

## **PREDLOG**

Na osnovu člana 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", br. 91/25 i 18/26), člana 38 stav 1 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 53 stav 1 tač. 2 i 8 Statuta Opštine Tuzi ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 24/19, 5/20, 51/22 i 55/22), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. od \_\_\_\_\_, godine, Skupština Opštine Tuzi, na sjednici održanoj dana 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).

#### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 (u daljem tekstu: ekonomsko tržišna projekcija),
- 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 m<sup>2</sup> neto površine bespravnog objekta, iznosi:

Zona	I	II
Iznos (€/m <sup>2</sup> )	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 ne mogu se sabirati odnosno kumulirati.

Pravo na umanjenje naknade iz stava 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: \_\_\_\_\_  
Tuzi, \_\_\_\_\_ 02.2026. godine

**Skupština opštine Tuzi**

**Predsjednik,  
Fadil Kajoshaj**