

PREDLOG

Na osnovu člana 33 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Plužine („Sl.list CG – opštinski propisi“ broj 39/18), člana 38 stav 1 tačka 2 i člana 44 stav 1 i 3 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list CG", br. 002/18, 034/19, 038/20, 050/22, 084/22, 081/25, 098/25), a u vezi sa članom 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Sl.list CG“, br. 91/25, 18/26), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore broj _____ od _____, Skupština opštine Plužine, na sjednici održanoj _____, donijela je

ODLUKU O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU OPŠTINE PLUŽINE

OPŠTE ODREDBE

Član 1

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

Član 2

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

USLOVI I VISINA NAKNADE

Član 3

Naknadu za urbanu sanaciju plaća vlasnik bespravnog objekta.

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 katastra.

Član 4

Visina naknade utvrđuje se u zavisnosti od ekonomsko tržišne projekcije planskog dokumenta za komunalno opremanje prostora, zone, 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.

Prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta

Član 5

Prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta na nivou svih zona iznose 50,00€/m².

Zone

Član 6

Granice zona utvrđene su na osnovu stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i zahvata planskih dokumenata i to:

PRVA ZONA

Obuhvata prostor katastarskih parcela KO Plužine:

10/3, 11/1, 11/2, 12, 13/1, 13/2, 14/1, 14/2, 14/3, 15/1, 15/2, 15/3, 16/1, 16/2, 17, 18/1, 18/2, 19, 20/1, 20/2, 20/3, 20/4, 21, 22, 23, 24/1, 24/2, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 24/8, 24/9, 24/10, 24/11, 25, 26/1, 26/2, 26/3, 26/4, 27/1, 27/2, 28/1, 28/2, 28/3, 29/1, 29/2, 29/3, 29/4, 30/1, 30/2, 30/3, 30/4, 30/5, 30/6, 31/1, 31/2, 31/3, 31/4, 31/5, 31/6, 31/7, 32, 33/1, 33/2, 33/3, 33/4, 34/1, 34/2, 34/3, 34/4, 34/5, 34/6, 34/7, 34/8, 34/9, 34/10, 34/11, 34/12, 35/1, 35/2, 36/1, 36/2, 36/3, 36/4, 36/5, 36/6, 36/7, 36/8, 36/9, 36/10, 36/11, 36/12, 36/13, 36/14, 36/15, 36/16, 36/17, 36/18, 36/19, 36/20, 36/21, 36/22, 36/23, 36/24, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4, 37/5, 37/6, 37/7, 37/8, 38/1, 38/2, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 39/5, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 40/8, 40/9, 40/10, 40/11, 40/12, 40/13, 40/14, 40/15, 40/16, 40/17, 40/18, 40/19, 40/20, 40/21, 40/22, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51/1, 51/2, 52, 53, 54/1, 54/2, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62/1, 62/2, 62/3, 62/4, 62/5, 62/6, 62/7, 62/8, 62/9, 63/1, 63/2, 63/3, 63/4, 63/5, 64, 65/1, 65/2, 66/1, 66/2, 67/1, 67/2, 67/3, 67/4, 67/5, 68/1, 68/2, 68/3, 68/4, 68/5, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 83/1, 83/2, 83/3, 83/4, 83/5, 83/6, 84/1, 84/2, 85/1, 85/2, 86/1, 86/2, 87, 88/1, 88/2, 89, 90, 91, 92, 93, 94/1, 94/2, 95/1, 95/2, 95/3, 95/4, 95/5, 96/1, 96/2, 97/1, 97/2, 98, 99/3, 99/4, 168, 169, 170, 171/1, 171/2, 171/3, 171/4, 171/5, 172, 173, 174, 175, 176, 177/1, 177/2, 177/3, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 183/1, 183/2, 529/1, 531/1, 531/2 i djelove katastarskih parcela: 10/1, 10/2, 99/1, 99/2.

DRUGA ZONA

Obuhvata prostor katastarskih parcela KO Plužine:

184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 253, 255, 257, 258, 259, 260, 262, 263, 263/1, 264, 265, 266, 267, 268/1, 268/2, 269/1, 269/2, 269/3, 269/4, 269/5, 270/1, 270/2, 271/1, 271/2, 272, 294, 295, 296/1, 296/2, 297, 298/1, 298/2, 299/1, 299/2, 299/3, 299/4, 299/5, 299/6, 299/7, 299/8, 301, 302/1, 302/2, 302/3, 302/4, 302/5, 303/1, 303/2, 305, 306, 307, 308, 311, 312 i djelove katastarskih parcela: 195, 196, 208/1, 208/2, 209, 210, 304, 309, 310, 313 i 315.

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor katastarskih parcela KO Plužine:

423/1, 100/1, 100/2, 101, 102, 103, 104/1, 104/2, 105/1, 105/2, 106/1, 106/2, 107, 108/1, 108/2, 111, 112, 113, 114, 115/1, 115/2, 115/3, 115/4, 115/5, 115/6, 115/7, 115/8, 115/9, 115/10, 115/11, 115/12, 115/13, 115/14, 116, 120, 121, 121, 122/2, 123, 124, 125, 126, 127/1, 127/2, 127/3, 127/7, 128/1, 128/2, 134, 135, 141, 143, 528/3, 528/4 i djelove katastarskih parcela: 130, 133, 136, 137, 138, 139, 140, 142, 144, 165, 166, 167.

ČETVRTA ZONA

Obuhvata prostor katastarskih parcela i djelove katastarskih parcela KO Plužine, koje nijesu obuhvaćene zonama I, II, III i katastarske opštine KO Brijeg.

PETA ZONA

Obuhvata prostor Opštine koji nije obuhvaćen prvom, drugom, trećom i četvrtom zonom.

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta

Član 7

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajuće vrijednosti izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture i na osnovu tržišnog kriterijuma vrijednosti lokacije, gdje je vrijednost lokacije srazmjerna njenom položaju i udaljenosti od gradskog centra, pristupačnosti, obimu i raznolikosti ponude i posebnim pogodnostima za određenu namjenu i to:

- I zona	1,00
- II zona	0,80
- III zona	0,60
- IV zona	0,40
- V zona	0,00

NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 8

Naknada za urbanu sanaciju plaća se za sve bespravne objekte.

Iznos naknade po m² neto površine bespravnog objekta, obračunava se kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i koeficijenta opremljenosti po zonama, i iznosi:

Zona	I	II	III	IV	V
Iznos (€/m ²)	50,00	40,00	30,00	20,00	0,00

Izuzetno od stava 1 ovog člana naknada za urbanu sanaciju ne plaća se za:

- objekte za obrazovanje, nauku, zdravstvo, sport, socijalnu zaštitu, socijalno stanovanje;
- objekte nepokretne kulturne baštine;
- objekte namijenjene za bezbjedonosne službe;
- radio-difuzne objekte;

- međunarodne i regionalne objekte vodosnabdijevanja;
- međunarodne i regionalne kanalizacione sisteme;
- žičare;
- vodovodne, telekomunikacione i kanalizacione objekte infrastrukture;
- toplovode;
- pijace;
- groblja;
- podzemne i nadzemne prolaze;
- javne garaže;
- javnu rasvjetu;
- javne i zelene površine i gradske parkove i ski liftove.

Iznos naknade iz stava 2 ovog člana umanjuje se:

- 50% za objekte osnovnog stanovanja površine do 200m²;
- 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
- 50% za objekte u vlasništvu vjerskih zajednica, koji se koriste za bogoslužbene i druge vjerske potrebe vjerskih zajednica.

Umanjenja iz stava 4 se ne mogu sabirati odnosno kumulirati.

Umanjeni iznos naknade iz stava 4 al. 1 i 2 ovog člana može ostvariti i vlasnik objekta osnovnog stanovanja, kao posebnog dijela kolektivnog objekta, ako ispunjava uslove za legalizaciju.

Za umanjeње naknade iz stava 4 alineja 1 ovog člana dostavlja se dokaz da vlasnik bespravnog objekta i članovi njegovog porodičnog domaćinstva, koji imaju prebivalište na teritoriji opštine Plužine, nemaju u svojinu drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore ili nemaju u susvojini više od 25m² površine drugog stambenog objekta na teritoriji Crne Gore.

Da bi vlasnik bespravnog objekta ostvario prava iz stava 4 alineja 1 ovog člana dužan je priložiti:

- dokaz da on i članovi njegovog porodičnog domaćinstva imaju prebivalište na teritoriji opštine Plužine;
- uvjerenje nadležnog organa da vlasnik bespravnog objekta i članovi njegovog porodičnog domaćinstva ne posjeduju drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore ili nemaju u susvojini više od 25m² površine drugog stambenog objekta na teritoriji Crne Gore;
- uvjerenje o zajedničkom porodičnom domaćinstvu.

Ako vlasnik bespravnog objekta osnovnog stanovanja ili član njegovog porodičnog domaćinstva posjeduje drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore koji nije podoban za stanovanje, uz zahtjev za legalizaciju se prilaže izjava o nepodobnosti objekta sa podacima o identifikaciji.

U slučaju iz stava 9 ovog člana nadležni organ lokalne uprave, po službenoj dužnosti, pribavlja nalaz i mišljenje sudskog vještaka odgovarajuće struke o podobnosti objekta za stanovanje, o trošku vlasnika bespravnog objekta.

Ako vlasnik bespravnog objekta ostvaruje pravo na umanjene naknade iz stava 4 ovog člana po više osnova, primjenjuje se jedan osnov za umanjene koji je najpovoljniji za vlasnika bespravnog objekta.

Provjeru ispunjenosti uslova za određena umanjena vrši organ nadležan za utvrđivanje naknade na osnovu priložene dokumentacije i službene evidencije.

Ako vlasnik bespravnog objekta uz zahtjev za obračun naknade ne dostavi dokaze na osnovu kojih bi se vršila umanjena ili ako iz akta proizilazi da objekat ne ispunjava uslove na osnovu kojih bi se izvršilo umanjene naknade, naknada se utvrđuje bez odnosnih umanjena.

Član 9

Visinu, način i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda Opštine (u daljem tekstu: Uprava lokalnih javnih prihoda).

Postupak za obračun se pokreće podnošenjem zahtjeva za utvrđivanje naknade od strane vlasnika bespravnog objekta Upravi za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj sa dokumentacijom na osnovu koje se vrši obračun naknade za urbanu sanaciju ili umanjene naknade u skladu sa ovom Odlukom i Zakonom o legalizaciji.

Zahtjev se podnosi na obrascu koji je sastavni dio ove Odluke.

Zahtjev iz stava 2 ovog člana Uprava za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj u roku od 8 dana od dana prijema, prosleđuje zajedno sa ovjerenim Elaboratom premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta i dokumentacijom potrebnom za obračun naknade (ukoliko je vlasnik dostavio dokumentaciju na osnovu koje ima pravo na umanjene iz člana 10 stav 4 Odluke) Upravi lokalnih javnih prihoda, koja će donijeti rješenje iz stava 1 ovog člana u roku od 15 dana od dana prosleđivanja zahtjeva, ukoliko se radi o jednokratnom plaćanju, odnosno 30 dana kada se naknada plaća u ratama, zbog uspostavljanja sredstava obezbjeđenja potraživanja.

Organ nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda stara se o izvršenju rješenja iz stava 1 ovog člana.

Na rješenje iz stava 1 ovog člana može se izjaviti žalba glavnom administratoru.

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine.

Naplatu i kontrolu naplate vrši Uprava lokalnih javnih prihoda.

Uprava lokalnih javnih prihoda dužna je da u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti rješenja o utvrđivanju naknade za urbanu sanaciju, dostavi organu nadležnom za legalizaciju bespravnih objekata – Uprava za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj, dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za urbanu sanaciju, odnosno obavještenje da se nijesu stekli uslovi za izdavanje uvjerenja o uređenim odnosima u pogledu plaćanja naknade.

Član 10

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.

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 pravosnažnosti rješenja iz člana 11 stav 1 ove Odluke, u kom slučaju ima pravo na umanjeње za 20% od obračunatog iznosa naknade.

U slučaju plaćanja naknade na rate, vlasnik bespravnog objekta ima pravo da u bilo kom trenutku zahtijeva da preostali iznos duga po osnovu naknade plati jednokratno, u kom slučaju ostvaruje pravo na umanjeње preostalog iznosa u procentu utvrđenom u članu 10 stav 4 alineja 3 ove Odluke, pod uslovom da nije ostavario pravo na umanjeње naknade po nekom drugom osnovu iz člana 10 ove Odluke.

Član 11

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, u skladu sa važećim zakonskim propisima, bankarsku revolving garanciju „bez prigovora“ naplativu „na prvi poziv“ u vrijednostima od 12 mjesečnih rata utvrđene naknade, fiducijarni ugovor o prenosu prava svojine na bespravnom objektu, odnosno drugoj nepokretnosti, odnosno upis založnog prava – hipoteke prvog reda. Za dio duga koji nije obezbijeđen bankarskom revolving garancijom, vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi hipoteku prvog reda odnosno izvrši fiducijarni upis prava svojine na bespravnom objektu odnosno drugoj nepokretnosti prema izboru povjerioca čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga. U slučaju obezbjeđenja plaćanja cjelokupnog iznosa naknade hipotekom prvog reda odnosno fiducijarnim upisom prava svojine, vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi hipoteku odnosno izvrši fiducijarni upis prava svojine na bespravnom objektu odnosno drugoj nepokretnosti prema izboru povjerioca čija vrijednost mora biti za 50% veća od vrijednosti preostalog duga;

-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 nadležnom organu za obračun naknade, dostavi dokaz o uspostavljenim sredstvima obezbjeđenja plaćanja iz stava 2 ovog člana, odnosno o upisu hipoteke u katastar nepokretnosti, u roku od 30 dana od dana održavanja usmene rasprave u postupku utvrđivanja naknade u ratama. 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 zatezna kamata u skladu sa Zakonom o poreskoj administraciji.

Ukoliko vlasnik bespravnog objekta zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga, pa će Uprava za lokalne javne prihode pokrenuti postupak prinudne naplate.

Član 12

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

Član 13

Nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vršiće Uprava za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj i Uprava lokalnih javnih prihoda.

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 14

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

Član 15

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju („Sl.list CG-opštinski propisi“ broj 31/24).

Član 16

Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore – opštinski propisi).

Broj: 018-01-168

Plužine, 20.02.2026. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE PLUŽINE

**PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,
PETAR MITRIĆ**