a z l o ž e n j e

Postupajući po protivustavnom Zakonu o legalizaciji neformalnih objekata Sl. list br 64/2017 od 06.10.2017.godine, tim povodom Opština Budva je donijela nacrt Odluke o naknadi za komunalno opremanje zemljišta za bespravne objekte.

Pažljivom analizom predmetne odluke iz člana 3 iste proističe da naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta, dok je članom 4 utvrđena visina naknade na osnovu prosječnih troškova uređivanja građevinskog zemljišta.

Posmatrajući u tom pravcu, valja napomenuti da u većini slučajeva Opština nije učestvovala u uređivanju građevinskog zemljišta kako to stoji u članu 4 predmetne odluke, već su građani o svom trošku komunalno uređivali zemljište, što je opet u većini situacija opština imala direktne koristi pa je na osnovu postojećeg uređenog komunalnog zemljišta koje su građani finansirali iz svojih budžeta, Opština uštedela sredstva planirana za te namjene, kao i vrijeme. Na osnovu već finansiranog uređenja zemljišta dijela zone, koje su građani već finansirali, opština je ubirala prihode na osnovu izdavanja građevinskih dozvola, po osnovu naplate raznih priključaka i slično.

Prema tome, treba uzeti u obzir navedene okolnosti pa na osnovu istih imati tolerancije u odmjeravanju naknade za legalizaciju, jer ako bi se postupalo po Nacrtu predmetne odluke, onda bi to izgledalo da su građani dva puta plaćali po istom osnovu. U tom pravcu treba imati u vidu pozitivne propise građanskog prava koji ne dozvoljavaju naplatu po istom osnovu u više navrata.

Nadalje, predmetnom odlukom u članu 4a data je ALTERNATIVNA visina naknade. Analizirajući date propise člana 4a Nacrta odluke o naknadi za komunalno opremanje zemljišta za bespravne objekte,

dolazim do lako uočljivog zaključka da se opet nijesu uzele u obzir prethodno navedene činjenice date gornjim zaključkom koji se odnosi na član 4.

Citirnim članom predmetne odluke odmjerene su cijene po zonama u zavisnosti od neto površine objekta, dok u stavu 3 istog člana stoji da, izuzetno, za objekte osnovnog stanovanja do 200m² neto površine visina naknade se umanjuje za 50%.

U moru loših zakonskih propisa kojim gravitira oblast Zakona o legalizaciji neformalnih objekata, članom 4a stav 3 Nacrta odluke o naknadi za komunalno opremanje zemljišta za bespravne objekte, Opštine Budva, data je sa jedne strane donekle pozitivna alternativna mogućnost, dok sa druge strane ta mogućnost bi se odnosila na objekte po strukturi kuće do 200m² neto površine, što automatski stavlja u neravnopravan položaj vlasnike nepokretnosti koji svoju nepokretnost posjeduju u stambenim zgradama u odnosu na vlasnika neformalnog objekta kuće.

Međutim, postoje činjenice koje zaista treba razraditi u ovom pogledu, a ono iz sledećih razloga:

Kako vlasnik (vlasnici) neformalnih objekata koji svoje nepokretnosti posjeduju u sastavu stambenih zgrada, ne bi bio diskriminisan, tj. kako bi imao ravnopravan položaj u odnosu na vlasnika neformalnog objekta po strukturi kuće do 200m², a koje nepokretnosti koriste kao osnov življenja, član 4a bi trebalo modifikovati tako što bi vlasnik svoga posebnog dijela zgrade bio pred predmetnom odlukom prepoznat kao jedinka a ne kao cjelina kako to trenutno stoji.

Dakle, prema pozitivnim propisima Zakona o katastarskom premjeru, svaki PD za sebe čini poseban dio, i na njemu je upisan vlasnik kao pojedinac a ne i ostali vlasnici kao cjelina. Takođe, prema pozitivnim zakonskim propisima Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o poreskim obveznicima, Zakona o svojinsko pravnim odnosima i dr. svaki PD je za sebe nezavistan od ostalog dijela zgrade, pa bi usvajanjem ovakvog nacrta odluke automatski vlasniku objekta osnovnog stanovanja, svoje nepokretnosti u stambenoj zgradi, u bitnom bila uskraćena pozitivna prava koja mu garantuje Ustav ove države. Samim sabiranjem PD-a, vlasnik svoje nepokretnosti u stambenoj zgradi gubi pravo na pozitivne propise predviđene predmetnim Nacrtom odluke, a koji se tiču umanjivanja iznosa za 50% od izračunatog iznosa po osnovu rješavanja stambenog pitanja, te 2,5% uvećanog iznosa shodno članu 5 stav dva tačka 1 Nacrta predmetne odluke.

Kada se ima u vidu da Zakon o katastarskom premjeru i drugi zakoni uočavaju ove razlike, onda bi bez odlaganja trebalo izmijeniti i dopuniti član 4a Nacrta odluke.

Razlog više za to jeste u tome što vlasnik kuće do 200m² ne samo da ima prednosti prema trenutnim povoljnostima predviđenim odlukom, već i to što je u apsolutno većim mogućnostima uživanja življenja za razliku od vlasnika nepokretnosti u stambenoj zgradi.

Sledstveno tome, vlasnik neformalnog objekta osnovnog stanovanja u stambenoj zgradi, pored navedenog, gubi i pravo ravnopravnosti, na mogućnost plaćanja u rate na 240 mjeseci, kako je to predviđeno članom 6 stav 1 predmetne odluke.

Dakle, prema postojećim propisima nacrtu odluke u istu proceduralnoj zakonskoj ravan na predviđen način, bio bi vlasnik neformalnog objekta od 30-40m² u stambenoj zgradi, u odnosu na vlasnika od 200m² neto površine objekta kuće osnovnog stanovanja, iako smo svjesni prednosti življenja u kući.

Radi toga, član 4a bi trebalo izmijeniti na način što bi vlasnik neformalnog objekta u stambenoj zgradi mogao biti nezavistan prilikom uslova legalizacije u odnosu na druge vlasnike koji čine sastavni dio zgrade, kako to vide i drugi zakoni koji su stariji od ovog nakaradnog zakona o legalizaciji objekata.

U opštini Budva postoji veliki broj objekata stambenih zgrada koje djelimično posjeduju građevinsku dozvolu, ali je ista prekoračena u smislu dogradnje terasa ili potkrovlja. Za takve objekte su već plaćene komunalije prilikom dobijanja građevinske dozvole, pa u pogledu prekoračenja iste, opština nije imala nikakvog toška oko uređenja građevinskog zemljišta, jer je već isto uređeno i naplaćeno u smislu izdavanja postojeće građevinske dozvole. Za ovakve objekte osnovnog stanovanja takođe treba naći izuzetne pozitivne povoljnosti.

Nadalje analizirajući predmetnu odluku, u članu 12 iste, predviđeno je da kod utvrđivanja naknade u ratama utvrđuje se redovna kamata, zatezna kamata, kao i odgovarajuća sredstva obezbjeđenja.

Kada se ima u vidu predviđeno, prethodno treba imati na umu da je u Crnoj Gori bez lažne skromnosti jako loš životni standard. Da je prosječna zarada u Crnoj Gori jako siromašna. Da je potrošačka korpa jako visoka. Da je Vlada građanima nametnula nepodnošljive finansijske namete. Da je velika nezaposlenost u državi. Da se u većini slučajeva građani bore za голу egzistenciju.

Sve navedeno daje opravdane razloge za ukidanje ili ti brisanje predviđenih propisa u pogledu redovne i zatezne kamate.

Ako je sudeći po činjenicama, do ovoga ne bi ni došlo da građani žive u boljim uslovima i standard. I tada su postojali državni organi, i tada su postojale službe, i tada su postojali službenici pa je sve ovo moglo na vrijeme redukovati kako u nedaćama ovih teških i nepodnosivih vremena ne bi građane žive sahranjivali.

Članom 13 stav 1 predmetne odluke, vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi sredstva obezbjeđivanja potraživanja, i to: bankarsku garanciju naplativu na prvi poziv i hipoteku na objektu na koji je obračunata naknada.

Ako se ima u vidu prednje navedeno a koje se odnosi na standard, uslove življenja i nezaposlenost, onda je mimo svakog razuma od građana tražiti bankarsku garanciju. Građane prethodno treba zbrinuti da bi se od njih moglo tražiti!

U ovom pogledu, sasvim je dovoljna garancija upisivanja hipoteke na neformalni objekat do momenta plaćanja obračunatih potraživanja.

Sa svih iznijetih razloga zajedno i svakog ponaosob, mišljenja sam da se radi o pozitivnim kritikama predmetne odluke, pa na osnovu svega prednje istaknutog

PREDLAŽEM

Da lokalna uprava opštine Budva podnese Ustavnu žalbu, kojom će osporiti Zakon o legalizaciji neformalnih objekata Sl. list CG br. 64/2017 od 06.10.2017. godine, i tražiti da Ustavni sud poništi i zabrani dalju primjenu takvog nakaradnog Zakona zbog svih povreda Ustavom zajemčenih prava.

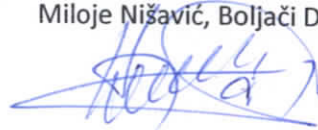
I/ILI

Da opština Budva nakon zakazane Javne rasprave, prihvati kritike iz ovog prigovora te donese odluku na opisan, ravnopravan, prihvatljiv način.

U Budvi, 06.02.2018.godine

za Skupštinu E.V. zgrade "Euro Adriatic"

Punomoćnik,
Miloje Nišavić, Boljači Do bb, Budva



Поштовани,
дозvolите да изразимо неко-
лико набљудања и сугестија
у вези теме вашег комуналног
за приватне станбене објекте.

Прво, сматрамо да треба
дати појаси, па и сасвим
ослободити плаћања до 200 м²
оне особе и породице које
примењују стандардно поштовање.

Друго, узети у обзир
финансијско стање оних, као
и што сам и ја који смо на
заводо за запошљавање.

Треће, платите ~~узети~~
у виду у којој се зони
се налази димњак објекта.

Заварни,
Држе Радичић
Мирослав Радичић

Срдачно:
26.12.2017.

Stojanec

Crna Gora			
OPŠTINA BUDVA			
BUDVA			
Primljeno:	06.02.2018		
Org. jett.	Broj	Prilog	Vrijednost
11-	2711		

OPŠTINA BUDVA

Služba za naplatu naknade za
komunalno opremanje građevinskog zemljišta

Predmet: Primjedbe povodom Predloga odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte od januara 2018. godine

1. Navedeni Predlog odluke ne uzima u obzir činjenicu da značajan dio naše opštine nije bio „pokriven“ detaljnim urbanističkim planovima, pa veliki dio izgrađenih objekata nije mogao dobiti građevinsku dozvolu, bez obzira na želju vlasnika tih objekata da imaju valjanu građevinsku dokumentaciju. Smatramo da se za ovu vrstu objekata treba utvrditi poseban način utvrđivanja ove naknade.
2. U navedenom dokumentu ne postoji posebna kategorija objekata koji su izgrađeni na seoskom području. Naime, Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata posebno definiše sela, pa smatramo da i u ovoj odluci objekti koji se nalaze na seoskom području naše opštine moraju imati znatno niže utvrđenu visinu ove naknade od predložene za IV kategoriju, iz prostog razloga što su troškovi uređenja građevinskog zemljišta na seoskom području, po definiciji, neuporedivo manji od onih na gradskom području.
3. Ovaj Predlog odluke je diskriminatorski prema onim djelovima naše opštine koji obuhvataju prostor koji nije uređen kao građevinsko zemljište. Naime, posebno rubni dijelovi naše opštine, nemaju riješeno ni vodosnabdijevanje, ni tretman otpadnih voda, ni ulice, niti druge neophodne elemente infrastrukture, već su apsolutno neuređeni. Zato tražimo da se za objekte koji se nalaze na neuređenom zemljištu ova naknada ne plaća, ili da to bude u simboličnom iznosu.
4. Predmetna odluka, po našem mišljenju, posebno treba da uzme u obzir da su pojedini objekti, posebno na seoskom području, izgrađeni putem renoviranja starih kamenih kuća, naročito nakon zemljotresa 1979. godine, pa bi za te specifične objekte trebalo propisati neke povoljnije uslove legalizacije, jer oni upravo doprinose očuvanju graditeljske baštine i životu na selu uopšte.

Brajići, 03.02.2018.

Mjesna zajednica Brajići
Predsjednik Savjeta
Nikola Stojanović



From: bu2bole <bu2bole@gmail.com>
Sent: četvrtak, 01. februar 2018. 23.02
To: Legalizacija objekata
Subject: Sugestija,komentar,predlozi

Poštovani,

Koristim svoje građansko pravo i želim da komentarišem nacrt odluke o naknadi za kom.opremanje gradj.zemljista kojeg sam u cjelosti pročitao.

U vezi s tim želim da kažem da sam zainteresovana strana , kao vlasnik stana 58 m2 u zoni 2 .sa porodicom 3 člana

koji nam je prvo i jedino stanovanje.

Živimo od jedne prosjecne plate i da je

predloženi cjenovnik za komunalije izuzetno veliki pogotovu kada se uzme u obzir obračun kamata plaćanjem na rete, troškovi elaborata,

projekta itd.jedno. i drugo što niko nemoze da nam da precizne podatke oko pokretanja postupka i zahtjeva za legalizaciju što je i razlog malog odziva za legalizaciju !?

Mislim da je veliki broj gradjana u ovoj kategoriji i da bi trebalo uzeti u obzir da se oslobode dijela placanja po članu porodice shodno broju m2. o čemu je mislim bilo predloga.

Da li je to usvojeno ?

Ova rasprava će pomoći oko rasvetljavanja pojedinosti mnogim građanima, ali sam mišljenja da je cijena prevelika s obzirom da dosta urađeno u opremanju građevinskog zemljišta u odnosu na prije 15 god. kada je cijena komunalija bila duplo manja !!

Zaključak je da smanjenjem cijene komunalija bi se povećao broj zainteresovanih za legalizaciju !!

Srdačan pozdrav.

Opština Budva

Službi za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

Predmet: Zahtijev

Postovani.

Obracamo Vam se sa zahtijevom za izuzimanje UP.br.23.1,br.23.2 i br.23.3 u zahvatu DUP.-a Becici iz Ekskluzivne zone

Obrazloženje zahtijeva:

Članom 7 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ,objavljenoj u Sl.Listu Crne Gore-Opštinski propisi br 01/15,oznacene UP.svrstane su u Ekskluzivnu zonu,a UP. Iz urbanističkog bloka 22 čije su gornje granice u pravoj liniji sa gornjim granicama predmetnih UP i koje su blizu plazi od predmetnih su svrstane van ekskluzivne zone.

Izgradnjom objekata na nama susjednim UP.br.23.6.br.23.5 i br.23.4,a koje su istom Odlukom određene da pripadaju ekskluzivnoj zoni, drastično je umanjena ekonomska odnosno tržišna vrijednost objekata na našim UP. ,te se nemože uzeti činjenica da je vrijednost lokacije proporcionalna sa vrijednošću položaja kako je navedeno u članu 7 Odluke .

Isto tako,izgradnjom objekata na susjednim UP.znatno nam je umanjena ekonomska dobit koju ostvarujemo na osnovu pružanja usluga smještaja turistima u našim objektima za čiju djelatnost uredno posjedujemo Rješenja sekretarijata Opštine Budva.

Poreze na nepokretnosti,a odnose se na naše objekte,Sekretarijat za finansije Opštine Budva utvrdio je na osnovu ekskluzivne zone,bez obzira na umanjenu ekonomsku vrijednost objekata i na umanjenu ekonomsku dobit .

Ukazujemo da obradivac Odluke nije ni razmatralo niti uzvazio naše Primjedbe na nacrt Odluke,koju smo dostavili dana30.06.2009 god.

Shodno gore navedenim činjenicama zahtijev smatramo opravdanim, te predlažemo da se granica ekskluzivne zone utvrdi do gornji granica UP. br23.6,br.23.5 i 23.4.

Na kraju zahtijevamo da nam po osnovu ovog zahtijeva dostavite pismeni odgovor sa pravnom poukom,uključujući i pitanje nadležnosti po ovom predmetu .

Prilog predmetu:

Odluku o naplati naknade od 29.12.2014 god.

Izvod iz DUP.-Becici

Poresko Rjesenje

Primjedbe na nacrt Odluke o naplati naknade od 30.06.2009 god.

Becici,-----02.2018 god.

Podnosioci zahtijeva,

1.Vlasnik UP.23.1/kat.parc.1335 i 1336/KO.Becici

Rafailovic/K/Djuro-----

2.Vlasnik UP.23.2 /Kat.parc1340/ KO.Becici

Rafailovic/B/Stijepo-----

3.Vlasnik UP.23.3 /kat.parc.1343/ KO Becici

Rafailovic/B/Milo-----

067/352-229

becici, PASTROVSKA 23.

Dragan Vuković
Rijeka Reževića br. 19.
85300 Petrovac na moru
Mtel 069020482
Email: drvukovic@t-com.me

OPŠTINA BUDVA
BUDVA

Primljeno:	05.02.2018		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
11-2519			✓

OPŠTINA BUDVA
SLUŽBA ZA NAPLATU NAKNADE ZA KOMUNALNO
OPREMANJE GRADJEVINSKOG ZEMLJIŠTA

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA

PREDLOZI I SUGESTIJE NA
NACRT ODLUKE O NAKNADI ZA
KOMUNALNO OPREMANJE GRADJEVINSKOG ZEMLJIŠTA
ZA BESPRAVNE OBJEKTE

Koristeći period Javne rasprave o Nacrtu Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte za teritoriju Opštine Budva želim već usmeno saopštene stavove na tribini u Petrovcu na moru da prenesem i u pisanoj formi:

1. Racionalno bi bilo da je istovremeno razmotrena jedinstvena Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i za legalne i nelegalne objekte. To iz razloga jer novi Zakon o planiranju i izgradnji objekata nalaže da se obračun površina za izgrađene i neizgrađene objekte radi prema neto površinama prema standardu MEST EN 15221-6. Tim prije jer važeća Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta treba da se uskladi sa novim Zakonom o planiranju i izgradnji objekata pa bi se zbog racionalnosti smanjili vrijeme donošenja nove Odluke.
Pored toga, upoređujući odluke koje tretiraju istu oblast u okruženju, predlažem da se i odluka zove Odluka o mjerilima za utvrđivanje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta. Razlozi za preimenovanje navedene odluke će biti jasni nakon predloga i sugestija koji budu navedeni u daljem tekstu predloga i sugestija.
2. Ipak da se vratimo na nacrt odluke koja je u fazi javne rasprave. Neophodno je u članu 3. nacrta odluke naznačiti da se radi o neto površinama prema standardu MEST EN15221-6. Ukoliko se razmatra član 4. ili 4a. Kao alternativa racionalnije je prihvatiti član 4a. zbog načela pravičnosti. Prosječne troškove uređivanja građevinskog zemljišta koje

su korigovane koeficijentom opremljenosti su cijene koje su prepisane iz važeće odluke o naknadi za legalne objekte. Samo predlagač odluke zna na koji je način došao do ovih predloženih cijena.

3. S obzirom da se u članu 4. ili 4a. visina naknade oslanja na zone neophodno ih je sa copy-paste unijeti iz važeće Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštine Budva, član 7.
4. Predlog je da se u predlog odluke unese Stepen komunalne opremljenosti koji podrazumijeva stepen izgradjenosti mreže infrastrukture (saobraćajnice, vodovod i kanalizacija).

Funkcionalni rang mreže infrastrukture obuhvata:

- naknadu za magistralnu mrežu (objekti infrastrukture koji su od uticaja na ukupan kapacitet odgovorajućeg komunalnog sistema). S obzirom da je obaveza republike da istu mrežu izgradije i održava to ova naknade ne ulazi u naknadu koja je predložena nacrtom ove odluke.

-naknada za primarnu mrežu (objekti infrastrukture koji su od značaja za određeni dio teritorije i koji povezuju više djelova Opštine Budva)

-naknada za sekundarnu mrežu (objekti infrastrukture koji su od značaja za prostornu cjelinu, nalaze se u okviru plana detaljne regulacije a van granice parcele).

Naknada za uređivanje građevinskog zemljišta ne obuhvata troškove infrastrukture (elektrodistributivni objekti i mreža, TT objekti i mreža, kablovski distributivni sistem, toplifikacija, gasifikacija i drugo), koje investitor posebno ugovara sa nadležnim preduzećima.

Ugovaranje naknade za primarnu i sekundarnu mrežu se naplaćuje u zavisnosti od stepena uređenosti određene lokacije.

U okviru naknade za primarnu i sekundarnu mrežu, učešće naknade za primarnu mrežu iznosi 60%, a naknade za sekundarnu mrežu 40%, u okviru kojih učešće pojedinih elemenata infrastrukture iznosi: saobraćajnice 45%, kanalizacija 35% i vodovod 20%.

U slučaju kad se ugovara djelimično plaćanje naknade za primarnu i sekundarnu mrežu, plaćanje za nedostajajuću infrastrukturu ugovara se tako što će se ona platiti kada se Programom uređivanja zemljišta

predvidi izvodjenje (pripremanje i opremanje) preostalih radova na uređivanju zemljišta, o čemu će se zaključiti aneks ugovora.

Prilikom ugovaranja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta u postupcima legalizacije, organ uprave će umanjiti naknadu za objekte sekundarne komunalne infrastrukture sredstvima samodoprinosa ili sopstvenim sredstvima srazmjerno učešću u opremanju. Investitor je dužan da dostavi dokaz o finansiranju mreže iz sredstava samodoprinosa, odnosno sopstvenih sredstava.

5. Neophodno je u predlog ove odluke unijeti **član 10.** važeće Odluke o legalnim objektima osim umanjenja od 33% i 13% ako se bude prihvatio član 4a. nacrta jer je već to umanjenje ugrađeno u predložene cijene naknade za određene zone. Ukoliko se primjeni član 4. onda ostaju ova umanjenja za objekte površine do 500m² , 33%, a za površine objekata od 500-1500m² , 13%.

Sugestija Skupštini Opštini Budva da donese minimalne cijene izuzimanja zemljišta za potrebe infrastrukture koje će biti tri puta veće od cijene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za određenu zonu u kojoj se gradi infrastrukturni objekat . Naknada se može prebiti isključivo kompezacionim poslom vlasnika parcele (na kojoj se gradi ili je sagrađen objekat) i Opštine Budva. Tako bi se česti sporovi oko cijene kvadrata zemljišta za potrebe infrastrukture izbjegli. Iako Opština Budva nije nosilac procijene zemljišta za ovakve slučajeve Ovakav Zaključak bi bio preporuka za procjenu zemljišta nadležnoj komisiji.

Ukoliko Opština Budva ne prihvati predloženi koncept za očekivati je da se amandmanski djeluje na budući predlog odluke u skladu sa Poslovníkom SO Budva u zakonskom roku.

S poštovanjem,

Dragan Vuković, dig



Popis

Orna Gara			
OPŠTINA BUDVA			
BUDVA			
Primljeno:	06.02.2018		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
11-26/1			

OPŠTINA BUDVA

SLUŽBI ZA NAPLATU NAKNADE ZA KOMUNALNO OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Povodom javnog poziva o utvrđenom programu održavanja javne rasprave nacrtu Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte, br 11-184 od 29.01.2018.godine, u ime Skupštine etažnih vlasnika zgrade „Euro Adriatic“ Budva, i u svoje lično ime, izjavljujem sledeći

PRIGOVOR

Na nacrt Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte

zbog:

-svih zakonskih razloga

O b r a z l o ž e n j e

Postupajući po protivustavnom Zakonu o legalizaciji neformalnih objekata Sl. list br 64/2017 od 06.10.2017.godine, tim povodom Opština Budva je donijela nacrt Odluke o naknadi za komunalno opremanje zemljišta za bespravne objekte.

Pažljivom analizom predmetne odluke iz člana 3 iste proističe da naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta, dok je članom 4 utvrđena visina naknade na osnovu prosječnih troškova uređivanja građevinskog zemljišta.

Posmatrajući u tom pravcu, valja napomenuti da u većini slučajeva Opština nije učestvovala u uređivanju građevinskog zemljišta kako to stoji u članu 4 predmetne odluke, već su građani o svom trošku komunalno uređivali zemljište, što je opet u većini situacija opština imala direktne koristi pa je na osnovu postojećeg uređenog komunalnog zemljišta koje su građani finansirali iz svojih budžeta, Opština uštedela sredstva planirana za te namjene, kao i vrijeme. Na osnovu već finansiranog uređenja zemljišta dijela zone, koje su građani već finansirali, opština je ubirala prihode na osnovu izdavanja građevinskih dozvola, po osnovu naplate raznih priključaka i slično.

Prema tome, treba uzeti u obzir navedene okolnosti pa na osnovu istih imati tolerancije u odmjeravanju naknade za legalizaciju, jer ako bi se postupalo po Nacrtu predmetne odluke, onda bi to izgledalo da su građani dva puta plaćali po istom osnovu. U tom pravcu treba imati u vidu pozitivne propise građanskog prava koji ne dozvoljavaju naplatu po istom osnovu u više navrata.

Nadalje, predmetnom odlukom u članu 4a data je ALTERNATIVNA visina naknade. Analizirajući date propise člana 4a Nacrta odluke o naknadi za komunalno opremanje zemljišta za bespravne objekte,

dolazim do lako uočljivog zaključka da se opet nijesu uzele u obzir prethodno navedene činjenice date gornjim zaključkom koji se odnosi na član 4.

Citirnim članom predmetne odluke odmjereni su cijene po zonama u zavisnosti od neto površine objekta, dok u stavu 3 istog člana stoji da, izuzetno, za objekte osnovnog stanovanja do 200m² neto površine visina naknade se umanjuje za 50%.

U moru loših zakonskih propisa kojim gravitira oblast Zakona o legalizaciji neformalnih objekata, članom 4a stav 3 Nacrta odluke o naknadi za komunalno opremanje zemljišta za bespravne objekte, Opštine Budva, data je sa jedne strane donekle pozitivna alternativna mogućnost, dok sa druge strane ta mogućnost bi se odnosila na objekte po strukturi kuće do 200m² neto površine, što automatski stavlja u neravnopravan položaj vlasnike nepokretnosti koji svoju nepokretnost posjeduju u stambenim zgradama u odnosu na vlasnika neformalnog objekta kuće.

Međutim, postoje činjenice koje zaista treba razraditi u ovom pogledu, a ono iz sledećih razloga:

Kako vlasnik (vlasnici) neformalnih objekata koji svoje nepokretnosti posjeduju u sastavu stambenih zgrada, ne bi bio diskriminisan, tj. kako bi imao ravnopravan položaj u odnosu na vlasnika neformalnog objekta po strukturi kuće do 200m², a koje nepokretnosti koriste kao osnov življenja, član 4a bi trebalo modifikovati tako što bi vlasnik svoga posebnog dijela zgrade bio pred predmetnom odlukom prepoznat kao jedinka a ne kao cjelina kako to trenutno stoji.

Dakle, prema pozitivnim propisima Zakona o katastarskom premjeru, svaki PD za sebe čini poseban dio, i na njemu je upisan vlasnik kao pojedinac a ne i ostali vlasnici kao cjelina. Takođe, prema pozitivnim zakonskim propisima Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o poreskim obveznicima, Zakona o svojinsko pravnim odnosima i dr. svaki PD je za sebe nezavistan od ostalog dijela zgrade, pa bi usvajanjem ovakvog nacrta odluke automatski vlasniku objekta osnovnog stanovanja, svoje nepokretnosti u stambenoj zgradi, u bitnom bila uskraćena pozitivna prava koja mu garantuje Ustav ove države. Samim sabiranjem PD-a, vlasnik svoje nepokretnosti u stambenoj zgradi gubi pravo na pozitivne propise predviđene predmetnim Nacrtom odluke, a koji se tiču umanjenja iznosa za 50% od izračunatog iznosa po osnovu rješavanja stambenog pitanja, te 2,5% uvećanog iznosa shodno članu 5 stav dva tačka 1 Nacrta predmetne odluke.

Kada se ima u vidu da Zakon o katastarskom premjeru i drugi zakoni uočavaju ove razlike, onda bi bez odlaganja trebalo izmijeniti i dopuniti član 4a Nacrta odluke.

Razlog više za to jeste u tome što vlasnik kuće do 200m² ne samo da ima prednosti prema trenutnim povoljnostima predviđenim odlukom, već i to što je u apsolutno većim mogućnostima uživanja življenja za razliku od vlasnika nepokretnosti u stambenoj zgradi.

Sledstveno tome, vlasnik neformalnog objekta osnovnog stanovanja u stambenoj zgradi, pored navedenog, gubi i pravo ravnopravnosti, na mogućnost plaćanja u rate na 240 mjeseci, kako je to predviđeno članom 6 stav 1 predmetne odluke.

Dakle, prema postojećim propisima nacrtu odluke u istu proceduralnoj zakonskoj ravan na predviđen način, bio bi vlasnik neformalnog objekta od 30-40m² u stambenoj zgradi, u odnosu na vlasnika od 200m² neto površine objekta kuće osnovnog stanovanja, iako smo svjesni prednosti življenja u kući.

Radi toga, član 4a bi trebalo izmijeniti na način što bi vlasnik neformalnog objekta u stambenoj zgradi mogao biti nezavistan prilikom uslova legalizacije u odnosu na druge vlasnike koji čine sastavni dio zgrade, kako to vide i drugi zakoni koji su stariji od ovog nakaradnog zakona o legalizaciji objekata.

U opštini Budva postoji veliki broj objekata stambenih zgrada koje djelimično posjeduju građevinsku dozvolu, ali je ista prekoračena u smislu dogradnje terasa ili potkrovlja. Za takve objekte su već plaćene komunalije prilikom dobijanja građevinske dozvole, pa u pogledu prekoračenja iste, opština nije imala nikakvog toška oko uređenja građevinskog zemljišta, jer je već isto uređeno i naplaćeno u smislu izdavanja postojeće građevinske dozvole. Za ovakve objekte osnovnog stanovanja takođe treba naći izuzetne pozitivne povoljnosti.

Nadalje analizirajući predmetnu odluku, u članu 12 iste, predviđeno je da kod utvrđivanja naknade u ratama utvrđuje se redovna kamata, zatezna kamata, kao i odgovarajuća sredstva obezbjeđenja.

Kada se ima u vidu predviđeno, prethodno treba imati na umu da je u Crnoj Gori bez lažne skromnosti jako loš životni standard. Da je prosječna zarada u Crnoj Gori jako siromašna. Da je potrošačka korpa jako visoka. Da je Vlada građanima nametnula nepodnošljive finansijske namete. Da je velika nezaposlenost u državi. Da se u većini slučajeva građani bore za golu egzistenciju.

Sve navedeno daje opravdane razloge za ukidanje ili ti brisanje predviđenih propisa u pogledu redovne i zatezne kamate.

Ako je sudeći po činjenicama, do ovoga ne bi ni došlo da građani žive u boljim uslovima i standard. I tada su postojali državni organi, i tada su postojale službe, i tada su postojali službenici pa je sve ovo moglo na vrijeme redukovati kako u nedaćama ovih teških i nepodnosivih vremena ne bi građane žive sahranjivali.

Članom 13 stav 1 predmetne odluke, vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi sredstva obezbjeđivanja potraživanja, i to: bankarsku garanciju naplativu na prvi poziv i hipoteku na objektu na koji je obračunata naknada.

Ako se ima u vidu prednje navedeno a koje se odnosi na standard, uslove življenja i nezaposlenost, onda je mimo svakog razuma od građana tražiti bankarsku garanciju. Građane prethodno treba zbrinuti da bi se od njih moglo tražiti!

U ovom pogledu, sasvim je dovoljna garancija upisivanja hipoteke na neformalni objekat do momenta plaćanja obračunatih potraživanja.

Sa svih iznijetih razloga zajedno i svakog ponaosob, mišljenja sam da se radi o pozitivnim kritikama predmetne odluke, pa na osnovu svega prednje istaknutog

PREDLAŽEM

Da lokalna uprava opštine Budva podnese Ustavnu žalbu, kojom će osporiti Zakon o legalizaciji neformalnih objekata Sl. list CG br. 64/2017 od 06.10.2017. godine, i tražiti da Ustavni sud poništi i zabrani dalju primjenu takvog nakaradnog Zakona zbog svih povreda Ustavom zajemčenih prava.

I/ILI

Da opština Budva nakon zakazane Javne rasprave, prihvati kritike iz ovog prigovora te donese odluku na opisan, ravnopravan, prihvatljiv način.

U Budvi, 06.02.2018.godine

za Skupštinu E.V. zgrade "Euro Adriatic"

Punomoćnik,

Miloje Nišavić, Boljači Do bb, Budva





PUNOMOĆJE

Kojim Skupština etažnih vlasnika zgrade „Euro Adriatic“ ul. Dubovica bb Budva, koju zastupa predsjednik Skupštine etažnih vlasnika Mitar Marković iz Budve, opunomoćava Miloja Nišavić iz Budve, ul. „Deseta“ – Boljači Do bb. Budva, da u ime i za račun Skupštine etažnih vlasnika može zastupati interese Skupštine etažnih vlasnika pred svim državnim organima, pravnim i fizičkim licima, privrednim društvima i dr. subjektima.

Isti se opunomoćava da u ime i za račun Skupštine etažnih vlasnika zgrade „Euro Adriatic“, može podnositi tužbe, izjavljivati odgovor na tužbe, žalbe i dr. podneske, naplaćivati potraživanja, zaključivati sporazume, odustajati od tužbi, zaključivati poravnjenja i preduzimati sve druge radnje u najboljem interesu Skupštine etažnih vlasnika.

Takođe, isti se opunomoćava da može u ime Skupštine etažnih vlasnika opunomoćiti treće lice radi pružanja stručne pomoći, te vršiti isključenja neredovnih platiša sa el. mreže .

Ovo punomoćje se daje drage volje, bez prevare, pritiska i prinude, pa ga u ime Skupštine etažnih vlasnika Predsjednik skupštine etažnih vlasnika zgrade „Euro Adriatic“, Mitar Marković, svojeručno potpisuje i ovjerava pečatom Skupštine etažnih vlasnika.

U Budvi, 25.08.2017. godine

Presjednik Skupštine,
Mitar Marković

OPŠTINA BUDVA			
Budva			
Primljeno	30.01.2018		
Org. jed.	Broj	Pr. gl.	Vrijednost
11-2311			

Služba za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za neformalne objekte predlaže visinu naknade u iznosu od :

ekskluzivna zona	- 290,90 e po m2
I zona	- 232,72 e po m2
II zona	- 193 93 e po m2
III zona	- 155,15 e po m2
IV zona	-135,75 e po m2

Smatram da ovako planirana visina naknade nije dobro određena za svoje građane koji su vlasnici neformalnih objekata iz razloga što je uzeta iz zvaničnog cjenovnika za objekte koji su preko 1500 m2 , i da je jako opterećujuća za objekte do 500 m2. Na taj način razdvajamo građane Opštine Budva i nismo u kriterijumu realni prema istim. Objekti do 500 m2 su uglavnom su namijenjeni jednim dijelom za stanovanje i ostatkom za bavljenjem izdavanjem lezajeva u svrsi turizma koji je nažalost jako kratkog perioda .

Troškovi koji su neizbježni su plaćanje kaznene takse u visini do 20% ,zavisno od načina plaćanja od visine troškova za naplaćeni iznos naknade za objekat .Izrada glavnog projekta po novim standardima i ako su imali projekte za izgrađene objekte iz tog vremena kada su

objekti sagrađeni. Izrada elaborata o premjrru objekta od licencirane geodetcke kuće prema kojoj će se objekti svrstati zavisno o površini istog .Taksa za regionalni vodovod u visini 1%.Ovakav niz planiranih troškova i visina naknade za iste nije stimulativan predlog za odziv građana na ovu planiranu akciju.

Predlažem da za sve izgrađene objekte važi isti cjenovnik bili neformalni ili se radilo o redovnoj proceduri tako da na taj način nećemo razdvajati građane i prema svima ćemo na taj način biti isti.A to predlaže član 4 a u predlogu odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za neformalne objekte. Legalizacijom neformalnih objekata imaćemo jasnu situaciju sa terena za tačnu naplatu poreza i na taj način obezbijediti trajno i valjano punjene Opštinskog budžeta.

Budva – 30.01.2018 god.

Podnosilac -

Mirko Radunović



Office Gura
OPŠTINA BUDVA
BUDVA

Primljeno	08.02.2018		
Org. jed	Broj	Prilog	Vrijednost
11-29/1			

Služba za naplatu naknade za komunalno opremanje
građevinskog zemljišta

Poštovani,

Kako na katastarskoj parceli br.2179/1 KO Budva po listu nepokretnosti br.2564, na UP br.16.4 u zahvatu DUP-a „Budva Centar“ je izgrađen kondo-hotel odnosno objekat za koga su izdati urbanističko tehnički uslovi i za koga je u dijelu objekta izdata građevinska dozvola i djelimično i plaćena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta neophodno je ukazati koja cijena je za kondo-hotel po m2 zemljišta i koji su uslovi za plaćanjem komunalija obzirom da sam za tu namjenu shodno važećoj Odluci plaćao komunalije po cijeni koja se značajno razlikuje od sadašnje, shodno Ugovoru o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, br.001-2380/1 od 26.06.2015.godine. Za pojedine objekte Nacrtom Odluke je dat odgovarajući popust na plaćanje, dok se namjena našeg objekta i ne pominje u Nacrtu Odluke čime se pravi selekcija jer se izgrađeni objekti prepoznaju na terenu. Intencija duha Zakona je omogućavanje legalizacije objekata kojima će biti omogućeno značajno smanjenje komunalija i omogućavanje upotrebe istog objekta o čemu će benefite imati opštine, a samim tim i država u globalu. Neshvatljivo je da cijena komunalija sada bude veća obzirom na veću opremljenost lokacija nego što je bila godinama unazad.

Obzirom da sam se godinama unazad obraćao zahtjevom Opštini Budvi da platim komunalije nijesam imao razumjevanja za isto. Načelno postoji dogovor sa Opštinom Budva da platimo i dodatno zemljište i dobijemo saglasnost za plaćanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta. Iako mi je ista Opština Budva izdala UTU, kao i ovjerila glavni projekat, sada neće da potpišu pripremljen Ugovor kako bi nadležno ministarstvo izalo građevinsku dozvolu.

U ovom trenutku mišljenja sam da Opština Budva želi naplatiti više komunalija nego što mi je već obračunala i dostavila isti. Time se svjesno otvara mogućnost naplate naknade štete kroz sudski postupak.

Za sve ostalo stojim Vam na raspolaganju ukoliko želite,

Stranke kao podnosioci primjedbi :

- Petrović Maja iz Budve Petrović Maja
- Nišavić Tanja iz Budve Nišavić Tanja

From: Milijana Vukotic
Sent: nedjelja, 04. februar 2018. 23.56
To: Nino Kaludjerovic
Subject: Osvrt na nacrt Odluke

Poštovani kolega Kaludjeroviću,

U svijetlu predstojeće javne rasprave povodom nacrtu Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte, dala bih određene sugestije, koje možda mogu biti od koristi u utvrđivanju konačnog predloga ove Odluke.

1. Smatram da je pravičnije i svrsishodnije primijeniti alternativni član 4a, umjesto člana 4, jer je normativni duh predloženog nacrtu usmjeren ka stvaranju olakšica onima kojima su one stvarno potrebne – populaciji čiji su bespravni objekti izgrađeni u svrhu stanovanja i dijelom turističkog privređivanja;
2. S obzirom da naslov nacrtu odluke nedvosmisleno upućuje da se radi o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte, nejasno je uvećanje iznosa naknade za bespravne objekte u članu 5 stav 1 alineja 1. Dalje, u vezi sa ovim članom stav 1 alineja 2, logično je uvećanje od 20 % za plaćanje naknade u jednakim mjesečnim ratama, ali isto tako taj postotak treba da bude u skladu sa članom 12 i obračunom redovne i zatezne kamate u slučaju kašnjenja. Dalje, u vezi sa članom 5 stav 2 nepotrebno je uvoditi alineje kada postoji samo jedna, a istu bi trebalo dopuniti nakon 2,5% sa „u slučaju plaćanja u ratama“ i s obzirom na prvu primjedbu u vezi sa ovim članom, iz oba stava ovog člana bi trebalo ukloniti riječ „bespravne“.
3. Član 11 je u suprotnosti sa članom 5 stav 1 alineja 1 u kojem se za jednokratnu isplatu naknada uvećava za 5%, dok se članom 11 omogućava umanjenje od 20% obračunatog iznosa naknade za isplatu naknade u cjelosti, što je na kraju 15 % umanjenja, a ne 5 % uvećanja.
4. Smatram takođe da je u nekoliko prvih članova bilo oportuno i neophodno, najprije zbog neukosti stranaka, objasniti koji bespravni objekti mogu biti legalizovani u kontekstu novog Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Nadam se da sam barem djelimično doprinijela koncipiranju što boljeg predloga Odluke.

S poštovanjem,

Milijana Vukotić – Jelušić

Sekretarka