



Mali i Zi / Crna Gora
Komuna e Tuzit / Opština Tuzi

Kryetari i Komunës
Predsjednik Opštine
Nr./Br. 01-332/26-4826/2

Rruga Tuz nr. 1 , nr. 44
Ulica Tuzi br.1 , br. 44

+382 20 875 167
kryetari@tuzi.org.me
Tuz – Tuzi, 25.06.2026. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE TUZI
n/r g-dinu Fadil Kajoshaj – Predsjedniku

PREDMET: Dostava Nacrta Odluke

NAPOMENA: Uvrstiti u dnevni red naredne sjednice Skupštine Opštine

PODNOŠILAC PREDMETA: Predsjednik Opštine

OBRADIVAČ AKTA: Sekretarijat za urbanizam

Poštovani,

Na osnovu člana 60 stav 2 Statuta opštine Tuzi („Službeni list CG-opštinski propisi” br. 24/19, 05/20, 51/22, 55/22) u prilogu Vam dostavljam:

- **Nacrt Odluke o naknadi za urbanu sanaciju.**

Za predstavnika predlagача koji će učestvovati u radu Skupštine i njenih radnih tijela prilikom razmatranja ovog materijala određuje se Ljeka Ivezaj, sekretar Sekretarijata za urbanizam.

KUVENDIT TË KOMUNËS SË TUZIT
Z. Fadil Kajoshaj – Kryetar

LËNDA: Dorëzimi i Draftit të Vendimit

VËREJTJE: Të përfshihet në rendin e ditës në seancën e rrallës së Kuvendit të Komunës

PARASHTRUESI I PROPOZIMIT: Kryetari i Komunës

PËRPUNUESI I AKTIT: Sekretariati për urbanizëm

I nderuar,

Në bazë të nenit 60 paragrafit 2 të Statutit të komunës së Tuzit („Fleta zyrtare e MZ – dispozitat e komunës” nr. 24/19, 05/20, 51/22, 55/22) bashkëngjitur Ju dorëzoj:

- **Draft Vendimi mbi kompensimin e sanimit urban.**

Për përfaqësues të propozuesit i cili do të marrë pjesë në punën e Kuvendit dhe trupave punues të tij gjatë shqyrtimit të këtij materiali, përcaktohet Leka Ivezaj, sekretar i Sekretariatit për urbanizëm.

S poštovanjem,
Me respekt,



PREDSEDNIK – KRYETARI,
Lindon Gjelaç

LINDON GJELAC

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, 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 broj 11-011/26-1418/3 od 23. aprila 2026. godine, Skupština Opštine Tuzi, na sjednici održanoj dana _____.06.2026. 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).

II 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 se ne mogu sabirati odnosno kumulirati.

Pravo na umanjenje naknade iz stava 2 alineja 1 i 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: 02-016/26-

Tuzi, ____ .06.2026. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE TUZI
PREDSJEDNIK,
Fadil Kajoshaj

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, 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 broj 11-011/26-1418/3. godine od 23.aprila 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 utvrđena je naknada 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 propisana su umanjena naknade, dok je stavovima 3 i 4 propisano da se navedena umanjena ne mogu sabirati odnosno kumulirati, te da se pravo na umanjenje naknade iz stave 2 alineja 1 i 2 ostvaruje bez obzira da li vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu jednokratno ili u mjesečnim ratama u skladu sa zakonom, dok se umanjenje po osnovu jednokratnog plaćanja ostvaruje isključivo u slučaju jednokratne uplate.

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 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.

Članom 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).

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

Obradivač
Sekretarijat za urbanizam

PROPOZIM

Bazuar në nenin 23, paragrafi 13 të Ligjit për Legalizimin e Ndërtimeve të Paligjshme ("Fleta Zyrtare e Malit të Zi", Nr. 91/25), nenin 38, paragrafi 1, pikat 2 dhe 8 të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale ("Fleta Zyrtare e Malit të Zi", Nr. 002/18, 034/19, 038/20, 050/22, 084/22, 081/25, 098/25) dhe nenin 53, paragrafi 1, pikat 2 dhe 8 të Statutit të Komunës së Tuzit ("Fleta Zyrtare e Malit të Zi - Dipozitat Komunale", Nr. 024/19, 005/20, 051/22, 055/22), me pëlqimin paraprak të Qeverisë së Malit të Zi Nr. të 11-011/26-1418/3 prej më 23.04.2026, Kuvendi/Komuna e Tuzit, në seancën e mbajtur në ditën _____ e vitit, ka sjellë

VENDIM

mbi kompensimin e sanimit urban

I DISPOZITAT THEMELORE

Neni 1

Ky vendim përcakton kushtet, shumën, mënyrën dhe afatet më të detajuara për pagesën e kompensimit për sanimin urban (në tekstin e mëtejshëm: tarifa).

II NDJESHMERIA GJINORE

Neni 2

Termat e përdorur në këtë vendim për personat fizikë në gjininë mashkullore përfshijnë të njëjtat terma në gjininë femërore.

III KUSHTET DHE SHUMA

Neni 3

Kompensimi paguhet nga pronari i ndërtesës pa leje me kusht që:

- të ketë filluar procedura e legalizimit,
- të jenë zgjidhur të drejtat e pronësisë mbi ndërtesën dhe token mbi të cilën është ndërtuar ndërtesa pa leje,
- ndërtesa pa leje është regjistruar në një imazh satelitor dhe ajror fotogrametrik në përputhje me ligjin që rregullon legalizimin e ndërtesave pa leje,
- ndërtesa pa leje është ndërtuar në një zonë që nuk është përcaktuar nga dokumenti i planifikimit për ndërtimin e infrastrukturës dhe objekteve të tjera me interes të përgjithshëm,
- ndërtesa pa leje nuk e kalon vijën e rregullimit ose vijën e parcelës së pronësisë nëse ndërtesa është ndërtuar në një zonë për të cilën nuk ka dokument të vlefshëm planifikimi.

Kompensimi llogaritet për m² të sipërfaqes neto të ndërtesës pa leje bazuar në studimin e matjes së gjendjes së përfunduar të ndërtesës së ndërtuar ose të një pjese të ndërtesës, të përgatitur nga një organizatë gjeodezike e licencuar dhe të certifikuar nga organi administrativ përgjegjës për çështjet kadastrale.

Llogaritja e sipërfaqes së ndërtesës kryhet në përputhje me rregulloren që rregullon metodën e llogaritjes së sipërfaqes dhe vëllimit të ndërtesave gjatë përgatitjes së dokumentacionit teknik për ndërtim.

Neni 4

Kompensimi për m² të sipërfaqes neto të një ndërtese të paligjshme përcaktohet në varësi të:

- zonës në të cilën ndodhet ndërtesa e paligjshme,
- projekcionit të tregut ekonomik të dokumentit të planifikimit për pajisjet komunale të zonës
- nivelit të pajisjes së tokës ndërtimore,
- kostove mesatare të pajisjes së tokës ndërtimore,
- kostove të zbatimit të masave të sanimit urban për zonat e shkatërruara nga ndërtimet e paligjshme,

- metodës së pagesës së shumës së përcaktuar të kompensimit,
- llojit, qëllimit dhe moshës së ndërtesës.

Neni 5

Kufijtë e zonave përcaktohen në bazë të fushëveprimit të dokumenteve të planifikimit, kufijve të vendbanimeve dhe kufijve kadastralë të komunave, si më poshtë:

ZONA E PARË

Përfshin zonën që përfshin: KK Tuz, KK Dinoshë (përveç vendbanimeve Pikala, Priften, Llofkë dhe Selisht), Vllanë dhe Rakiq brenda kufijve të vendbanimit, KK Vrane dhe KK Vuksanlekaj.

ZONA E DYTË

Neni 6

Kompensimi për m² sipërfaqe neto e një objekti të paligjshme është:

Zona	I	II
Vlera (€/m ²)	21,35	00,00

Kompensimi i nga paragrafi 1 i këtij neni zvogëlohe:

- objekte të paligjshme të banimit parësor deri në 50%;
- objekte të paligjshme pronarët ose anëtarët e familjes familjare të të cilave janë prindër ose kujdestarë të vetëm, persona me aftësi të kufizuara, të rinj që ishin fëmijë pa kujdes prindëror, familje me fëmijë me aftësi të kufizuara në zhvillim, anëtarë të popullatës rome dhe egjiptiane deri në 90%;
- një pagesë të vetme kompensimi deri në 20%.

Uljet e përmendura në paragrafin e mëparshëm nuk mund të mbledhen së bashku ose të kumuloohen.

E drejta për një ulje të kompensimit të përmendur në paragrafin 2, alineja 1 dhe 2 të këtij Neni do të ushtrohet pavarësisht nëse pronari i objektit të paligjshëm paguan kompensimin në një shumë të vetme ose në këste mujore në përputhje me ligjin.

IV MËNYRA, AFATET DHE PROCEDURA E PAGESËS SË KOMPENSIMIT

Neni 7

Pronari i një ndërtese të paligjshme duhet të paraqesë një kërkesë për llogaritjen e kompensimit të sanimit urban pranë organit të qeverisjes vendore përgjegjës për legalizimin e ndërtesave.

Llogaritja, mbledhja dhe kontrolli i kompensimit kryhet nga organi i përmendur në paragrafin 1 të këtij neni.

Shuma dhe afatet e pagesës së kompensimit përcaktohen nga organi i përmendur në paragrafin 1 të këtij neni me vendim brenda 30 ditëve nga data e paraqitjes së kërkesës për llogaritjen e kompensimit.

Neni 8

Kompensimi paguhet në llogarinë e pagesave të buxhetit të Komunës.

Kompensimi për objektet e paligjshme të banimit parësor paguhet në një shumë të plotë ose në këste të barabarta mujore të specifikuara në kërkesën e pronarit të objektit të paligjshëm, dhe në një maksimum prej 360 këstesh mujore.

Për objektet e tjera të paligjshme, kompensimi paguhet në një shumë të plotë ose në këste të barabarta mujore të specifikuara në kërkesën e pronarit të objektit të paligjshëm, dhe në një maksimum prej 120 këstesh mujore.

Kompensimi për sanimin urban për një hotel, ose një vendbanim turistik me katër ose pesë yje dhe një vendpushim turistik paguhet në një shumë të plotë ose në një maksimum prej 60 këstesh të barabarta mujore të specifikuara në kërkesën e pronarit, në shumën prej 400 deri në 800 euro për metër katror të sipërfaqes së ndërtuar.

Nëse pronari i objektit të paligjshëm nuk vendos për mënyrën e pagesës së kompensimit gjatë procedurës për lëshimin e një vendimi për përcaktimin e kompensimit, do të konsiderohet se ai pajtohet që kompensimi të përcaktohet në një shumë të plotë. Një pagesë e plotë është pagesa e të gjithë shumës së përcaktuar të kompensimit brenda 10 ditëve nga data e dorëzimit të vendimit.

Neni 9

Gjatë përcaktimit të kompensimit në këste, interesi përcaktohet në përputhje me ligjin që rregullon procedurën tatimore.

Si kusht për përcaktimin e pagesës së kompensimit në këste, pronari i një objekti të paligjshëm është i detyruar të sigurojë mjetet për të siguruar pagesën dhe të paraqesë prova të tyre, si më poshtë:

- për personat juridikë - një garanci bankare të pakthyeshme "pa kundërshtim" të pagueshme "në momentin e parë" për shumën e përcaktuar të kompensimit, ose një garanci bankare rrotulluese "pa kundërshtim" të pagueshme "në momentin e parë" në vlerën e 12 kësteve mujore të kompensimit të përcaktuar,

- një kontratë mbi transferimin fiduciar të të drejtave të pronësisë, ose një kontratë mbi një hipotekë të nivelit të parë mbi objektin e paligjshëm për të cilin paguhet kompensimi ose mbi një pasuri tjetër të paluajtshme sipas zgjedhjes së kreditorit, vlera e tregut e së cilës duhet të jetë 30% më e lartë se shumta e kompensimit.

- për personat fizikë - pronari i një objekti të paligjshëm është i detyruar të lidhë një Marrëveshje Hipoteke të Nivelit të Parë mbi objektin e paligjshëm ose pasuri të tjera të paluajtshme, vlera e së cilës duhet të jetë 30% më e lartë se vlera e borxhit të mbetur, sipas zgjedhjes së kreditorit hipotekor, me qëllim sigurimin e kërkesës.

Pronari i një ndërtese të paligjshëm është i detyruar t'i paraqesë autoritetit kompetent provat e duhura të përmendura në paragrafin 2 të këtij neni brenda afatit të përcaktuar nga zyrtari i autorizuar. Përndryshe, do të konsiderohet se pronari i ndërtesës së paligjshëm pranon që kompensimi të përcaktohet në një shumë të plotë.

Në rast se pronari i ndërtesës së paligjshëm është në vonesë me pagesën e kompensimit, interesi do të llogaritet në përputhje me ligjin.

Nëse pronari i ndërtesës së paligjshëm është në vonesë me pagesën për më shumë se tre muaj, Komuna mund të fillojë procedurën për zgjidhjen e kërkesës.

Neni 10

Masat e sanimit urban për pronarët e ndërtesave pa leje që kanë paguar shumën e plotë të kompensimit përcaktohen nga Programi i Sanimit Urban, në varësi të mjeteve totale të mbledhura për kompensim dhe burimeve të tjera të financimit, në përputhje me ligjin.

V DISPOZITAT KALIMTARE DHE PËRFUNDIMTARE

Neni 11

Dispozitat e ligjit që rregullojnë procedurat tatimore dhe legalizimin e objekteve të paligjshme zbatohen për të gjitha çështjet që nuk rregullohen nga ky Vendim.

Neni 12

Procedurat për përcaktimin e kompensimit për sanimin urban të filluara para hyrjes në fuqi të këtij Vendimi do të vazhdojnë sipas dispozitave të Vendimit që janë më të favorshme për palën.

Neni 13

Më datën e hyrjes në fuqi të këtij vendimi, Vendimi për kompensimin e sanimit urban ("Fleta Zyrtare e Malit të Zi - Dispozitat Komunale", Nr. 48/20) pushon së qeni i vlefshëm.

Neni 14

Ky vendim hyn në fuqi në ditën e tetë nga data e publikimit në "Feleten zyrtare të Malit të Zi - Dispozitat Komunale".

Numër: 02-016/26-

Tuz, ____ .06.2026

KUVENDI I KOMUNËS SË TUZIT

KRYETARI,

Fadil Kajoshaj

ARSYETIM

I BAZA LIGJORE

Baza ligjore për miratimin e Vendimit mbi kompensimin e sanimit urban mbështetet në nenin 23, paragrafi 13 i Ligjit për Legalizimin e Objekteve të Paligjshme ("Fleta Zyrtare e Malit të Zi", Nr. 91/25), i cili përcakton se Kuvendi i njësisë së vetëqeverisjes lokale, me pëlqimin paraprak të Qeverisë, përcakton kushtet, shumën, mënyrën dhe afatet më të hollësishme për pagesën e tarifës së sanimit urban.

Neni 38, paragrafi 1, pika 2 dhe 8 e Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale ("Fleta Zyrtare e Malit të Zi", Nr. 002/18, 0038/20, 050/22, 084/22, 081/25 e datës 29.07.2025, 098/25) parasheh se Kuvendi miraton rregullore dhe akte të tjera të përgjithshme dhe sjell e përcakton taksat komunale, tarifën, detyrimet dhe të ardhurat e tjera vetanake. Neni 53, paragrafi 1, pika 2 e Statutit të Komunës së Tuzit ("Fleta Zyrtare e Malit të Zi - Dispozitat Komunale", numër 024/19, 005/20, 051/22, 055/22), përcakton se Kuvendi miraton rregullore dhe akte të tjera të përgjithshme, sjell dhe përcakton taksat e tarifën komunale, obligimet dhe të ardhurat e tjera vetanake.

Në përputhje me nenin 23, paragrafin 13 të Ligjit për Legalizimin e Ndërtimeve të Paligjshme, Qeveria e Malit të Zi, me konkludimin nr. 11-011/26-1418/3 datë 23.04.2026, ka dhënë pëlqimin në Projektvendimin për Kompensimin për Sanimin Urban.

II ARSYET PËR SJELLJEN E VENDIMIT

Parlamenti i Malit të Zi, në seancën e mbajtur më 31.07.2025, miratoi Ligjin për Legalizimin e Objekteve të Paligjshme, i cili u botua në "Fletën Zyrtare të Malit të Zi" të datës 06.08.2025, dhe i cili hyri në fuqi më 14 gusht 2025.

Neni 23 i Ligjit përcakton tarifën e sanimit urban, dhe paragrafi 13 i të njëjtit nen të Ligjit përcakton se njësia e Kuvendit e vetëqeverisjes lokale, me pëlqimin paraprak të Qeverisë, përcakton kushtet, shumën, metodën dhe afatet më të hollësishme për pagesën e tarifës së sanimit urban.

III. SHPJEGIMI I INSTITUTEVE THEMELORE JURIDIKE

Me nenin 1 rregullohet lënda e këtij vendimi, përkatësisht lartësia, kushtet, mënyra dhe afatet e pagesës së kompensimit për sanimin urban, në përputhje me bazën juridike të përcaktuar në nenin 23 paragrafi 13 të Ligjit për legalizimin e objekteve pa leje.

Me nenin 2 rregullohet përdorimi i gjuhës së ndjeshme gjinore, në përputhje me Ligjin për barazinë gjinore.

Me nenin 3 përcaktohen kushtet e përgjithshme që duhet të plotësohen për legalizimin e objektit pa leje, në mënyrë që pronari i objektit pa leje të paguajë kompensimin, i cili llogaritet për m² të sipërfaqes neto të objektit pa leje, në bazë të elaboratit të matjes së gjendjes së realizuar të objektit ose pjesës së objektit, të përgatitur nga një organizatë gjeodezike e licencuar dhe të verifikuar nga Kadastra. Gjithashtu, llogaritja e sipërfaqes së objektit bëhet sipas rregullores me të cilën përcaktohet mënyra e llogaritjes së sipërfaqes dhe vëllimit të ndërtesave gjatë hartimit të dokumentacionit teknik për ndërtim.

Me nenin 4 përcaktohet se kompensimi për m² të sipërfaqes neto të objektit pa leje caktohet në varësi të zonës ku ndodhet objekti pa leje, projeksioneve ekonomike dhe tregtare të dokumentit planifikues për pajisjen komunale të hapësirës, shkallës së pajisjes së tokës ndërtimore, kostove mesatare të pajisjes së tokës ndërtimore, kostove të zbatimit të masave të sanimit urban të hapësirave të degraduara nga ndërtimi pa leje, mënyrës së pagesës së kompensimit të përcaktuar, si dhe llojit, destinimit dhe vjetërsisë së objektit.

Me nenin 5 përcaktohet se kufijtë e zonave janë caktuar në bazë të përfshirjes së dokumenteve planifikuese, kufijve të vendbanimeve dhe kufijve të njësive kadastrale, në kuadër të dy zonave:

- Zona e parë përfshin hapësirën e NJK Tuz, NJK Dinoshë (përveç vendbanimeve Pikalja, Prifta, Lovka dhe Selišta), Vllanë dhe Shtëpitë e Rakiqëve brenda kufijve të vendbanimit, NJK Vranj dhe NJK Vuksanlekiq;
- Zona e dytë përfshin të gjitha vendbanimet e tjera rurale dhe tokat në territorin e Komunës së Tuzit.

Me nenin 6 përcaktohet kompensimi për m² të sipërfaqes neto të objektit pa leje, i cili për Zonën I është 21,35 €, ndërsa për Zonën II është 0,00 €. Paragrafi 2 i këtij neni përcakton uljet e kompensimit, ndërsa paragrafët 3 dhe 4 përcaktojnë se këto ulje nuk mund të mbliidhen apo të kumulohen. E drejta për uljen e kompensimit nga paragrafi 2, alineat 1 dhe 2, realizohet pavarësisht nëse pronari i objektit pa leje e paguan kompensimin njëherësh apo me këste mujore, në përputhje me ligjin, ndërsa ulja për pagesën e njëhershme realizohet vetëm në rast të pagesës së plotë menjëherë.

Me nenin 7 përcaktohet se pronari i objektit pa leje paraqet kërkesë për llogaritjen e kompensimit për sanim urban pranë organit të administratës lokale përgjegjës për legalizimin e objekteve. Lartësia dhe afatet e pagesës së kompensimit përcaktohen me aktvendim nga organi kompetent brenda 30 ditëve nga dita e paraqitjes së kërkesës. Gjithashtu, organi kompetent për legalizimin e objekteve kryen llogaritjen, arkëtimin dhe kontrollin e kompensimit.

Me nenin 8 përcaktohet se kompensimi paguhet në llogarinë e buxhetit të Komunës. Kompensimi për objektet pa leje të banimit bazë paguhet njëherësh ose me këste mujore të barabarta, deri në maksimum 360 këste mujore, ndërsa për objektet e tjera pa leje kompensimi paguhet njëherësh ose me këste mujore të barabarta, deri në maksimum 120 këste mujore.

Po ashtu, përcaktohet se kompensimi për sanim urban për hotelin, përkatësisht vendbanimin turistik me katër ose pesë yje dhe resortin turistik, paguhet njëherësh ose në maksimum 60 këste mujore të barabarta, të përcaktuara në kërkesën e pronarit, në shumën prej 400 euro për metër katror të hapësirës së ndërtuar.

Nëse pronari i objektit pa leje gjatë procedurës së nxjerrjes së aktvendimit nuk përcaktohet për mënyrën e pagesës së kompensimit, konsiderohet se pajtohet që kompensimi të përcaktohet në shumë të njëhershme, e cila duhet të paguhet brenda 10 ditëve nga dita e dorëzimit të aktvendimit.

Me nenin 9 përcaktohen mjetet e sigurimit për personat fizikë dhe juridikë – pronarë të objekteve pa leje që paguajnë kompensimin, si dhe se këto mjete sigurimi do të aktivizohen në rast se pronari vonon pagesën më shumë se tre muaj.

Nëse pronari nuk dorëzon ndonjërin nga mjetet e sigurimit të përcaktuara, konsiderohet se pajtohet që kompensimi të përcaktohet në shumë të njëhershme.

Me nenin 10 përcaktohet se masat e sanimit urban për pronarët e objekteve pa leje që kanë shlyer tërësisht kompensimin, përcaktohen me Programin e sanimit urban, në varësi të shumës së përgjithshme të mjeteve të arkëtuara nga kompensimi dhe burimeve të tjera të financimit, në përputhje me ligjin.

Me nenin 11 përcaktohet se për të gjitha çështjet që nuk janë rregulluar me këtë Vendim, do të zbatohen dispozitat e ligjit që rregullon procedurën tatimore dhe legalizimin e objekteve pa leje.

Me nenin 12 përcaktohet se procedurat për përcaktimin e kompensimit për sanim urban, të filluara para hyrjes në fuqi të këtij Vendimi, do të vazhdojnë sipas dispozitave të vendimit që është më i favorshëm për palën.

Me nenin 13 përcaktohet se me hyrjen në fuqi të këtij Vendimi pushon së vlejturei Vendimi për kompensimin për sanim urban ("Fletorja Zyrtare e Malit të Zi – Dispozitat Komunale", nr. 48/20).

Me nenin 14 përcaktohet afati i hyrjes në fuqi të këtij Vendimi, përkatësisht 8 ditë nga dita e publikimit në "Fletoren Zyrtare të Malit të Zi".

Hartues,
Sekretariati për urbanizëm



Vlada Crne Gore
Generalni
sekretarijat

Primljeno/Pranuar: 29.04.2026				
Org. jed./ Njësia org.	Klas. znak/ Shënja klas.	Redni broj/ Numri rendor	Prilog/ Shtojcë	Vrijednost/ Vlera
01	011	3172/1	-	-

2026
2006
DA JE VJEČNA CRNA GORA

Broj: 11-011/26-1418/3

Podgorica, 23. april 2026. godine

Na sjednici održanoj 16. aprila 2026. godine, Vlada Crne Gore razmotrila je **Predlog odluke o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Tuzi**, koji je dostavilo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

Povodom navedenog materijala, Vlada Crne Gore donijela je

ZAKLJUČAK

Vlada je, na osnovu člana 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list CG“, br. 91/25 i 18/26), dala saglasnost na Predlog odluke o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Tuzi.

GENERALNI SEKRETAR
Mr Dragoljub Nikolić



Dostavljeno:

- Slaven Radunović, ministar prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- Lindon Gjelaž, predsjednik Opštine Tuzi
- Komisija za ekonomsku politiku i finansijski sistem
- Komisija za politički sistem, unutrašnju i vanjsku politiku



Ministarstvo
finansija

2006  2026
DA JE VJEČNA CRNA GORA

Br:02-01-430/26-7610/2

Podgorica, 25. 03. 2026. godine

Za: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

IV proleterske brigade br. 19

n/r: gospodinu, Slavenu Radunoviću, ministru

Veza: Vaš akt br. 07-337/26-156/43 od 04. 03. 2026 godine i dopuna RIA-e od 19.03.2026. godine

PREDMET: Mišljenje na Predlog odluke o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Tuzi sa Izvještajem o sprovedenoj analizi procjene uticaja propisa (RIA)

Poštovani,

Ministarstvu finansija obratili ste se dopisom kojim se traži mišljenje na Predlog odluke o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Tuzi.

Glavni cilj koji se postiže ovim propisom je stvaranje normativnih uslova za obezbjeđenje finansijskih sredstava za realizaciju programa urbane sanacije, a samim tim i za implementaciju planskih dokumenata.

Odlukom se obezbjeđuju sredstva za sprovođenje urbane sanacije, uz istovremeno usklađivanje sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list CG“, br. 91/2025) i sa Odlukom o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave. Ciljevi se odnose na sva pravna i fizička lica.

Predlogom odluke smanjuje se visina naknade za urbanu sanaciju 18.8% u odnosu na važeće rješenje.

Uvidom u dostavljeni tekst Predloga odluke i Izvještaj o sprovedenoj analizi procjene uticaja propisa, utvrđeno je da za implementaciju Predloga odluke nijesu potrebna finansijska sredstva iz Budžeta Države.

Dodatno, kako je navedeno, na tekst Predloga odluke i pripremljeni Izvještaj o analizi uticaja propisa, sa aspekta implikacija na poslovni ambijent, nemamo primjedbi.

Shodno navedenom, Ministarstvo finansija, sa aspekta budžeta, nema primjedbi na dostavljeni Predlog odluke o naknadi za za urbanu sanaciju Opštine Tuzi.

S poštovanjem,

MINISTAR

mr Novica Vuković



Adresa: ul. Stanka Dragojevića 2,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 242 835
fax: +382 20 224 450
www.mif.gov.me

ZAPISNIK
SA CENTRALNE JAVNE RASPRAVE
Nacrta Programa uređenja prostora Opštine Tuzi za 2026. godinu,
Nacrta Programa privremenih objekata Opštine Tuzi za period 2026–2031. godine
i Nacrta Odluke o naknadi za urbanu sanaciju

Centralna javna rasprava o navedenim nacrtima dokumenata održana je dana **13.03.2026. godine**, sa početkom u **10:00 časova**, u sali Skupštine Opštine Tuzi.

Raspravu je vodio sekretar Sekretarijata za urbanizam Opštine Tuzi, Ljeka Ivezaj, uz prisustvo službenika Sekretarijata, predstavnika organa lokalne uprave, medija i zainteresovanih građana.

U uvodnom izlaganju, sekretar Ljeka Ivezaj upoznao je prisutne sa pravnim osnovom za izradu predmetnih dokumenata, njihovim sadržajem i ciljevima, te pozvao zainteresovane da dostave primjedbe i sugestije u pisanoj formi do isteka roka za javnu raspravu, zaključno sa **19.03.2026. godine**.

Tok rasprave

U toku rasprave riječ su uzeli prisutni građani:

Ramiz Pejčinović, mještalin naselja Kuće Rakića, naveo je da je, povodom javne rasprave o Nacrtu odluke o naknadi za urbanu sanaciju, pozvao mještane da uzmu učešće u raspravi, te istakao da su podnijeli prigovor na predmetni nacrt.

Aldan Ramović istakao je da se ne slaže sa predloženim zoniranjem, navodeći da ono ne odražava stvarni nivo komunalne opremljenosti naselja Kuće Rakića. Ukazao je da se ovo naselje ne može izjednačiti sa centralnom zonom Opštine Tuzi, imajući u vidu razlike u infrastrukturi, posebno u pogledu kanalizacione mreže i ukupne uređenosti prostora. Takođe je naveo da cijene nepokretnosti nijesu uporedive sa onima u centru Tuzi, te zatražio ponovno razmatranje zoniranja. U daljem izlaganju, predloženo je da se izvrši novo zoniranje, kojim bi naselje Kuće Rakića bilo svrstano u zonu koja odgovara realnom stanju komunalne opremljenosti.

Ramiz Pejčinović je dodatno ukazao da se naselje Kuće Rakića dijelom nalazi u industrijskoj zoni, a dijelom predstavlja stambeno naselje, te predložio da se razmotri mogućnost smanjenja naknade za urbanu sanaciju za fizička i pravna lica, na način da se fizičkim licima umanji visina naknade u odnosu na pravna lica.

Ljeka Ivezaj, sekretar Sekretarijata za urbanizam, odgovorio je da važeći Zakon o legalizaciji bespravnih objekata ne prepoznaje mogućnost različitog tretmana fizičkih i pravnih lica u pogledu obračuna naknade, već se ista odnosi na bespravne objekte kao predmet legalizacije. Naveo je da su umanjenja naknade definisana zakonom i odnose se na određene kategorije (objekti osnovnog stanovanja, socijalno osjetljive kategorije i sl.), te da nije moguće postupati van zakonskog okvira. Dalje je naveo da postojeće zoniranje nije predmet ove odluke, ali je saglasan da ono ne odražava u potpunosti stanje na terenu. Istakao je da su zone preuzete iz ranijih planskih rješenja, odnosno u periodu kada je opština bila u okviru Glavnog grada Podgorice te da će nadležni organ u

narednom periodu pokrenuti aktivnosti na izradi novog zoniranja, koje bi obuhvatilo veći broj zona i realnije kriterijume.

Na pitanje o kriterijumima za određivanje zona, sekretar je pojasnio da će isti biti definisani u postupku izrade novog modela zoniranja, koje takođe zahtijeva učešće građana.

Sara Bero, predsjednica Mjesne zajednice Kuće Rakića, istakla je da ovo naselje nema osnovnu komunalnu i društvenu infrastrukturu, uključujući školu, autobusko stajalište, ambulantu, javnu rasvjetu, uređene saobraćajnice, kao ni sportske i rekreativne sadržaje. Naglasila je da, iz tih razloga, mještani ne prihvataju da budu svrstani u zonu koja se izjednačava sa centralnim dijelom Opštine Tuzi.

Takođe je ukazala na, kako je navela, nedovoljna ulaganja u ovo naselje, kao i na određene administrativne izazove u komunikaciji sa nadležnim institucijama, te izrazila spremnost mještana da nastave da se zalažu za unapređenje uslova života u ovom području.

Zapisnik je izrađen dana 19.03.2026. godine na osnovu bilješki sa javne rasprave održane 13.03.2026. godine, u sali Skupštine Opštine Tuzi.

Centralna javna rasprava završena je u **11:00 časova**.

Prilog: Spisak prisutnih

Broj: 07-332/26-1357/5

Tuzi: 19.03.2026. godine



SEKRETAR
Ljeka Ivezić



IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ JAVNOJ RASPRAVI O NACRTU ODLUKE O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU

Zaključkom broj: 01-332/26-1357/2 od 05.03.2026. godine, Predsjednik opštine Tuzi, u skladu sa odredbama Zakona o lokalnoj samoupravi i Statuta opštine Tuzi, utvrdio je Nacrt Odluke o naknadi za urbanu sanaciju, sa programom javne rasprave, objavljen na internet stranici Opštine Tuzi www.tuzi.org.me, te putem e-mail adrese dostavljen odbornicima Skupštine Opštine Tuzi, budžetskim potrošačkim jedinicama budžeta i nevladinom sektoru.

Nacrt Odluke o naknadi za urbanu sanaciju, stavljen je na javnu raspravu u trajanju od 15 dana počev od 05.03.2026. godine do 19.03.2026. godine. Za sprovođenje javne rasprave zadužen je Sekretarijat za urbanizam Opštine Tuzi.

Prema programu javne rasprave 13. marta u sali Skupštine opštine Tuzi sa početkom u 10.00 časova održana je centralna javna rasprava povodom Nacrta predmetne Odluke. Centralnu javnu raspravu je vodio sekretar Sekretarijata za urbanizam Ljeka Ivezaj. Istoj su prisustvovali i službenici Sekretarijata za urbanizam Pepić Dženeta i Hasan Hadžiablahović. U zakazanom terminu centralnoj javnoj raspravi su prisustvovali dva predstavnika lokalne televizija „Boin“, sekretarka Sekretarijata za lokalnu samoupravu i Glavni administrator kao i 8 građana među kojima je bila i predsjednica mjesne zajednice Kuće Rakića.

Sekretar Sekretarijata za urbanizam Ljeka Ivezaj, je prezentovao Nacrt Odluke o naknadi za urbanu sanaciju, nakon čega se pristupilo diskusiji. Zapisnik koji je vođen u toku centralne javne rasprave od 19.03.2026. godine, čini sastavni dio izvještaja o usmenoj raspravi. U zapisniku su navedeni učesnici u diskusiji, njihove usmene primjedbe, sugestije i odgovori predstavnika Opštine Tuzi.

Subjekti koji nijesu mogli prisustvovati centralnoj javnoj raspravi u predviđenom terminu imali su mogućnost da svoje primjedbe, sugestije, mišljenja i predloge dostave u pisanoj formi preko pisarnice Opštine Tuzi, Ul. Tuzi 1. br. 44, na adresu Sekretarijata za urbanizam Opštine Tuzi ili u elektronskoj formi na e-mail adresu urbanizem@tuzi.org.me, do isteka roka za javnu raspravu.

Zaključno sa 19.03.2026. godine ovaj organ nije zaprimio ni jedan pisani akt vezano za primjedbe, sugestije ili predloge na Nacrt Odluke o naknadi za urbanu sanaciju, u toku trajanja javne rasprave odnosno u periodu od 05.03.2026. godine do 19.03.2026. godine.





RAPORT I REALIZIMIT TË DISKUTIMIT PUBLIK MBI DRAFTIN E VENDIMIT MBI KOMPENSIMIN E SANIMIT URBAN

Me konkludimin nr: 01-332/26-1357/2 prej 05.03.2026, Kryetari i Komës së Tuzit, në pajtim me dispozitat e Ligjit mbi vetëqeverisjen lokale dhe në përputhje me Statutin e Komunës së Tuzit, është përcaktuar Drafti i Vendimit për kompensimin për sanimin urban, së bashku me programin e debatit publik, i publikuar në faqen zyrtare të Komunës së Tuzit www.tuzi.org.me, si dhe i dërguar përmes postës elektronike këshilltarëve të Kuvendit të Komunës së Tuzit, njësive shpenzuese buxhetore dhe sektorit joqeveritar.

Drafti i Vendimit për kompensimin për sanimin urban është vënë në shqyrtim publik për një periudhë prej 15 ditësh, duke filluar nga data 05.03.2026 deri më 19.03.2026. Për zhvillimin e shqyrtimit publik është përgjegjës Sekretariati për Urbanizëm i Komunës së Tuzit.

Sipas programit të shqyrtimit publik, më 13 mars, në sallën e Kuvendit të Komunës së Tuzit, me fillim në orën 10:00, është mbajtur shqyrtimi qendror publik lidhur me Draftin e Vendimit në fjalë. Shqyrtimin qendror publik e ka udhëhequr sekretari i Sekretariatit për Urbanizëm, Ljeka Ivezaj. Në të njëjtin kanë marrë pjesë edhe nëpunësit e Sekretariatit për Urbanizëm, Dženeta Pepiq dhe Hasan Hadžiablahović.

Në termin e caktuar, në shqyrtimin qendror publik kanë marrë pjesë dy përfaqësues të televizionit lokal "Boin", sekretarja e Sekretariatit për Vetëqeverisje Lokale dhe Administratori Kryesor, si dhe 8 qytetarë, ndër të cilët ishte edhe kryetarja e bashkësisë lokale Kuće Rakića.*

Sekretari i Sekretariatit për Urbanizëm, Ljeka Ivezaj, prezantoi Draftin e Vendimit për kompensimin për sanimin urban, pas së cilës u hap diskutimi. Procesverbal i mbajtur gjatë shqyrtimit qendror publik të datës 19.03.2026 përbën pjesë përbërëse të raportit mbi shqyrtimin me gojë. Në procesverbal janë të shënuar pjesëmarrësit në diskutim, vërejtjet e tyre me gojë, sugjerimet si dhe përgjigjet e përfaqësuesve të Komunës së Tuzit.

Subjektet të cilët nuk kanë pasur mundësi të marrin pjesë në diskutimin publik qendror në kohën e caktuar, ftohen që vërejtjet, sugjerimet, mendimet dhe propozimet e tyre t'i dorëzojnë me shkrim përmes zyrës së Komunës së Tuzit, Rr. Padia 1. nr. 44, në adresën e Sekretariatit për Urbanizëm të Komunës së Tuzit ose në formë elektronike në adresën elektronike urbanizem@tuzi.org.me, deri në përfundimin e afatit për diskutim publik.

Përfshirë me 19.03.2025 ky organ nuk ka pranuar asnjë akt lidhur me vërejtjet, sugjerimet apo propozimet për Draftin e Vendimit për kompensimin për sanimin urban, gjatë periudhës së shqyrtimit publik, përkatësisht nga data 05.03.2026 deri më 19.03.2026.



SEKRETARI
Ljeka Ivezaj

IZVJEŠTAJ O ANALIZI UTICAJA PROPISA ZA LOKALNE SAMOUPRAVE

PREDLAGAČ PROPISA

Sekretarijat za urbanizam Opštine Tuzi

NAZIV PROPISA

Odluka o naknadi za urbanu sanaciju

1. Definisanje problema

- Da li je propis posljedica zahtjeva (propisa) na državnom nivou?
- Navedi zakonski, odnosno strateški ili drugi osnov za donošenje propisa?
- Da li se propisom utvrđuju sopstvene nadležnosti ili preneseni, odnosno povjereni poslovi lokalne samouprave?
- Koje probleme treba da riješi predloženi akt?
- Da li problem ima rodnu dimenziju? (ima posebni uticaj na žene)
- Kojisu uzroci problema?
- Koje su posljedice problema?
- Koji su subjekti oštećeni, na koji način i u kojoj mjeri?
- Kako bi problem evoluirao bez promjene propisa ("status quo" opcija)?

Odluka o naknadi za urbanu sanaciju donosi se na osnovu člana 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. Dakle, lokalnim samoupravama se daje ovlaštenje da utvrde bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju.

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), članu 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) i članu 53 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine Tuzi ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 024/19, 005/20, 051/22, 055/22).

Članom 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", br. 91/25), propisano je 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.

Odluka se donosi kao sopstvena nadležnost lokalne samouprave u okviru ovlaštenja koje propisuje Zakon o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", br. 91/25).

Problem koji treba da riješi odluka o naknadi za urbanu sanaciju prevashodno je trenutna neusaglašenost sa novim Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata. Takođe predmetna Odluka ima za cilj da riješi problem legalizacije bespravnih objekata

Uzrok problema je nepoštovanje zakonskih propisa o izgradnji objekata, nedovoljna kontrola i evidencija, te nedostatak sredstava za sanaciju urbanih područja.

Posljedice problema odnose se na obezbjeđenje finansijskih sredstava za realizaciju programa urbane sanacije, a u zavisnosti od visine ukupno ubranih sredstava od naknade i drugih raspoloživih izvora finansiranja, u skladu sa zakonom, a samim tim i na implementaciju planskih dokumenata.

Oštećeni subjekti u slučaju nedonošenja Odluke su: pravna i fizička lica, vlanici bespravnih objekata kao korisnici prostora, Opština Tuzi, Država Crna Gora.

Odluka doprinosi unapređenju stanja planiranja prostora u Opštini Tuzi.

Preferirana opcija dopriniće stabilnom i održivom sistemu planiranja prostora, jer bi u slučaju „status quo“ bili izraženi dodatni problemi u ovim oblastima

2. Ciljevi

- Koji ciljevi se postižu predloženim propisom?
- Da li bilo koji od ciljeva unapređuje rodnu ravnopravnost?

Osnovni cilj koji se postiže ovim propisom je stvaranje normativnih uslova za obezbjeđenje finansijskih sredstava za realizaciju programa urbane sanacije, a samim tim i za implementaciju planskih dokumenata.

3. Opcije

- Zašto je propis neophodan? - Koje su moguće opcije za ispunjavanje ciljeva i rješavanje problema? (uvijek treba razmatrati "status quo" opciju i preporučljivo je uključiti i neregulativnu opciju, osim ako postoji obaveza donošenja predloženog propisa).
- Obrazložiti preferiranu opciju?(prilikom obrazlaganja opcije uključiti i rodnu dimenziju te opcije: kako preferirana opcija unapređuje rodnu ravnopravnost-status žena i odnose među ženama i muškarcima)

Utvrđeni ciljevi, kao i rješavanje problema rješavaju se donošenjem Programa urbane sanacije za koje se plaća naknada. Naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta, a ista se utvrđuje u upravnom postupku legalizacije bespravnih objekata, donošenjem rješenja od strane nadležnog organa lokalne uprave. Preferirana opcija omogućava da investitor štiti svoja prava i interese u upravnom postupku, izjavljivanjem žalbe Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine. Do usklađivanja Odluke sa članom 23 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata primjenjuje se važeća Odluka o naknadi za urbanu sanaciju ("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 48/20).

4. Analiza uticaja

- Na koga će i kako će najvjerojatnije uticati rješenja u propisu - nabrojati pozitivne i negativne uticaje, direktne i indirektne, kao i rodno-senzitivne uticaje propisa?
- Koje troškove ili uštede će primjena propisa izazvati građanima i privredi (naročito malim i srednjim preduzećima)?
- Da li pozitivne posljedice donošenja propisa opravdavaju troškove koje će on stvoriti?
- Da li se propisom podržava stvaranje novih privrednih subjekata na tržištu i tržišna konkurencija?
- Uključiti procjenu administrativnih opterećenja i biznis barijera.

Propis utiče na vlasnike bespravno izgrađenih objekata koji sprovode postupak legalizacije. Direktni pozitivni uticaji odnose se na smanjenje naknade za urbanu sanaciju i mogućnost plaćanja u ratama, dok se negativni uticaji odnose na obavezu njenog plaćanja, indirektno se doprinosi uređenju prostora, a propis nema diskriminatorskih efekata.

Primjenom propisa se smanjuju troškovi legalizacije zbog niže naknade za urbanu sanacije (za oko 18,8%) i mogućnosti plaćanja u ratama. Za privredu nema novih troškova.

Pozitivne posljedice opravdavaju troškove jer podstiču veći broj zahtjeva za legalizaciju i doprinosi uređenju prostora.

Propis ne ograničava tržište niti stvara prepreke za nove subjekte, a može indirektno povećati obim poslova u djelatnostima vezanim za legalizaciju.

Propis ne uvodi nova administrativna opterećenja niti biznis barijere.

5. Procjena fiskalnog uticaja

- Da li je potrebno obezbjeđenje finansijskih sredstava iz budžeta lokalnih samouprava odnosno budžeta Crne Gore za implementaciju propisa i u kom iznosu?
- Da li je obezbjeđenje finansijskih sredstava jednokratno, ili tokom određenog vremenskog perioda? Obrazložiti.
- Da li su neophodna finansijska sredstva obezbijeđena u budžetu lokalnih samouprava odnosno budžetu Crne Gore za tekuću fiskalnu godinu, odnosno da li su planirana u budžetu za narednu fiskalnu godinu?
- Da li propis utiče na visinu prihoda jedinice lokalne samouprave odnosno prihoda budžeta Crne Gore i kako?
- Da li će se implementacijom propisa ostvariti novi prihodi za budžet jedinice lokalne samouprave, odnosno za budžet Crne Gore?
- Ko su potencijalni korisnici budžeta za implementaciju propisa (u kojem procentu bi korisnici mogli biti muškarci, a u kojem žene? Da li implementacija budžeta može biti uzrok neravnopravnosti između muškaraca i žena?)

Nije potrebno dodatno obezbjeđivanje sredstava iz budžeta jedinice lokalne samouprave ili države. Sredstva za implementaciju Odluke finansiraju se iz prihoda od naknade za urbanu sanaciju, koju vlasnici bespravno izgrađenih objekata plaćaju.

Sredstva se obezbjeđuju kontinuirano tokom fiskalne godine kroz naplatu naknade i zavise od broja podnesenih zahtjeva za legalizaciju objekata.

Neophodna sredstva se očekuju iz prihoda od naknade za urbanu sanaciju, ali njihova realizacija zavisi od planiranja i odobravanja budžeta od strane lokalne samouprave za tekuću i narednu fiskalnu godinu. Smanjenje naknade može privremeno smanjiti prihod opštine i države, ali smanjenje naknade te umanjeње iste u skladu sa članom 23 stav 6 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, kao i mogućnost plaćanja u ratama mogu povećati broj postupaka za legalizaciju, što indirektno može povećati ukupni prihod.

Implementacijom Odluke ostvaruju se novi prihodi za budžet lokalne samouprave i države Crne Gore (20%) po osnovu naknade za urbanu sanaciju, u skladu sa obimom legalizacije i naplatom naknade.

Implementacija propisa ne uvodi rodnu diskriminaciju niti stvara naravnopravnost između žena i muškaraca.

6. Konsultacije zainteresovanih strana

- Naznačiti da li je korišćena eksterna ekspertna podrška i ako da, kako.
- Naznačiti koje su grupe zainteresovanih strana konsultovane, u kojoj fazi RIA procesa i kako (javne ili ciljane konsultacije).
- Da li su predstavnice ženskih udruženja bile uključene u konsultacije?
- Naznačiti glavne rezultate konsultacija, i koji su predlozi i sugestije zainteresovanih strana prihvaćeni odnosno nijesu prihvaćeni. Obrazložiti.

Eksterna ekspertiza nije korišćena, predstavnice ženskih udruženja nisu bile uključene, javna rasprava je sprovedena, centralnoj javnoj raspravi su prisustvovali građani koji su predložili dodatna umanjenja naknade koja nijesu u zakonskom okviru tako da predlozi koji nijesu u skladu sa zakonom nijesu prihvaćeni, dok će primjedbe istih građana o razmatranju više zona biti uzete u obzir u narednom periodu,

7: Monitoring i evaluacija

- Koje su potencijalne prepreke za implementaciju propisa?
- Koji su glavni indikatori prema kojima će se mjeriti ispunjenje ciljeva?
- Ko će biti zadužen za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene propisa?

Potencijalna prepreka za implementaciju Odluke je eventualno uskraćivanje prethodne saglasnosti od strane Vlade Crne Gore ili neusvajanja odluke od strane Skupštine Opštine Tuzi.

Dinamika poslova na urbanoj sanaciji zavisi od stepena naplate i iznosa naplaćenih sredstava od naknade za urbanu sanaciju i drugih izvora u skladu sa zakonom, te stepena opremljenosti zone za koju je naknada ubrana, što se mora procjenjivati za svaki slučaj, te za svaku zonu ponaosob. Imajući to u vidu, Odlukom nije moguće predvidjeti tačno određene rokove za obezbjeđivanje komunalnog opremanja nedostajućom komunalnom infrastrukturuom. Sa druge strane, postoji obaveza da se urbano saniraju zone i lokacije za koje je plaćena naknada. Sagledavajući sve okolnosti, pojedinačno i sveobuhvatno, predloženo je da se rokovi za obezbjeđivanje komunalnog opremanja utvrđuju Programom urbane sanacije, a u skladu sa članom 24 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata.

Broj: 07-332/26-1357/3
Tuzi, 19.03.2026. godine



SEKRETAR