

Crna Gora
GLAVNI GRAD

GRADONAČELNIK

Broj:01-018/26- 6415/1

Podgorica, 22. oktobar 2026.godine

Crna Gora
Pisarnica - Glavni grad - Podgorica

Primijeno: 23.10.26				
Org. jed.	Jed. u zbir.	Recept. broj	Prilog	Vrijednost
02	- 016	26	-	958

SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA

PODGORICA

Na osnovu člana 58 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list Crne Gore“, br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 81/25 i 98/25), člana 100 stav 1 tačka 2 Statuta Glavnog grada („Službeni list Crne Gore – Opštinski propisi“, br: 8/19, 20/21, 49/22 i 51/25), podnosim **Predlog Odluke o naknadi za urbanu sanaciju.**

Za predstavnika predlagача prilikom razmatranja Predloga u Skupštini Glavnog grada i njenim radnim tijelima, određen je **Gavrilo Vuković**, sekretar Sekretarijata za za planiranje prostora i održivi razvoj.

GRADONAČELNIK

Prof. dr Saša Mujović





Crna Gora
Glavni grad Podgorica
SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE
PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ

Adresa: Ul. Vuka Karadžića br. 41
81000, Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 625 647, fax: +382 20 625 680
sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica.me

Broj: 08-333/26-2531

Podgorica, 14. oktobar 2026. godine

Za: GLAVNI GRAD PODGORICA
GRADONAČELNIK
Prof. dr Saša Mujović

Crna Gora
Pisarnica - Glavni grad - Podgorica

Primijeno: 15. 10. 26

Org. jed.	Šifra znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
01	018	26	-	6057

Poštovani gradonačelnice,

U prilogu Vam dostavljamo Odluku o naknadi za urbanu sanaciju radi utvrđivanja predloga i upućivanja u skupštinsku proceduru, korigovanu u skladu sa primjedbama Komisije za privredu i razvoj.

Gavrilo Vuković spec. sci. arh.
SEKRETAR

Dostavljeno:

- Gradonačelniku,
- Zamjenicima gradonačelnika,
- Službi glavnog administratora i
- a/a



Vlada Crne Gore
Generalni
sekretarijat

24.09.2026.
01-010/26-13760/1



2006
DA JE VJEČNA CRNA GORA

Broj: 11-011/26-3385/3

Podgorica, 24. septembar 2026. godine

Na sjednici održanoj 10. septembra 2026. godine, Vlada Crne Gore razmotrila je **Predlog odluke o naknadi za urbanu sanaciju Glavnog grada Podgorica**, koji je dostavilo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

Povodom navedenog materijala, Vlada Crne Gore donijela je

ZAKLJUČAK

Vlada je, na osnovu člana 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list CG“, br. 91/25 i 18/26), dala saglasnost na **Predlog odluke o naknadi za urbanu sanaciju Glavnog grada Podgorica**.

GENERALNI SEKRETAR
Mr. Dragoljub Nikolić

Dostavljeno:

- Slaven Radunović, ministar prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- Prof. dr Saša Mujović, gradonačelnik Glavnog grada Podgorica
- Komisija za ekonomsku politiku i finansijski sistem
- Komisija za politički sistem, unutrašnju i vanjsku politiku

CRNA GORA
GLAVNI GRAD PODGORICA
Sekretarijat za planiranje prostora
i održivi razvoj

Ul. Vuka Karadžića br.41
81000 Podgorica, Crna Gora
Telefon: 020/ 625-637, 625-647
Faks: 020/ 625-680
e-mail: sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica.me

Broj: 08-332/26-773
Podgorica, 05. jun 2026. godine

**IZVJEŠTAJ
O SPROVEDENOJ JAVNOJ RASPRAVI NACRTA ODLUKE O NAKNADI ZA URBANU
SANACIJU NA TERITORIJI GLAVNOG GRADA PODGORICE**

Nacrt Odluke o naknadi za urbanu sanaciju je stavljen na javni uvid svim zainteresovanim građanima Zaključkom gradonačelnika Glavnog grada Podgorice broj 01-018/26-1653/1 od 24.03.2026 godine, kojim je utvrđen Nacrt Odluke i stavljen na javnu raspravu u trajanju od 15 dana, počev od 25. marta 2026. godine zaključno sa 09. aprilom 2026. godine. U ovom periodu, Nacrt Odluke je bio izložen u prostorijama Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, ali i objavljen na web stranici Glavnog grada Podgorice (www.podgorica.me). Pisane primjedbe i sugestije na Nacrt Odluke o naknadi za urbanu sanaciju na teritoriji Glavnog grada Podgorice, zainteresovana lica su dostavljala Sekretarijatu za planiranje prostora i održivi razvoj, ul. Vuka Karadžića br. 41 i na e-mail adresu sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica.me. Javna rasprava je zaključena 09. aprila 2026. godine.

Centralna javna rasprava povodom predmetnog Nacrta održana je 01. aprila 2026. godine, u sali gradskog parlamenta, u Podgorici, sa početkom u 12.00 časova. Centralnu javnu raspravu su vodili sekretar Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, gospodin Gavriilo Vuković i gospodin Dejan Mugoša, predstavnik Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj. Centralnoj javnoj raspravi su prisustvovali i predstavnici „Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice“ d.o.o. kao i predstavnici Sekretarijata.

Centralnoj javnoj raspravi su prisustvovali odbornici Mitar Paunović i Ilija Mugoša, oko 20-tak građana i predstavnici medija.

U uvodnom izlaganju gospodin Vuković je pozdravio sve prisutne i upoznao ih sa pravnim osnovom za izradu i donošenje Odluke o naknadi za urbanu sanaciju na teritoriji Glavnog grada, kao i osnovnim stavkama koje su sadržane u Nacrtu predmetne Odluke.

Gospodin Vuković je pozvao sve građane da upišu objekte u katastarsku evidenciju i uđu u proces legalizacije.

S obzirom da je istovremeno zakazana i centralna javna rasprava o Nacrtu odluke o naknadi za građenje, gospodin Vuković je prezentovao obje odluke istovremeno i istakao da se u izmjene Odluke o naknadi za urbanu sanaciju kao i Odluke o naknadi za građenje krenulo saglasno odredbama Zakona o legalizaciji objekata i Zakona u uređenju prostora.

Teritorija Glavnog grada Podgorice je i u pogledu Odluke o naknadi za građenje i u pogledu Odluke o naknadi za urbanu sanaciju podijeljena na 6 zona. Prilikom izrade Odluke o naknadi za urbanu sanaciju vodilo se računa o socijalnoj slici stanovništva, te su propisana umanjenja naknade saglasno odredbama zakona.

Nakon uvodnog izlaganja sekretara Vukovića, za riječ se javio gospodin Ljubiša Živaljević. Isti je istakao nezadovoljstvo visinom naknade koja je propisana za legalizaciju bespravnih objekata, te je dodao da je primjedbe uputio i preko arhive Sekretarijata. Odgovor na primjedbe se nalazi u tabeli ovog izvještaja. Gospodin Živaljević smatra da cijene moraju biti prilagođene cijenama koje bi građani mogli da plate, kako bi se postupak legalizacije efikasnije završavao.

Odbornik Stranke evropskog progressa, Ilija Mugoša kazao je da nije javni interes da se cijena poveća. Smatra da masovnije učešće građana može da se očekuje uvođenjem optimalnih cijena. Naveo je da će amandmansi djelovati u vezi cijena i zoniranja.

Odbornik Demokrata, Mitar Paunović najavio je da njegova stranka neće podržati povećanje cijena naknade, jer se ne može postići cilj potpune legalizacije bez motivacije građana.

Sledeći izlagač bila je gospođa Radulović iz Stare Varoši koja je pozitivno ocijenila novo zakonsko rješenje i predlog odluke.

Nakon gospođe Radulović učešće u raspravi su uzeli građani naselja Malo brdo koji su izrazili nezadovoljstvo postojećim komunalnim opremanjem sa akcentom na elekto i vodovodnu mrežu i istakli nezadovoljstvo cijenama po m² zemljišta i naknadu za urbanu sanaciju.

Sledeći izlagač je bio Vukašin Milutinović koji je izrazio nezadovoljstvo što javna rasprava nije organizovana po mjesnim zajednicama kako bi što više građana uzela učešće u istom.

Predstavnik Park šume Zagorič naveo je da većina građana neće biti u prilici da plati legalizaciju, sa čim se složio i Goran Rašović, takođe iz Park šume Zagorič.

Ana Bišćanin koja živi u stambenoj zgradi na Cvijetinom brijegu istakla je pitanje kako se odnositi prema investitorima koji su doveli u zabludu savjesne građane jer su na uredno kupljenim nekretninama upisani tereti "prekoraćanje građevinske dozvole", na šta je gospodin Dejan Mugoša odgovorio da se ta pitanja trebaju raspraviti sa predstavnicima Uprave za nekretnine, te nijesu predmet naknade za urbanu sanaciju.

Zabilješku sačinio
Dejan Mugoša



PRIMJEDBE I SUGESTIJE NA NACRTI ODLUKE O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU JAVNA RASPRAVA 26. MARTA - 09. APRILA 2026 G.			
BR	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	REZIME PRIMJEDBE	ODGOVOR
1	MJEŠTNA ZAEDNICA "1. MAJ", VO PRITISJEDNIK ZDRAVCO RADULOVIĆ	-Smanjiti visinu naknade za urbanu sanaciju; -Uznos naknade umanjiti za izdvajanja vlasnika za asfaltiranje puteva i troškove za dovođenje struje i vode; -Korekcija planica zona	Diplomirao se prihvata. Zadržavaju se cijene iz postupaka Odluka o naknadi za urbanu sanaciju. Ne prihvata se jer Odlukama Zakona o legalizaciji nijesu prepoznata umanjjenja po osnovu prethodnih ulaganja.
2	Gospodin Ljubiša Živaljević, dipl.pravnik	-Smatra da je visina naknade previsoka i nije u skladu sa ekonomskim mogućnostima vlasnika bespravnih objekata osnovnog stanovanja. -Predlaže da se niža cijena naknade za urbanu sanaciju izračuna na 12 mjeseci, eventualno maksimalno na 24 mjeseca, a nakon toga kroz izmjene i dopune Odluke pristupi utvrđivanju većih cijena -Za zonu I i II utvrditi realnu tržišnu cijenu imajući u vidu ekskluzivnost lokacija i veću vrijednost zemljišta. -Za zone III, IV i V odrediti jedinstvenu cijenu od 10,00 C po m² isključivo na objekte osnovnog stanovanja do 2002m², dok za socijalno ugrožena lica treba predvidjeti potpuno oslobođanje od plaćanja naknade. -Omogućiti besplatnu ili simboličnu legalizaciju za objekte starije od 20 – 30 godina. -Obezbijediti retroaktivnu primjenu povoljnijih rješenja u skladu sa članom 147 stav 2 Ustava.	Prihvata se naknada je zadržana kao u prethodnoj Odluci. Ne prihvata se jer nema zakonskih mogućnosti za postupanje.
3	Građanin Saša Novović	-Uvesti jasne i transparentne mehanizme kontrole i obračuna.	Ne prihvata se Ne prihvata se Ne prihvata se Nema mogućnosti za retroaktivnu primjenu rješenja imajući u vidu da rješenju o legalizaciji prethodi ugovor koji potpisuje nelegalni vlasnik i predstavnik organ za rješavanje legalizacije, a u kojem su sadržana prava i obaveze. Primjedba je nejasna. Svi zahtjevi i rješenja su javno dostupni na zvaničnoj stranici ovog organa.
4	Građanin Uroš Kuć	-Predlaže da se maksimalan broj rata za ostale objekte koji nijesu objekti osnovnog stanovanja poveća sa 120 na najmanje 240 rata kako bi se omogućila realnija i održivija dinamika otplate	Ne prihvata se, broj rata je utvrđen Zakonom

5	Gradanin Svetlana Tomić	-Predlaže da se umanji naknada za pomoćne objekte koji služe za korišćenje stambenog objekta sa akcentom za garaže i ostave i to za 80%. -Omogućiti umanjenje od 20% kod jednokratnog plaćanja za preostale rate u slučaju da u određenom momentu vlasnik bude u mogućnosti da jednokratno izmiri svoje obaveze.	Ne prihvata se u Odluci su implementirana sva umanjenja propisana Zakonom. Prihvata se
6	Gradanin Dragan Vuksanović	-Predlaže da se starost objekta uzme u razmatranje prilikom određivanja naknade. -Predlaže da se napravi razlika u naknadi za stambeni dio i nestambeni dio nelegalnog objekta.	Ne prihvata se u Odluci su implementirana sva umanjenja propisana Zakonom. Ne prihvata se u Odluci su implementirana sva umanjenja propisana Zakonom
7	Etažni vlasnici stanova u Ul. Aerodromska 3, Slavko Karadaglić i Radmila Smolović	-Utvrđivanje na koji način je u listu nepokretnosti broj 5624, kat. parcela broj 2090/982 KO Podgorica III na cijelom objektu upisan teret da društveno-stambena zgrada nema dozvolu, imajući u vidu da su stanovi kupljeni 1983.godine.	Nije predmet Odluke o naknadi za urbanu sanaciju.
Podgorica, 05. jun 2026. godine			

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 11-011/26-3385/3 od 24.09.2026. godine, 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 - Cvjetin 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 "Kuća 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 umanjenje iz stava 1 alineja 3 ovog člana.

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

Ispunjenost uslova za umanjeње 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 umanjeње iz člana 11 stav 1 alineja 3 ove Odluke, pod uslovom da nije ostvario umanjeње 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 umanjeње 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 okončaću 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

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 91/25), Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore", br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 81/25 i 98/25) i člana 54 stav 1 tačka 2 i 11 Statuta Glavnog grada („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 8/19, 20/21, 49/22 i 51/25).

Članom 23 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata propisano je da vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu za urbanu sanaciju, koja se plaća za sve bespravne objekte. Ovim članom je propisano da naknadu utvrđuje rješenjem nadležni organ lokalne uprave, da se visina naknade obračunava po m² neto površine objekta na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta, ovjerenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane Katastra. Naknada se plaća u jednakim mjesečnim ratama i to: za objekte osnovnog stanovanja - najviše u 360 mjesečnih rata, a za ostale objekte - najviše u 120 mjesečnih rata, navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta. 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. Nadalje, utvrđeno je pravo jedinice lokalne samouprave da za definisane vrste bespravnih objekata u propisanom maksimalnom iznosu, mogu utvrditi svojim propisom umanjenja naknade.

Stavom 13 ovog člana propisano je da bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju, propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade.

U članu 28 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da opština, u okviru sopstvenih nadležnosti, uređuje, uvodi i utvrđuje sopstvene prihode u skladu sa zakonom, dok je članom 38 stav 1 tačka 2 i 8 utvrđeno da skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

U članu 54 stav 1 tačka 2 i 11 Statuta Glavnog grada je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

Saglasno članu 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, Vlada Crne Gore je aktom br. _____ od _____ dala saglasnost na Predlog Odluke o naknadi za urbanu sanaciju.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Skupština Crne Gore je donijela Zakon o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 91/25) koji je stupio na snagu 14. avgusta 2025. godine. Ovim Zakonom je, između ostalog, definisana naknada za urbanu sanaciju, koju kao prihod uvodi jedinica lokalne samouprave, kojoj je dato ovlaštenje da utvrdi ovaj prihod donošenjem opštinskog propisa – odluke kojom će se propisati bliži uslovi, visinu, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju.

III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Poglavlje I - Osnovne odredbe - Članom 1 utvrđeno je da se ovom odlukom propisuju bliži uslovi, visina, način i rokovi plaćanja naknade za urbanu sanaciju, dok su članom 2 sprovedene odredbe Zakona o rodnoj ravnopravnosti.

Poglavlje II – Bliži uslovi i visina naknade – Članom 3 utvrđeno je da vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu, koja se obračunava po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli namjenjenog za obavljanje djelatnosti, na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekata, ovjerenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra, te da se obračun površina vrši prema propisu kojim je uređen način obračuna površine i zapremine zgrade.

Članom 4 su propisani kriterijumi na osnovu kojih se utvrđuje naknada, shodno članu 23 stav 5 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata.

Članom 5 utvrđeni su troškovi komunalnog opremanja na osnovu ekonomsko tržišne projekcije planskog dokumenta za komunalno opremanje prostora u zahvatu pojedinih zona.

Članom 6 utvrđen je broj zona, čije su granice definisane u skladu sa granicama zahvata planskih dokumenata.

Članom 7 utvrđuje se stepen opremljenosti građevinskog zemljišta koji se iskazuje koeficijentom opremljenosti po zonama.

Članom 8 utvrđeni su prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta na nivou svih zona.

Članom 9 propisana je visina naknade po zonama.

Članom 10 propisana su umanjenja naknade prema vrsti i namjeni bespravnih objekata.

Poglavlje III – Način, rokovi i postupak plaćanja naknade - Članom 11 propisano je da će organ lokalne uprave nadležan za poslove legalizacije naknadu utvrđivati rješenjem na osnovu obračuna dostavljenog od strane Agencije.

Članom 12 utvrđeno je da se naknada plaća jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama i to: za bespravne osnovnog stanovanja najviše do 360 rata, a za ostale bespravne objekte – najviše do 120 rata, navedenih u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta. Ako se vlasnik bespravnog objekta u postupku donošenja rješenja o utvrđivanju naknade ne opredjeli za način plaćanja naknade, plaćanje naknade će mu se utvrditi u jednokratnom iznosu.

Članom 13 utvrđuju se redovna i zatezna kamata i odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja.

Članom 14 Dinamika poslova na urbanoj sanaciji zavisi od stepena naplate i iznosa naplaćenih sredstava od naknade za urbanu sanaciju i drugih izvora u skladu sa zakonom, te stepena opremljenosti zone za koju je naknada ubrana, što se mora procjenjivati za svaki slučaj, te za svaku zonu ponaosob. Imajući to u vidu, odlukom nije moguće predvidjeti tačno određene

rokovе za obezbjeđivanje komunalnog opremanja nedostajućom komunalnom infrastrukturom. Sa druge strane, postoji obaveza da se urbano saniraju zone i lokacije za koje je plaćena naknada. Sagledavajući sve okolnosti, pojedinačno i sveobuhvatno, predloženo je da se rokovi za obezbjeđivanje komunalnog opremanja utvrđuju Programom urbane sanacije, a u skladu sa članom 24 Zakona.

Članom 15 utvrđeno je da nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ nadležan za izdavanje rješenja o legalizaciji.

Poglavlje IV – Prelazne i završne odredbe – Članom 16 je predloženo da se postupci u kojima je vlasnik bespravnog objekta podnio zahtjev za legalizaciju bespravnog objekta ili dijela objekta organu nadležnom za izdavanje rješenja o legalizaciji okončaju po odredbama Odluke o naknadi za urbanu sanaciju ("Sl.list Crne Gore – opštinski propisi", broj 039/20), ukoliko je to povoljnije za vlasnika bespravnog objekta .

Članovima 17 i 18 je predloženo da odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore - opštinski propisi“, dok će danom stupanja na snagu prestati da važi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju ("Sl.list Crne Gore – opštinski propisi", broj 039/20).