

## 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 35 stav 1 tačka 2 i člana 38 stav 1 tač. 2 i 8 Statuta Opštine Nikšić („Službeni list CG - Opštinski propisi“, br. 31/18, 21/23, 42/25 i 62/25), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_ godine, Skupština opštine Nikšić, na sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2026. godine, donijela je

### **ODLUKU O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU**

#### **I OSNOVNE ODREDBE**

##### **Član 1**

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

Pojam urbana sanacija definisan je kao skup planskih mjera i uslova kojima se unapređuje karakter izgrađenog dijela građevinskog područja i javnih površina devastiranih bespravnom gradnjom, vrši njihovo komunalno opremanje, kao i sprovode mjere urbane revitalizacije u cilju saniranja djelimično realizovanih investicija.

##### **Rodna senzitivnost**

##### **Član 2**

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

#### **II USLOVI I VISINA**

##### **Član 3**

Naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta.

Naknada se ne plaća za: objekte za obrazovanje, nauku, zdravstvo, sport, socijalnu zaštitu, socijalno stanovanje; objekte nepokretne kulturne baštine; objekte namijenjene za bezbjednosne službe; radio-difuzne objekte; međunarodne i regionalne objekte vodosnabdijevanja; međunarodne i regionalne kanalizacione sisteme; žičare; vodovodne, telekomunikacione i kanalizacione objekte infrastrukture; toplovođe; pijace; groblja; podzemne i nadzemne prolaze; javne garaže; javnu rasvjetu; javne i zelene površine i gradske parkove i ski liftove.

Naknada se obračunava po m<sup>2</sup> 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.

##### **Član 4**

Visina naknade iz člana 1 ove odluke 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.

##### **Član 5**

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

#### **PRVA "A" ZONA (Ia)**

Obuhvata prostor koji pripada ulici Njegoševoj počev od Trga Save Kovačevića do Trga slobode, pa dalje ulicom Njegoševom do raskrsnice sa ulicom Nika Miljanića i Nikole Tesle.

#### **PRVA ZONA (I)**

Obuhvata prostor koji pripada ulicama Nika Miljanića, Nikole Tesle do presjeka sa ulicom Vuka Karadžića, dalje ulicom Vuka Karadžića, ulicom Marka Miljanova do Trga Šaka Petrovića, zatim ulicom Vučedolskom do Trga Save Kovačevića, dalje ulicom Vuka Mićunovića do presjeka sa ulicom Nika Miljanića.

#### **DRUGA ZONA (II)**

Obuhvata prostor počev od raskrsnice ulice Vuka Karadžića i Narodne omladine, ulicom Voja Samardžića, do podnožja Trebjese, obodom Trebjese, pravo na ulicu Trebješku, Trebješkom ulicom do kružnog toka, zatim Podgoričkim putem do pruge kod nadvožnjaka, starim kolosijekom do mlina "Muharem Asović", na ulicu Hercegovački put do kružnog toka kod benzinske pumpe, šetalištem ulicom IV Crnogorske brigade do ulice Nikca od Rovina, nadalje ulicom Nikca od Rovina do II Dalmatinske brigade, ulicom II Dalmatinske brigade i Narodne omladine do raskrsnice sa ulicom Vuka Karadžića.

#### **TREĆA ZONA (III)**

Obuhvata prostor park šume Trebjesa, industrijskim kolosijekom do pruge Nikšić - Podgorica, do nadvožnjaka i nadalje ulicom Podgorički put do petlje i obilaznicom kroz Studenačke glavice do ukrštanja sa Hercegovačkim putem, zatim Hercegovačkim putem do Vukovog Mosta, koritom rijeke Zete do mosta na Duklu, koritom rijeke Bistrice do raskrsnice ulica Put pored Bistrice do raskrsnice sa ulicom Rifata Burdževića i puta za Oštrovac, zatim ulicom Rifata Burdževića do raskrsnice sa ulicom Vuka Karadžića i ulicom Vuka Karadžića do industrijskog kolosjeka.

#### **ČETVRTA ZONA (IV)**

Obuhvata obodne granice katastarskih opština: KO Vir, KO Miločani, KO Mokra Njiva, KO Kočani, KO Štedim, KO Straševina, KO Kličevo, KO Ozrinići, KO Rubeža, KO Glibavac, KO Brezovik i KO Rastovac.

#### **ČETVRTA „A” ZONA (IVa)**

KO Grahovo

#### **PETA ZONA (V)**

Obuhvata obodne granice katastarskih opština KO Šipačno, KO Dučice, KO Bjeloševina I, KO Kuta I, KO Zagrad I, KO Dragovoljići I i KO Bogetići.

#### **ŠESTA ZONA (VI)**

Obuhvata prostor izvan granica V zone, a u okviru Prostornog plana opštine Nikšić.

#### **Član 6**

Iznos naknade po m<sup>2</sup> neto površine bespravnog objekta osim objekata iz člana 6, ove Odluke iznosi:

Zona	Ia	I	II	III	IV	IVa	V	VI
Iznos(€)	140,5	135,0	90,0	60,0	25,0	20,0	13,5	0,0

## Član 7

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.

## Član 8

Iznos naknade iz člana 6 stav 1 ove odluke umanjuje se za:

- stambene objekte osnovnog stanovanja u I, II, III, IV, IVa i V zoni za 50%;
- 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%;
- objekti u vlasništvu vjerskih zajednica, koji se koriste za bogoslužbene i druge vjerske potrebe vjerskih zajednica za 50%.

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

Umanjeni iznos naknade iz stava 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 500m<sup>2</sup> za površinu do 200m<sup>2</sup> ako ispunjava uslove iz člana 10 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata.

## Član 9

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

## Član 10

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.

## III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

### Član 11

Visinu, način i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave – Uprava lokalnih javnih prihoda (u daljem tekstu: nadležni organ), u roku od 30 dana od dana dostavljanja obavještenja o načinu utvrđivanja naknade za urbanu sanaciju od strane nadležnog organa za sprovođenje postupka legalizacije.

Na rješenje Uprave lokalnih javnih prihoda iz stava 1 ovog člana može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Nikšić.

Uprava lokalnih javnih prihoda Opštine Nikšić se stara o izvršenju rješenja iz stava 1 ovog člana.

## Član 12

Vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu za urbanu sanaciju, a prihodi pripadaju budžetu lokalne samouprave 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.

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.

## Član 13

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 14

Utvrđivanje, naplatu i kontrolu naknade vrši Uprava lokalnih javnih prihoda.

U pogledu načina utvrđivanja naknade, obračunavanja, žalbe, rokova, prinudne naplate, kamate, povraćaja sredstava i ostalih pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom, primjenjuju se odredbe zakona kojim je uređen poreski postupak.

Uprava lokalnih javnih prihoda je dužna da u roku od 10 dana od dana donošenja rješenja dostavi Sekretarijatu za urbanizam i stambene poslove, dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade, odnosno obavještenje da se nisu stekli uslovi za izdavanje ovakvog dokaza.

## Član 15

Urbanu sanaciju obezbjeđuje jedinica lokalne samouprave, u skladu sa programom urbane sanacije.

Program urbane sanacije iz stava 1 ovog člana sastavni je dio plana komunalnog opremanja, koji je jedinica lokalne samouprave dužna da donese u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora.

## Član 16

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 17**

Postupci u kojima je nadležni organ za sprovođenje postupka legalizacije dostavio sve podatke o uslovima za utvrđivanje naknade za urbanu sanaciju Upravi lokalnih javnih prihoda, 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), uz dostavljanje novog obavještenja.

#### **Član 18**

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju ("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 45/20), osim za podnosiocce zahtjeva koji svoje postupke završavaju u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 66/22 i 4/23).

#### **Član 19**

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

Broj: 01-030-  
Nikšić, \_\_\_\_\_ 2026.g.

SKUPŠTINA OPŠTINE NIKŠIĆ

P R E D S J E D N I C A  
Milica Žižić