

PREDLOG

Na osnovu člana 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list CG“, br. 91/25 i 18/26), člana 38 tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20, 50/22, 84/22 i 81/25) i člana 46 stav 1 alineja 2 Statuta Opštine Rožaje („Službeni list CG - Opštinski propisi“, br. 38/18 i 16/21), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. _____ od _____ godine, Skupština opštine Rožaje, na sjednici održanoj _____ 2026. godine, donijela je

ODLUKU O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU

Predmet

Član 1

Ovom odlukom propisuju se uslovi, visina, način, rokovi i postupak 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 podrazumjevaju iste izraze u ženskom rodu.

Bliži uslovi

Član 3

Naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta.

Naknada se obračunava po m² neto površine 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 objekta tokom izrade tehničke dokumentacije.

Visina naknade

Član 4

Visina naknade utvrđuje se u zavisnosti od zone, stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta, troškova mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom, načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade i vrste, namjene i starosti objekta.

Zone

Član 5

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

PRVA ZONA (I)

Ova zona obuhvata: Ulicu M. Tita odnosno Glavni gradski trg počev od raskrsnice ul. M. Tita, Čatovske i ul. "30. septembar" do raskrsnice ul. M. Tita i "13. jul", obuhvatajući sve urbanističke parcele koje imaju direktan prilaz na istu

DRUGA ZONA (II)

Ova zona obuhvata: Ulicu M. Tita od raskrsnice ul. M. Tita i "13. jul" do raskrsnice ul. M. Tita i ul. Hivzije Čatovića, i dio ul. "30. septembar" od raskrsnice ul. M. Tita, Čatovske i ul. "30. septembar" do parcele Nokić Adnana koju obuhvata, obuhvatajući sve urbanističke parcele koje imaju direktan prilaz na istu.

TREĆA ZONA (III)

Ova zona obuhvata: ul. "30. septembar" od istočne granice parcele Nokić Adnana do raskrsnice sa ulicom R.Burdžovića i M. Ivanovića, zatim ul. Čatovsku počev od zgrade suda do spoja sa ul. "13. jul" sa urbanističkim parcelama koje imaju direktan prilaz na istu. Ulica Trg IX Crnogorske brigade skreće ul. Kej zatim nastavlja ulica "13. jul" do mosta (podvožnjaka - raskrsnice sa magistralom) zatim pored Kučanskog groblja tako što obuhvata PZC "Biser" koji se nalazi između ulice Sarajevske i groblja a zatim nastavlja krakom koji se odvaja od ulice Sarajevske prema Domu zdravlja i izlazi na ulicu "29. novembar" kojom nastavlja sve do kuće Camić Bela, odatle ide istočnom granicom njegove parcele i izlazi na ulicu M.Tita, obuhvatajući sve urbanističke parcele koje imaju direktan prilaz na pomenute ulice.

ČETVRTA ZONA (IV)

Obuhvata: ulicu M. Ivanovića počev od raskrsnice ul. "30. septembar" sa ul. R. Burdžovića do Autobuske stanice, zatim nastavlja ulicom "29. novembar" od kuće Bela Camića, obuhvatajući sve urbanističke parcele sa obje strane ulice koje imaju direktan pristup na istu kao i ostale urbanističke parcele granice sa ekstra zonom. Od raskrsnice ul. "29. novembar", M. Tita i Ibarske ide ul. M. Tita do istočne granice parcele AD "Gornji Ibar" skreće prema rijeci Ibar koju prelazi obuhvata zelenu pijacu i ide ul. Jaha Kurtagića do početka ul. Trg IX crnogorske brigade obuhvatajući sve parcele koje imaju direktan pristup na ove ulice kao i ostale urbanističke parcele unutar, izuzev urbanističkih parcela ekstra zone A, B i C.

PETA ZONA (V)

Obuhvata: Ul. "30. septembar" od raskrsnice ulice "30. septembar" i ulice R.Burdžovića, (nova Pečka raskrsnica), nastavlja magistralnim putem Rožaje – Ribariće do istočne granice fabrike Kristala obuhvatajući sve parcele koje imaju direktan prilaz na iste. Zatim nastavlja od magistralnog puta Rožaje – Ribariće odnosno od kuće Korać Jonuza koju obuhvata, skreće u pravcu juga do kraja objekta Korać Jonuza odakle skreće u pravcu zapada rubom šume do krša nastavlja istim pravcem do ulice V. Vlahović, i ide istom obuhvatajući urbanističke parcele koje imaju direktan prilaz na ovu ulicu do uključenja u ulicu R.Burdžovića, i nastavlja istom sve do raskrsnice sa ulicom Karavanski put, obuhvatajući takođe sve urbanističke parcele koje imaju direktan prilaz na ovu ulicu. Područje se dalje nastavlja ulicom Karavanski put, sve do raskrsnice ulica Sarajevska i Novopazarska, obuhvatajući sve urbanističke parcele sa lijeve strane koje imaju direktan prilaz na ovu ulicu, nastavlja Novopazarskom ulicom do ulice Ibarčanske kojom nastavlja do kuće Kalač Hajrana koju obuhvata, a zatim ulicom Sandžačkom do raskrsnice sa Kosovskom ulicom obuhvatajući sve urbanističke parcele koje imaju direktan pristup na istu, do ulice Ibarske odakle nastavlja istom sve do Dimiškinog mosta, ista obuhvata parcele koje imaju direktan prilaz na nju. Ova zona obuhvata i ul. Jaha Kurtagića od Vojnog odsjeka do "Klekovačkog" mosta na rijeci Ibar, ulicu Oslobođenja sve do raskrsnice ul. Oslobođenja i ul. "Jukov potok", ul Barmahala i ul Mustafa Pećanin kojom nastavlja preko mosta na rijeci Ibar do ul. 30. septembar obuhvatajući sve parcele koje imaju pristup na iste i parcele unutar, izuzev parcela koje pripadaju zonama I, II, III i IV zoni.

ŠESTA ZONA (VI)

Počinje od Dimiškinog mosta, ide rubom šume Kuč Ahmeta i nastavlja rubom šume sve do iznad kuće Šahić Hajra, silazi do mosta na potoku odakle skreće uzvodno uz potok do zapadne strane parcele br. 89 Čedić Redžepa zatim ide njenom granicom i istu obuhvata pa produžava u pravcu sjeveroistoka iznad parcela br. 90, 87 i 85 koje obuhvata, pa nastavlja rubom šume sve do potoka i puta Rožaje – Seošnica iznad kuće Nokić Nazifa, zatim nastavlja putem prema Rožajama do početka državne parcele br. 34 koju obuhvata, pa nastavlja takođe rubom šume do sjevernog ugla parcele br. 23 Gusinjac Bešira koju obuhvata, zatim ide granicom te parcele sve do potoka, prelazi isti i nastavlja granicom parcele 14 i 15 do granice parcele br. 4/1 vlasništvo Gusinjac Mehdije i to postojećom ogradom sve do šumskog zasada,

nastavlja istim pravcem do šumske staze pa ide istom sve do parcele br. 795 Šutković Mehmeda koju ne obuhvata, ide ispod parcele 794 Tuz Omera koju ne obuhvata, pa ide rubom parcele 5793 koju obuhvata odakle nastavlja preko parcele br. 776 zatim 770, 766, 764, 762 sve do tromede sa parcelom br. 738 i 735, ide granicom parcele 736 i 735 do tromede sa parcelom br. 732 presijeca istu sve do tromede sa parcelom 714 i 713 pa nastavlja granicom istih do kraka ulice Jaha Kurtagića uz Agov do, odakle nastavlja ulicom u pravcu Sredani sve do granice parcele br. 701 i 704 sve do tromede sa parcelom br. 703 ispod kuće Huremović Rama odakle skreće u pravcu istoka donjom granicom te parcele sve do tromede sa parcelom br. 698 Honsić Ćamila, odakle skreće u pravcu juga granicom parcela 698 i 701 do tromede sa parcelom br. 697 vlasništvo Honsić Ćamila odakle skreće u pravcu istoka južnom stranom parcele br. 698 Honsić Ćamila koju ne obuhvata, pa nastavlja ispod kuće Camić Isada i Camić Alije koje ne obuhvata, produžava istim pravcem i ide sve rubom borića – granicom parcele br. 605/1 izlazi na ul. J. Kurtagića. Nastavlja ulicom Oslobođenja od raskrznice sa ul. "Jukov potok", odakle nastavlja istom sve do raskrznice puteva za Sredani i D. Lovnicu obuhvatajući sve urbanističke parcele koje imaju direktan prilaz na istu. Od ove raskrznice granica nastavlja Sredanskim potokom do uliva u Lovničku rijeku, odakle ide Lovničkom rijekom sve do iznad parcele br. 439 koju obuhvata odakle nastavlja donjom granicom parcele br. 435 istočnom granicom koju ne obuhvata i izlazi na Karavanski put Rožaje – Grahovača, presijeca isti i ide granicom parcela br. 349 i 350 od kojih obuhvata parcelu br. 349 do šumskog zasada, a zatim skreće u pravcu istoka donjom granicom šumskog zasada, zatim južnom stranom parcele br. 355 koju ne obuhvata a zatim nastavlja kolskim putem prema Šušterima sve do Džidžina krša do livada Bečovića, odakle se granica proteže rubom parcele br. 28 u Državnoj svojini i privatnih parcela sve do ispod parcele br. 38 i 37 koje ne obuhvata i izlazi na ulicu Ahmeta ef. Ganića a zatim ide u pravcu Šušteri sve do parcele br.109 koja je Državna svojina istu ne obuhvata i skreće u pravcu istoka do Pumpne stanice a zatim ide podnožjem Ganića krša zatim gornjom granicom privatnih parcela pa zatim ide sve do iznad kuće Dautović Ismeta koju obuhvata, spušta se u rijeku Ibar. Ova zona obuhvata područje od istočne granice fabrike kristala ide magistralnim putem Rožaje-Ribariće sve do mosta br.1 na rijeci Ibar, zatim starim putem Rožaje – Balotiće sve do Famoda odakle granica ide rubom lokacije Famoda koju obuhvata i izlazi na prilaznu saobraćajnicu kojom nastavlja sve do magistralnog puta.

Ova zona obuhvata i područje koje počinje od tromeda katastarskih parcela 1490, 1492 i 1520 odakle granica ide u pravcu jugoistoka sve rubom parcele 1492 koju ne obuhvata zatim granicom 1493 koju ne obuhvata do Catovskih livada odakle skreće u pravcu jugozapada ispod kuća Šutkovića odakle skreće u pravcu jugoistoka ulicom Carine pored stadiona do parcele br. 2126 nastavlja ul. Carine do puta Rožaje - Peć odnosno ulice Rifata Burdžovića i kuće Kožar Raša koju obuhvata, a zatim produžava putem pored parcele br. 883 vlasništvo Nurković Šuća koju obuhvata, a zatim se spušta stazom preko parcele br. 972 vlasništvo Demić Husnije i izlazi na ulicu Ibarčansku naspram kuće Demić Saliha odakle skreće u pravcu juga i ide ulicom sve do raskršća kod kuće Demić Nezira i Demić Jusa odakle skreće u pravcu zapada prilaznim putem sve do rijeke Ibarac, a zatim ide uzvodno rijekom do parcele br. 593 i kuće Pilica Muzafera koju ne obuhvata, pa nastavlja u pravcu zapada sjevernom granicom parcele br. 592 Demić Omera koju ne obuhvata, sve do granice sa parcelom br. 609 odakle skreće u pravcu juga granicom parcela 609 i 608 koje obuhvata sve do tromede sa parcelama br. 592 i 594, pa zatim skreće u pravcu jugozapada granicom parcele br. 594, 595, 596, 597, 598 zatim skreće u pravcu istoka granicom sa parcelom br. 582 sve do tromede sa parcelom br. 592 vlasništvo Demić Omera, odakle skreće u pravcu juga padinom – istočnom stranom parcela 582, 580, 579, 577, 576, 572 sve do puta južnog ugla parcele br. 572 Zekić Izeta koju obuhvata odakle skreće u pravcu sjevera, a zatim zapada ovim putem i izlazi na ulicu Sandžačku kod kuće Zekić Nijaza koju ne obuhvata, odakle skreće u pravcu sjevera Sandžačkom ulicom sve do ispod kuće Hasović Hivza gdje se spaja sa opisom granice druge zone a zatim nastavlja tom granicom sve do početne tačke opisa granica ove zone.

SEDMA ZONA (VII)

Ova zona obuhvata područja zemljišta od granica III zone do granica GUP-a.

Zone su definisane odnosno utvrđene prema udaljenosti od funkcionalnog gradskog centra, stepena opremljenosti zemljišta (objekti komunalne potrošnje i objekti društvenog standarda) i saobraćajne povezanosti zavisno od vrste objekta koji se gradi (stambeni ili poslovni).

OSMA ZONA (VIII)

Zahvata sva naselja i ruralna područja koja se nalaze van granica Generalnog urbanističkog rešenja, Opštine Rožaje.

Način obračuna naknade

Član 6

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

Zona	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Iznos(€)	35	31	25	20	10	7	5	3

Iznos naknade iz stava 1 umanjuje se za:

- za stambene objekte osnovnog stanovanja u I, II, III, IV, V, VI, VII i VIII zoni za **50%**;
- za objekte u vlasništvu vjerskih zajednica, koji se koriste za bogoslužbene i druge vjerske potrebe vjerskih zajednica do 50%;
- 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 za **90%**;

Umanjenja iz stava 2 ovog člana se ne mogu sabirati odnosno kumulirati.

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

Umanjeni iznos naknade iz stava 2 alineja 1 ovog člana može ostvariti i vlasnik bespravnog objekta površine do 500m² za površinu do 200m² ako ispunjava uslove iz člana 10 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata.

Član 7

Visinu, način i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave – Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora (u daljem tekstu: nadležni organ), u roku od 30 dana od dana dostavljanja obračuna naknade za urbanu sanaciju od strane nadležnog organa za sprovođenje postupka legalizacije.

Na rješenje iz stava 1 ovog člana može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Rožaje. Uprava lokalnih javnih prihoda Opštine Rožaje stara se o izvršenju rješenja iz stava 1 ovog člana.

Član 8

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja o naknadi u kom slučaju vlasnik bespravnog objekta ima pravo na umanjenje za 20% od obračunate vrijednosti naknade.

Član 9

Ukoliko je predmet postupka legalizacije dio objekta, sa upisanim teretom i ograničenjem u posjedovnom listu/listu nepokretnosti "prekoračenje odobrenja za građenje" ili "prekoračenje građevinske dozvole" površina objekta za koji se vrši obračun naknade za urbanu sanaciju obračunava se na osnovu razlike u površini navedene u

geodetskom elaboratu i površine za koju su u skladu sa tada važećom zakonskom regulativom plaćene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ili drugi ekvivalentan dokument.

Ukoliko je predmet postupka legalizacije objekat čiji je jedan od posebnih djelova bio upisan bez tereta i ograničenja u listu nepokretnosti/posjedovnom listu, površina objekta za koji se vrši obračun naknade za urbanu sanaciju obračunava se na osnovu razlike u površini navedene u geodetskom elaboratu i površine koja je bila upisana u listu nepokretnosti/posjedovnom listu bez tereta i ograničenja isključivo ako je u pitanju ista namjena prostora u okviru objekta.

Rokovi plaćanja naknade

Član 10

Vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu za urbanu sanaciju.

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 800 eura po kvadratnom metru izgrađenog prostora

U slučaju plaćanja naknade na rate, vlasnik bespravnog objekta ima pravo da u bilo kom trenutku zahtjeva da preostali iznos duga po osnovu naknade plati jednokratno.

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

Član 11

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

Obezbjedivanje naknade iz stava 1 ovog člana vrši se upisom hipoteke na bespravnom objektu za koji se utvrđuje naknada i uslov je za donošenja rješenja o naknadi.

Izuzetno od stava 2 ovog člana predmet hipoteke može biti nepokretnost upisana u listu nepokretnosti bez tereta i ograničenja i to: stambeni prostor, poslovni prostor, urbanistička parcela, kao i garancija banke.

Vlasnik bespravnog objekta dužan je da dostavi nadležnom organu dokaz o upisu hipoteke u katastar nepokretnosti u roku od 30 dana od dana održavanja rasprave u postupku utvrđivanja naknade u ratama.

U suprotnom, smatraće se da je vlasnik bespravnog objekta saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

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

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

Ukoliko vlasnik bespravnog objekta zakasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga, shodno čemu će Opština aktivirati sva ugovorena sredstva obezbjeđenja.

Član 12

Rokovi za obezbjeđivanje komunalne infrastrukture vlasnicima objekata koji su izmirili cjelokupan iznos naknade utvrđuju se Programom urbane sanacije, a u zavisnosti od visine ukupno ubranih sredstava od naknade i drugih raspoloživih izvora finansiranja, u skladu sa zakonom.

Član 13

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši Uprava lokalnih javnih prihoda u dijelu koji se odnosi na visinu, način i rokove plaćanja naknade i nadležnog organa za sprovođenje postupka legalizacije u dijelu utvrđivanja uslova za određivanje naknade za urbanu sanaciju.

IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 14

Postupci započeti u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) koji nijesu pravosnažno okončani, okončaće se u skladu sa Odlukom o naknadi za urbanu sanaciju ("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 12/21, 10/22 i 11/23), ukoliko je povoljnija za stranku.

Izuzetno od stava 1 ovog člana postupci u kojima je nadležni organ za sprovođenje postupka legalizacije dostavio sve podatke o uslovima za utvrđivanje naknade za urbanu sanaciju, a nije donešeno rješenje o visini naknade danom stupanja na snagu ove Odluke okončaće se u skladu sa ovom Odlukom, ukoliko se rješenje o legalizaciji donosi u skladu sa odredbama Zakona o legalizaciji objekata („Službeni list CG“, br. 91/25 i 18/26).

Član 15

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju ("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 12/21, 10/22 i 11/23).

Član 16

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

Broj:
Rožaje, _____ 2026. godine

Skupština opštine Rožaje

**Predsjednik,
Almir Avdić**