



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma
i državne imovine



Broj: 07-337/26-156/300

Podgorica, 18.09.2026.god

OPŠTINA BAR

Stefan Šušter, vd sekretara Sekretarijata za imovinu, zastupanje i investicije

**Adresa: Bulevar Revolucije, broj 1
BAR**

Predmet: Odgovor na Vaš zahtjev: br. 04-427/26-1901 od 31.07.2026. godine

Poštovani,

Aktom zavedenim kod ovog ministarstva pod br. 07-337/26-156/276 od 04.08.2026.godine, obratili ste se zahtjevom za tumačenje člana 10 stav 1 tačka 3 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata u dijelu odgovora na sledeća pitanja i to: Pitanje umanjenja naknade za bespravne objekte osnovnog stanovanja u pravnim situacijama kada vlasnik bespravnog objekta ima u susvojini u obimu prava 1/33 zajedno sa još četrnaest suvlasnika, ukupno osam stambenih prostora, površine od 25m² (po dva stambena prostora u četiri jednospratne zgrade, bruto razvijene građevinske površine od 37m²), što znači da bi mu shodno suvlasničkom udjelu, pripadalo ukupno 6.06m² navedenih stambenih prostora i u skladu sa navedenom površinom suvlasničkog dijela i mogućnost umanjenja naknade za objekat osnovnog stanovanja. Drugo pitanje se odnosi na definisanje citiranog člana 10 stav 1 tačka 3 Zakona u dijelu definisanja termina "drugog stambenog objekta" odnosno da li isti podrazumjeva da vlasnik bespravnog objekta, pored bespravnog objekta ima susvojinu od najviše 25m² na samo jednom stambenom objektu ili može pored bespravnog objekta imati ukupnu susvojinu od najviše 25m² na dva ili više stambenih objekata i na kraju, kao i da li se jednim stambenim objektom, u smislu zakonske formulacije člana 10 stav 1 tačka 3 Zakona, smatra porodična stambena zgrada u kojoj vlasnik bespravnog objekta ima 3 posebna dijela objekta u svojinu ili susvojini ili su u pitanju tri stambena objekta, imajući u vidu da nije data zakonska formulacija stambenog objekta.

U vezi navedenog, ovo ministarstvo daje sledeće tumačenje predmetne stvari:

Članom 10 st.1 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 91/25 18/26 i 117/26), dat je pojmovnik bespravnog objekta osnovnog stanovanja i utvrđeno je u stavu 1 tač. 1, 2 i 3 Zakona, da je to objekat, neto građevinske površine do 200m², u kojem stanuje vlasnik bespravnog objekta i članovi njegovog porodičnog domaćinstva, koji imaju prebivalište u mjestu u kojem je izgrađen objekat i ako u njemu stanuje vlasnik i članovi njegovog porodičnog domaćinstva koji nemaju u svojinu drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore ili nemaju susvojinu više od 25m² površine drugog stambenog objekta na teritoriji Crne Gore.

Stavom 3 člana 10 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, utvrđeno je da 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 prilaže izjavu o nepodobnosti objekta sa podacima o identifikaciji.

Članom 23 stav 1 Zakona, utvrđeno je da vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu za urbanu sanaciju, a prihodi pripadaju budžetu lokalne samouprave i budžetu Crne Gore u srazmjeri 80% prema 20% a izuzetno za opštine sjevernog regiona, shodno Zakonu o regionalnom razvoju u iznosu od 100% na račun jedinice lokalne samouprave.

Naknade iz stava 1 plaćaju se za sve bespravne objekte i iste se utvrđuju rješenjem organa lokalne uprave - član 23 st. 4 Zakona.

U stavu 6 tač. 1, 2, 3 i 4 člana 23 Zakona, taksativno su utvrđeni uslovi umanjenja iznosa naknade za urbanu sanaciju, pa u tački 1. stav 6 člana 23 Zakona, propisano da se to umanjenje odnosi na, između ostalih, i na bespravne objekte osnovnog stanovanja do 50%. Taj umanjeni iznos naknade iz stava 6 tač. 1 ovog člana Zakona, može ostvariti i vlasnik objekta osnovnog stanovanja, kao posebnog dijela kolektivnog objekta, ako ispunjava uslove za legalizaciju.

U odgovoru na pitanje koje se odnosi na umanjenje naknade za bespravne objekte osnovnog stanovanja u pravnim situacijama kada vlasnik bespravnog objekta ima u susvojini u obimu prava 1/33 zajedno sa još četrnaest suvlasnika, ukupno osam stambenih prostora, površine od 25 m² (po dva stambena prostora u četiri jednospratne zgrade, bruto razvijene građevinske površine od 37 m²), ovo ministarstvo upućuje na citiranu odredbu člana 23 stav 6 tačka 3, koji samo generalno tretira umanjenje naknade za urbanu sanaciju za sve bespravne objekte osnovnog stanovanja do 50% ne ulazeći pojedinačno i ne tretirajući pravne situacije umanjenja naknade, ukoliko vlasnik bespravnog objekta ima u susvojini više stambenih prostora koji svojom površinom ne prelaze 25m².

U odgovoru na pitanje koje se odnosi na definisanje termina "drugog stambenog objekta" iz člana 10 st.1 tačka 3 Zakona, odnosno da li se mogućnost sticanja susvojine u površini od najviše 25m² odnosi na još samo jedan stambeni objekat ili se može imati susvojina u ukupnoj površini od 25m² na dva ili više stambena objekta, ovo ministarstvo upućuje na primjenu odredbe člana 10 st.1 tačka 3 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata koja se odnosi na bespravni objekat osnovnog stanovanja u kojem vlasnik i članovi njegovog porodičnog domaćinstva nemaju, između ostalog i u susvojini više od 25 m² površine drugog stambenog objekta na teritoriji Crne Gore, iz čega proizilazi da se zakonska norma, odnosi na jedan stambeni objekat.

Treće pitanje koje se odnosi na određivanje termina "stambeni objekat" u smislu primjene citiranog člana 10 stav 1 tačka 3 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, tj da li se ista smatra kao porodična stambena zgrada u kojoj vlasnik bespravnog objekta ima u svojini ili susvojini 3 posebna dijela objekta ili su u pitanju tri stambena objekta, ovo ministarstvo upućuje na činjenicu da Zakon o legalizaciji bespravnih objekata nije u zakonskom tekstu dao pojmovnik "stambeni objekat". U vezi navedenog, upućujemo vas na primjenu citiranog člana 10. stav 1 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata.

S uvažavanjem,



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

ODOBRIO

mr Nikola Ražnatović, generalni direktor Direktorata za legalizaciju bespravnih objekata

OBRADILA

Nataša Pavićević, samostalna savjetnica I