

PREDLOG

Na osnovu člana 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", br. 91/25), člana 38 stav 1 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore", br. 002/18, 034/19, 038/20, 050/22, 084/22, 081/25 od 29.07.2025, 098/25) i člana 53 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine Tuzi ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 024/19, 005/20, 051/22, 055/22), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. od _____. godine, Skupština /Opštine Tuzi, na sjednici održanoj dana godine, donijela je

ODLUKU o naknadi za urbanu sanaciju

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuju se bliži uslovi, visina, način i rokovi i plaćanja naknade za urbanu sanaciju (u daljem tekstu: naknada).

RODNA SENZITIVNOST

Član 2

Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

III USLOVI I VISINA

Član 3

Naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta pod uslovom da:

- je pokrenut postupak legalizacije,
- su riješeni imovinsko pravni odnosi na objektu i zemljištu na kome je izgrađen bespravni objekat,
- je bespravni objekat evidentiran na satelitskom i aerofotogrametrijskom snimku u skladu sa zakonom kojim se uređuje legalizacija bespravnih objekata,
- je bespravni objekat izgrađen na prostoru koji planskim dokumentom nije namijenjen za izgradnju infrastrukturnih i drugih objekata od opšteg interesa,
- bespravni objekat ne prelazi regulacionu liniju ili liniju vlasničke parcele ako je objekat izgrađen na prostoru za koji ne postoji važeći planski dokument.

Naknada se obračunava po m² neto površine bespravnog objekta na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta, izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Obračun površina objekta vrši se prema propisu kojim je uređen način obračuna površine i zapremine zgrada tokom izrade tehničke dokumentacije za građenje.

Član 4

Naknada po m² neto površine bespravnog objekta utvrđuje se u zavisnosti od:

- zone u kojoj se bespravni objekat nalazi,
- ekonomsko tržišne projekcije planskog dokumenta za komunalno opremanje prostora,
- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta,
- prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta,
- troškova sprovođenja mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom,
- načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade,
- vrste, namjene i starosti objekta.

Član 5

Granice zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata, granica naselja i granica katastarskih opština i to:

PRVA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata: KO Tuzi, KO Dinoša (osim naselja Pikalja, Prifta, Lovke i Selišta), Vladne i Kuće Rakića u granicama zahvata naselja, KO Vranj i KO Vuksanlekić.

DRUGA ZONA

Obuhvata sva ostala seoska naselja i zemljište na teritoriji opštine Tuzi.

Član 6

Naknade po m² neto površine bespravnog objekta, iznosi:

Zona	I	II
Iznos (€/m ²)	21,35	00,00

Naknada iz stava 1 ovog člana umanjuje se:

- 50% za bespravne objekte osnovnog stanovanja;
- 90% za bespravne objekte čiji su vlasnici ili članovi porodičnog domaćinstva samohrani roditelji, odnosno staratelji, lica sa invaliditetom, mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja, porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju, pripadnici Romske i Egipćanske populacije;
- 20 % za jednokratno plaćanje naknade.

Umanjenja iz prethodnog stava ne može se sabirati odnosno kumulirati.

Pravo na umanjeње naknade iz stava 2 ovog člana ostvaruje se bez obzira da li vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu jednokratno ili u mjesečnim ratama u skladu sa zakonom.

IV NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 7

Vlasnik bespravnog objekta organu lokalne uprave nadležnom za poslove legalizacije objekata podnosi zahtjev za obračun naknade za urbanu sanaciju.

Obračun, naplatu i kontrolu naknade vrši organ iz stava 1 ovog člana.

Visinu i rokove plaćanja naknade organ iz stava 1 ovog člana utvrđuje rješenjem u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za obračun naknade.

Član 8

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine.

Naknada za bespravne objekte osnovnog stanovanja plaća se jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 360 mjesečnih rata.

Za ostale bespravne objekte, naknada se plaća jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 120 mjesečnih rata.

Naknada za urbanu sanaciju za hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort plaća se jednokratno ili najviše u 60 jednakih mjesečnih rata navedenih u zahtjevu vlasnika, u iznosu od 400 eura po kvadratnom metro izgrađenog prostora.

Ako se vlasnik bespravnog objekta u postupku donošenja rješenja o utvrđivanju naknade ne opredjeli za način plaćanja naknade, ima se smatrati da je saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

Jednokratno plaćanje je plaćanje cjelokupnog utvrđenog iznosa naknade u roku od 10 dana od dana dostavljanja rješenja.

Član 9

Kod utvrđivanja naknade u ratama utvrđuje se kamata u skladu sa zakonom kojim se uređuje poreski postupak.

Kao uslov za utvrđivanje plaćanja naknade u ratama vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi sredstva obezbjeđenja plaćanja i dostavi dokaz o tome, i to:

- za pravna lica - neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", na utvrđeni iznos naknade, ili bankarsku revolving garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv" u vrijednosti od 12 mjesečnih rata utvrđene naknade,

- ugovor o fiducijarnom prenosu prava svojine, odnosno ugovor o hipoteci prvog reda na bespravnom objektu za koji plaća naknadu ili na drugoj nepokretnosti prema izboru povjerioca čija tržišna vrijednost mora biti za 30% veća od iznosa naknade.

- za fizička lica - vlasnik bespravnog objekta je dužan da radi obezbjeđenja potraživanja zaključi Ugovor o hipoteci prvog reda na bespravnom objektu odnosno drugoj nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga, po izboru hipotekarnog povjerioca.

Vlasnik bespravnog objekta dužan je da dostavi nadležnom organu odgovarajući dokaz iz stava 2 ovog člana u roku koji odredi ovlašćeno službeno lice. U suprotnom, smatraće se da je vlasnik bespravnog objekta saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

U slučaju da vlasnik bespravnog objekta zadocni sa plaćanjem naknade, obračunava se kamata u skladu sa zakonom.

Ukoliko vlasnik bespravnog objekta zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, Opština može pokrenuti postupak namirenja potraživanja.

Član 10

Mjere urbane sanacije za vlasnike bespravnih objekata koji su izmirili cjelokupni iznos naknade utvrđuje se Programom urbane sanacije, a u zavisnosti od ukupno naplaćenih sredstava na ime naknade i drugih izvora finansiranja, u skladu sa zakonom.

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 11

Na sva pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom primjenjivaće se odredbe zakona kojim je uređen poreski postupak i legalizacija bespravnih objekata.

Član 12

Postupci utvrđivanja naknade za urbanu sanaciju započeti prije stupanja na snagu ove Odluke, nastaviće se po odredbama Odluke koja je povoljnija za stranku.

Član 13

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 48/20).

Član 14

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore - Opštinski propisi".

Broj: _____
Tuzi, _____ 02.2026. godine
Skupština opštine Tuzi
Predsjednik,
Fadil Kajoshaj, s.r.

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o naknadi za urbanu sanaciju sadržan je u članu 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", br. 91/25), kojim je propisano da bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju, propisuje Skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade.

Članom 38 stav 1 tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore", br. 002/18, 0038/20, 050/22, 084/22, 081/25 od 29.07.2025, 098/25) propisano je da Skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

Članom 53 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine Tuzi ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 024/19, 005/20, 051/22, 055/22), propisano je da Skupština donosi propise i druge opšte akte, uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

Saglasno članu 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, Vlade Crne Gore je zaključkom br. _____. godine, od _____. 2026. godine, dala saglasnost na Predlog Odluke o naknadi za urbanu sanaciju.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Skupština Crne Gore je na sjednici održanoj dana 31.07.2025. godine donijela Zakona o legalizaciji bespravnih objekata koji je objavljen u "Službeni list Crne Gore" od 06.08.2025. godine, a koji je stupio na snagu 14. avgusta 2025. godine.

Članom 23 Zakona definisana je naknada za urbanu sanaciju, te stavom 13 istog člana zakona propisano da bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju, propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade.

III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Članom 1 regulisan je predmet uređivanja odluke u smislu visine, uslova, načina i rokova plaćanja naknade za urbanu sanaciju, a u skladu sa pravnim osnovom regulisanim članom 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata.

Članom 2 regulisan je rodno senzitivni jezik u skladu sa Zakonom o rodnoj ravnopravnosti.

Članom 3 propisani su opšti uslovi koji se trebaju ispuniti za legalizaciju bespravnog objekta da bi vlasnik bespravnog objekta plaćao naknadu koja se obračunava po m² neto površine bespravnog objekta na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta, izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane Katastra, te da se obračun površina objekta vrši prema propisu kojim je uređen način obračuna površine i zapremine zgrada tokom izrade tehničke dokumentacije za građenje.

Članom 4 propisano je da se naknada po m² neto površine bespravnog objekta utvrđuje u zavisnosti od zone u kojoj se bespravni objekat nalazi, ekonomsko tržišne projekcije planskog dokumenta za komunalno opremanje prostora, stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta, troškova sprovođenja mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom, načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade, vrste, namjene i starosti objekta.

Članom 5 propisano je da su granice zona utvrđene na osnovu zahvata planskih dokumenata, granica naselja i granica katastarskih opština i to u okviru dvije zone, prva zona koja obuhvata prostor koji zahvata: KO Tuzi, KO Dinoša (osim naselja Pikalja, Prifta, Lovke i Selišta), Vladne i Kuće Rakića u granicama zahvata naselja, KO Vranj i KO Vuksanlekić, dok druga zona obuhvata sva ostala seoska naselja i zemljište na teritoriji opštine Tuzi.

Članom 6 propisana je naknade po m² neto površine bespravnog objekta, koja za I zonu iznosi 21,35 €, dok je iznos naknade za II zonu 00,00 €.

Stavom 2 istog člana zakona precizirana su umanjenja naknade, a stavom 3 i 4 propisano da se umanjenja ne mogu sabirati odnosno kumulirati, te da se pravo na umanjenje naknade ostvaruje bez obzira da li vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu jednokratno ili u mjesečnim ratama u skladu sa zakonom.

Članom 7 propisano je da vlasnik bespravnog objekta organu lokalne uprave nadležnom za poslove legalizacije objekata podnosi zahtjev za obračun naknade za urbanu sanaciju. Visinu i rokove plaćanja naknade nadležni organ utvrđuje rješenjem u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za obračun naknade. Takođe nadležni organ za poslove legalizacije objekata vrši obračun, naplatu i kontrolu naknade.

Članom 8 propisano je da se naknada uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine, da se naknada za bespravne objekte osnovnog stanovanja plaća jednokratno ili u jednakim mjesečnim, a najviše u 360 mjesečnih rata, a za ostale bespravne objekte naknada se plaća jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama a najviše u 120 mjesečnih rata.

Takođe propisano je da se naknada za urbanu sanaciju za hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort plaća se jednokratno ili najviše u 60 jednakih mjesečnih rata navedenih u zahtjevu vlasnika, u iznosu od 400 eura po kvadratnom metro izgrađenog prostora.

Ako se vlasnik bespravnog objekta u postupku donošenja rješenja ne opredjeli za način plaćanja naknade, smatra se da je saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu i to u roku od 10 dana od dana dostavljanja rješenja.

Članom 9 propisana su sredstva obezbjeđenja za pravna i fizička lica – vlasnika bespravnog objekta koji plaća naknadu, te da će se ta sredstva obezbjeđenja aktivirati u slučaju da vlasnik bespravnog objekta zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca.

Ukoliko vlasnik ne dostavi neko od propisanih sredstava obezbjeđenja, smatra se da je saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

Članom 10 propisano je da mjere urbane sanacije za vlasnike bespravnih objekata koji su izmirili cjelokupni iznos naknade utvrđuje sa Programom urbane sanacije, a u zavisnosti od ukupno naplaćenih sredstava na ime naknade i drugih izvora finansiranja, u skladu sa zakonom.

Članom 11 propisano je da sva pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom primjenjivaće se odredbe zakona kojim je uređen poreski postupak i legalizacija bespravnih objekata.

Članom 12 propisano je da postupci utvrđivanja naknade za urbanu sanaciju započeti prije stupanja na snagu ove Odluke, nastaviće se po odredbama Odluke koja je povoljnija za stranku.

Član 13 propisano je danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 48/20).

Član 14 propisan je rok stupanja na snagu Odluke, i to 8 dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore”

Obrađivač

Sekretarijat za urbanizam