

PREDLOG

Na osnovu člana 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", br. 91/25, 18/26 i 117/26), člana 38 tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22 i 81/25) i člana 54 stav 1 tač. 2 i 11 Statuta Glavnog grada („Službeni list CG – opštinski propisi“, br. 8/19, 20/21, 49/22 i 51/25), uz prethodnu saglasnost Vlade broj: _____ od _____, Skupština Glavnog grada Podgorice, na sjednici održanoj _____ 2026. godine, donijela je

ODLUKA O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuju se bliži uslovi, visina, način i rokovi 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.

II BLIŽI USLOVI I VISINA NAKNADE

Član 3

Naknadu 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 Uprave za nekretnine.

Obračun površina objekta vrši se prema propisu kojim je uređen način obračuna površine i zapremine zgrade.

Obračun naknade vrši "Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice" d.o.o. (u daljem tekstu: Agencija).

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.

Član 5

Troškovi komunalnog opremanja na osnovu ekonomsko tržišne projekcije planskog dokumenta za komunalno opremanje prostora u zahvatu pojedinih zona iznose (€/ m²):

ZONA	Ia	I	II	III	IV	V
Iznos	187,46€	164,02€	140,59€	93,73€	70,30€	46,86€
(€/m ²)						

Član 6

Granice zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata i to:

PRVA "A" ZONA (IA)

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Nova Varoš", DUP "Nova Varoš 2", DUP "Gorica C", DUP "Drač" - za urbanu cjelinu Nova Varoš 1.2, DUP "Drač - Vatrogasni dom", UP "Drač-Vatrogasni dom - zona A", UP "Kasarna Morača" i urbanistički projekti u zahvatu DUP-a "Nova Varoš".

PRVA ZONA (I)

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Stambena zajednica VI – Kruševac", DUP "Stambena zajednica VI – Kruševac dio" – izmjene i dopune, DUP "Blok 6 - zona 6" – izmjene i dopune, DUP "Blok 5" – izmjene i dopune, DUP "Blok V - dio" – izmjene i dopune, Blok A u zahvatu DUP-a "Momišići B", DUP "Poslovni centar Kruševac - zona A", DUP "Poslovni centar Kruševac - zona B", DUP "Univerzitetski centar" – izmjene i dopune, DUP "Zona centralnih djelatnosti - Cetinjski put" – izmjene i dopune, DUP "Naselje 1. maj", DUP "Naselje 1. maj - dio" – izmjene i dopune, UP "Marko Radović" – izmjene i dopune, UP "Duvanski kombinat" – izmjene i dopune, UP "Montefarm", DUP "Radoje Dakić" – izmjene i dopune, DUP "RTV Centralne djelatnosti", DUP "Spomen park Kruševac" – izmjene i dopune, DUP "Spomen park Kruševac - zona A i E" – izmjene i dopune, UP "Klinički centar Crne Gore" – izmjene i dopune, DUP "Novi grad 1 i 2" – izmjene i dopune, DUP "Rekreativno kulturna zona na obali rijeke Morače - južni dio" – izmjene i dopune, DUP "Rekreativno kulturna zona na obali rijeke Morače" - sjeverni dio, UP "Stara Varoš" – izmjene i dopune, UP "Stara Varoš - dio zone B" – izmjene i dopune, UP "Stara Varoš - dio zone A", DUP "Stara Varoš - blok 7", DUP "Drač - Cvijetin brijeg", DUP "Drač - putnički terminal", DUP "Drpe Mandića", UP "Drpe Mandića - zona B", DUP "Blok 14" – izmjene i dopune, DUP "Pobrežje – Zone D i E" – izmjene i dopune, DUP "Pobrežje – zona F" – izmjene i dopune, DUP "Gorica D", DUP "Park šuma Gorica", UP "Mauzolej partizanu borcu", DUP "Momišići A zona 1", DUP "Momišići A zona 2" i DUP "Momišići A – dio zone 5" – izmjene i dopune.

DRUGA ZONA (II)

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Momišići C" – izmjene i dopune, DUP "Momišići A", DUP "Momišići A - dio Zone 1" – izmjene i dopune, DUP "Momišići B" (osim Bloka A), DUP "Zagorič 3 i 4", DUP "Zagorič 3 i 4, zona 2" – izmjene i dopune, DUP "Zagorič 1", DUP "Zagorič 1 - dio zone A", DUP "Zagorič 2" – izmjene i dopune, DUP "Prvoborac" – izmjene i dopune, DUP "Masline" – izmjene i dopune, DUP "Ibričevina", DUP "Konik - Sanacioni plan" – izmjene i dopune, DUP "Konik - Sanacioni plan"(mali) – izmjene i dopune, DUP "Servisno skladišna zona uz željezničku prugu - Stari aerodrom" – izmjene i dopune, DUP "Konik - Stari aerodrom" – izmjene i dopune, DUP "Konik - Stari Aerodrom faza III", DUP "Konik - Stari aerodrom faza III dio" – izmjene i dopune, DUP "Servisno skladišna zona uz željezničku prugu - Vatrogasni dom" – izmjene i dopune, DUP "Servisno skladišna zona" – izmjene i dopune, DUP "Blok 18 i 19", DUP "Blok 35 i 36" – izmjene i dopune, DUP "Pobrežje - zone A, B i C" – izmjene i dopune, DUP "Pobrežje - zona G" – izmjene i

dopune, DUP "Stambena zajednica VI - Stara Varoš" – izmjene i dopune, DUP "Stambena zajednica VII - Stara Varoš" – izmjene i dopune, DUP "Zabjelo 8"– izmjene i dopune, UP "Hemomont"– izmjene i dopune, DUP "Titex", DUP "Zabjelo 9", DUP "Zabjelo Ljubović" – izmjene i dopune, DUP "Čepurci", DUP "Čepurci – dio"– izmjene i dopune, DUP "Gornja Gorica 2 – Zona A" – izmjene i dopune, DUP "Gornja Gorica 2 - dio zone B"– izmjene i dopune i DUP Sadine sa susjednom površinom koja je PUP-om planirana za PUJ (pejzažno uređenje javne namjene).

TREĆA ZONA (III)

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Agroindustrijska zona", DUP "Industrijska zona - dio planske zone 12.5"– izmjene i dopune, LSL „Central biznis distrikt”, DUP "Zelenika"– izmjene i dopune, DUP "Zabjelo Zelenika"– izmjene i dopune, DUP "Zabjelo B - zona stanovanja", DUP "Zabjelo B1", DUP "Zabjelo B2"– izmjene i dopune, DUP "Zabjelo B" (Tarine garaže), DUP „Dahna 1”, DUP „Dahna” – izmjene i dopune, Dup „Donja Gorica za zahvat koridora Cetinskog puta i južne obilaznice”, DUP "Gornja Gorica 1"– izmjene i dopune, DUP "Tološi 1"– izmjene i dopune, DUP "Tološi 2 – dio"– izmjene i dopune, zahvat GUR-a „Velje brdo” i UP "Kasarna Masline".

ČETVRTA ZONA (IV)

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Industrijska zona KAP-a"– izmjene i dopune, DUP "Dajbabska gora", DUP "Zabjelo 10", DUP "Dahna 2", DUP "Dajbabe Zelenika - dio planske zone 11", DUP "Poslovna zona Čemovsko polje", DUP "Industrijska zona A", DUP "Servisno skladišna zona sa ranžirnom stanicom", DUP „Tuški put", DUP "Konik - Vrela Ribnička", DUP "Konik - Vrela Ribnička II", DUP "Murtovina" – izmjene i dopune, DUP "Murtovina 2", DUP "Zlatica B" – izmjene i dopune, DUP "Zagorič 5", sanacoi DUP "Zagorič 5B", DUP "Tološi 2", DUP "Vranići 1" – izmjene i dopune, DUP "Vranići 3 (sanacioni)", DUP "Vraničke njive", UP "Duklja", DUP "Gornja Gorica 3 – dio B", DUP "Gornja Gorica 3 - dio A", DUP „Donja Gorica", LSL „Mihinja", DUP „Donji Kokoti", UP „Novo groblje" i prostor u zahvatu naselja Donji Kokoti uz UP „Novo groblje", koji je izmjenama PUP-a planiran za centralne djelatnosti, LSL "Skladišno - poslovna zona Donji Kokoti" i prostor u okviru GUR-a Podgorica koji se nalazi između zahvata DUP-ova "Zagorič 5", "Zagorič 2", "Zlatica B", "Murtovina" i "Prvoborac", za koji nije predviđena izrada planova detaljne razrade.

PETA ZONA (V)

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Kakaricka gora", UP "Sanitarna deponija sa reciklažnim centrom", UP "Skladišta i servisi Cijevna", DUP "Cijevna 2", DUP "Kuće rakića", LSL "Rogami", LSL "Mareza", LSL "Doljani", LSL "Kat. parcela broj 8 KO Goljemadi", LSL "Veruša" i ostalo građevinsko zemljište u granicama obuhvata GUR-a Podgorice (osim Planova koji su obuhvaćeni IV zonom), koridore magistralnih putnih pravaca van zahvata GUR-a Podgorica u širini od 100 m od osovine puta sa obje strane, prostore predviđene PUP-om za izradu planova detaljne razrade (DUP, LSL, UP) van granica GUR-a Podgorica.

ŠESTA ZONA (VI)

Obuhvata sva ostala seoska naselja i zemljište na području Prostorno urbanističkog plana Podgorice i ostalo poljoprivredno zemljište u granicama obuhvata GUR-a Podgorice za koje nije predviđena izrada plana detaljne razrade.

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:

- zona Ia - 1,45
- zona I - 1,40
- zona II - 1,00
- zona III - 0,75
- zona IV - 0,65
- zona V - 0,50
- zona VI - 0,00

Član 8

Prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta na nivou svih zona iznose 97,63 € po m².

Član 9

Iznos naknade po m² neto površine bespravnog objekta obračunava se kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, koeficijenta opremljenosti po zonama i troškovima sprovođenja mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom i iznosi po zonama:

Zona	Ia	I	II	III	IV	V	VI
Iznos (€/m ²)	141,56	136,68	97,63	73,22	63,46	48,81	0,00

Iznos naknade po m² neto površine izgrađenog prostora za hotele, odnosno turističko naselje sa 4 ili 5 zvjezdica i turistički rizort po zonama iznose

Zona	Ia	I	II	III	IV	V	VI
Iznos (€/m ²)	800,00	800,00	700,00	600,00	500,00	400,00	400,00

Član 10

Iznos naknade za urbanu sanaciju umanjuje se:

- 50% za objekte osnovnog stanovanja;
- 90% za 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.

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

Umanjeni iznos naknade iz stava 1 alineja 1 ovog člana može ostvariti i vlasnik bespravnog objekta površine do 500m² za površinu do 200 m² ako ispunjava ostale uslove za bespravni objekat osnovnog stanovanja u skladu sa Zakonom o legalizaciji. Za preostalu površinu veću od 200m² vlasnik bespravnog objekta ima pravo na umanjeње iz stava 1 alineja 3 ovog člana.

Umanjenja iz stave 1 ovog člana ne mogu se sabirati odnosno kumulirati.

Ispunjenost uslova za umanj enje naknade iz stava 1 alineje 1 i 2 i iz stava 3 ovog člana, utvrđuje organ nadležan za donošenje rešenja o legalizaciji.

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 11

Naknadu utvrđuje rješenjem nadležni organ lokalne uprave, na osnovu obračuna naknade dostavljenog od strane Agencije.

Nadležni organ za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog objekta dostavlja Agenciji Elaborat premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta ovjeren od strane Uprave za nekretnine, na obračun naknade.

Agencija je dužna da u roku od deset (10) dana od dana dostavljanja Elaborata premjera izvedenog stanja, nadležnom organu dostavi obračun naknade neophodan za donošenje rješenja o naknadi.

Član 12

Odnosi u pogledu plaćanja naknade, kao i prava i obaveze između vlasnika bespravnog objekta i Glavnog grada, uređuju se ugovorom.

Ugovor iz stava 1 ovog člana zaključuju vlasnik bespravnog objekta i Agencija u ime Glavnog grada Podgorice.

Agencija se stara o izvršenju rješenja iz člana 12 stav 1 ove odluke.

Agencija je dužna da u roku od 10 dana od dana zaključivanja ugovora dostavi nadležnom organu za izdavanje rješenja o legalizaciji, dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade, odnosno obavještenje da se nisu stekli uslovi za izdavanje potvrde.

Član 13

Vlasnik bespravnog objekta uplaćuje naknadu na uplatni račun budžeta Glavnog grada.

Prihodi od naknade pripadaju budžetu Glavnog grada i budžetu Crne Gore u srazmjeri 80% prema 20%.

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.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 10 dana od dana zaključivanja ugovora o naknadi u kom slučaju vlasnik bespravnog objekta ima pravo na umanj enje iz člana 11 stav 1 alineja 3 ove Odluke, pod uslovom da nije ostvario umanj enje naknade po drugom osnovu.

U slučaju kada se vlasnik bespravnog objekta odlučio za plaćanje u mjesečnim ratama, po odredbama ove i ranijih odluka, ima pravo da u bilo kom trenutku zahtjeva da preostali iznos duga po osnovu naknade plati jednokratno, u kom slučaju ostvaruje pravo na umanj enje preostalog iznosa u procentu utvrđenom u stavu 10 stav 1 alineje 3 člana.

Član 14

Kod plaćanja naknade u ratama ugovara se redovna kamata, zatezna kamata i odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja.

Iznos mjesečne rate se uvećava za iznos redovne kamate koju plaća domicilna banka na oročena sredstva.

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

Obezbeđenje potraživanja po osnovu plaćanja naknade u ratama uspostavlja se na objektu za koji se obračunava naknada, uz uslov da na istom nema upisanog tereta hipoteke.

Ukoliko vlasnik bespravnog objekta zakasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga pa će Agencija pokrenuti postupak prinudne naplate.

Prilikom zalaganja nepokretnosti vlasnik bespravnog objekta je dužan da od ovlašćenog procjenitelja obezbijedi procjenu vrijednosti nepokretnosti na kojoj će biti uspostavljena hipoteka I reda.

Izuzetno od stava 4 ovog člana, predmet hipoteke može biti objekat za koji se obračunava naknada sa zemljištem na kojem je objekat izgrađen pod uslovom da na njemu ne postoje tereti i ograničenja, kao i druge nepokretnosti upisane u listu nepokretnosti bez tereta i ograničenja i to: stambeni prostor, poslovni prostor, urbanistička parcela, garancija banke, a izuzetno ukoliko Glavni grad ima interesa i katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekata od opšteg interesa koji služe komunalnom opremanju lokacije.

Sredstva obezbeđenja iz stava 7 ovog člana ne isključuju pravo Agencije na pokretanje sudskog, izvršnog i drugih postupaka u cilju naplate potraživanja.

Član 15

Rokovi za komunalno opremanje koje realizuje lokalna samouprava, utvrđuju se u skladu sa Programom urbane sanacije, pod uslovom da su riješeni imovinsko pravni odnosi i počinju da teku nakon riješenih imovinsko pravnih odnosa.

Član 16

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za izdavanje rješenja o legalizaciji.

IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 17

Postupci u kojima je vlasnik bespravnog objekta podnio zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta ili dijela objekta do dana stupanja na snagu ove odluke okončaće se po odredbama Odluke o naknadi za urbanu sanaciju ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 39/20), ukoliko je to povoljnije za vlasnika bespravnog objekta.

Član 18

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", broj 39/20).

Član 19

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

Broj:
Podgorica,

**SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA PODGORICE
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,
SRĐAN PERIĆ**