

Na osnovu člana 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", br. 91/25), člana 38 stav 1 tač. 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore", br. 002/18 od 10.01.2018, 034/19 od 21.06.2019, 038/20 od 25.04.2020, 050/22 od 09.05.2022, 084/22 od 01.08.2022, 081/25 od 29.07.2025, 098/25 od 03.09.2025) i člana 38 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine Gusinje ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 003/19 i 024/21), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. ---- od .----- godine, Skupština Opštine Gusinje, na sjednici održanoj dana _____ 2025. godine, donijela je:

ODLUKU

o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Gusinje

I OSNOVNA ODREDBA

Član 1

Ovom odlukom utvrđuju se uslovi, visina, način, rokovi plaćanja naknade za urbanu sanaciju (u daljem tekstu: naknada) u Opštini Gusinje (u daljem tekstu: opština) i druga pitanja od značaja za naknadu.

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 ZA UTVRĐIVANJE NAKNADE

Član 3

Vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu pod uslovom da:

- je pokrenut postupak legalizacije,
- su riješeni imovinsko pravni odnosi na bespravnom objektu i zemljištu na kome je izgrađen,
- je bespravni objekat evidentiran na satelitskom i aero foto gametrijskom snimku u skladu sa zakonom kojim se uređuje legalizacija bespravnih objekata,
- je bespravni objekat izgrađen na prostoru koji planskim dokumentom nije namjenjen za izgradnju infrastrukturnih i drugih objekata od opšteg interesa,
- bespravni objekat ne prelazi regulacionu liniju ili liniju vlasnička parcela ako je izgrađen na prostoru za koji ne postoji važeći planski dokument.

Organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja naknade (u daljem tekstu: nadležni organ) po službenoj dužnosti pribavlja podatke o ispunjenosti uslova iz stava 1 ovog člana od organa lokalne uprave nadležnog za legalizaciju bespravnih objekata.

III VISINA NAKNADE

Član 4

Naknada po m² 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 i
- vrste, namjene i starosti objekta.

Podaci o neto površini, vrsti, namjeni i starosti bespravnog objekta iz stava 1 ovog člana utvrđuju se na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog bespravnog objekta ili dijela objekta, sačinjenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Zone

Član 5

Teritorija opštine, prema mjestu na kome se bespravni objekat nalazi, dijeli se u 4 zone i to:

PRVA ZONA

Obuhvata:

Obuhvata prostor najužeg gradskog jezgra u zahvatu PUP-a Opštine Gusinje - DR Centar, odnosno dio koji obuhvata gradski trg i dio sabirne ulice Čaršijske .Ovaj potez takođe obuhvata objekte i parcele koje izlaze na trg i čine front trga ali i parcele koje izlaze na dio ulice Čaršijske u skladu sa grafičkim dijelom.

DRUGA ZONA

Obuhvata:

Obuhvata dio površina koje se nalaze u neposrednoj blizini I Zone zahvatu PUP-a Opštine Gusinje- DR Centar. U ovoj zoni gravitiraju parcele užeg gradskog jezgra sa dijelom sabirnih ulica, sa jedne strane graniči se sa rijekom Grnčar u skladu sa grafičkim dijelom.

TREĆA ZONA

Obuhvata:

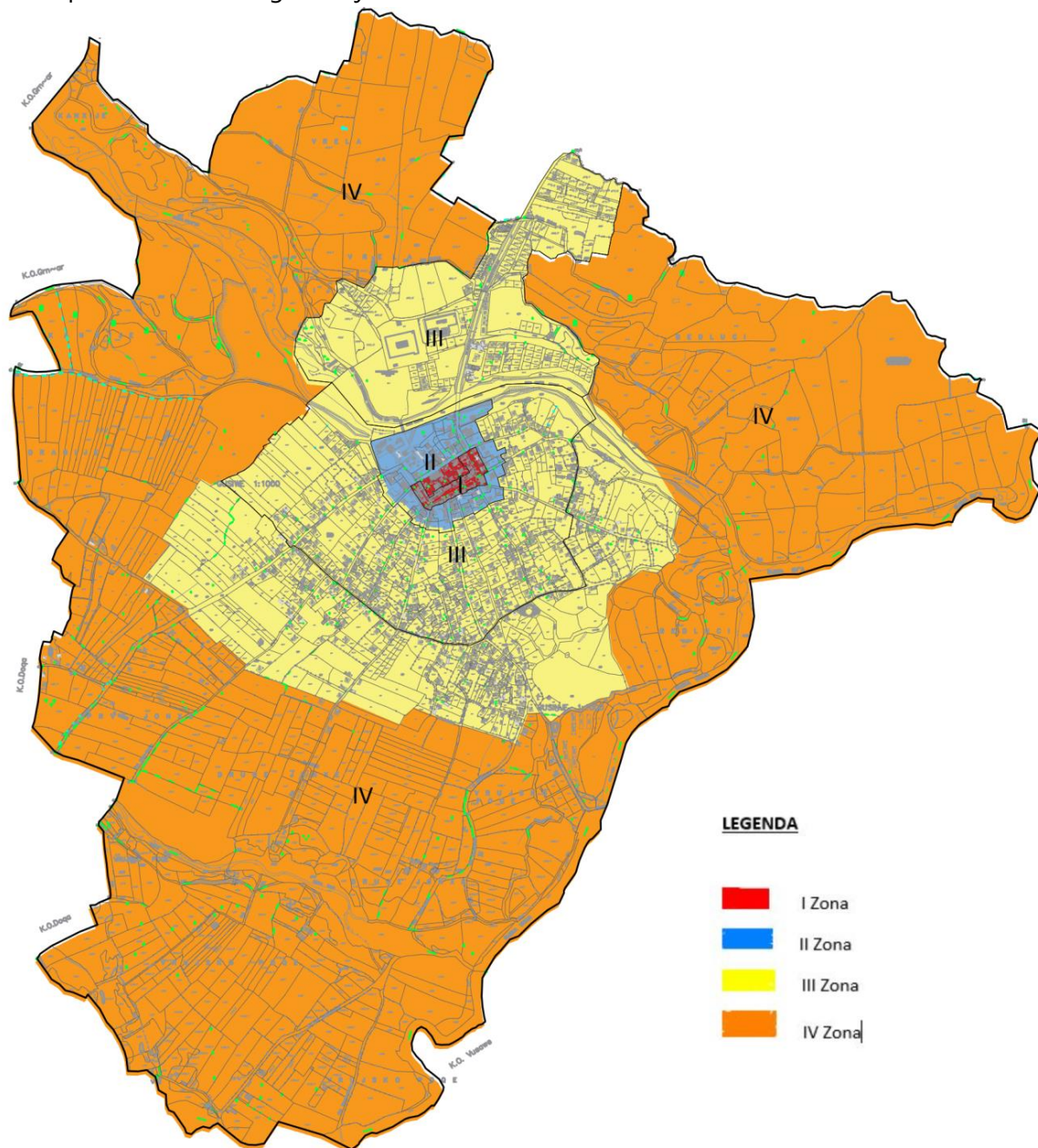
Ova zona obuhvata šire urbano područje te sabirne ulice: ul.Grebajska, ul.Kosovska, ul.Podgorička, ul.Igmanska, ul.Sarajevska, ul.Skadarska, ul.Carigradska, dio ul.Trojanske, i ul.Previjske. U ovoj zoni se prevashodno nalaze individualni stambeni objekti, kao i objekti sa poslovanjem zahvatu PUP-a Opštine Gusinje - DR Centar kao i dio prigradskog naselja koji je po Prostornom planu opštine Gusinje definisan kao Privredna zona u zahvatu PUP-a Opštine Gusinje – DR Privredna zona. U ovoj zoni pored poslovnih i privrednih sadržaja postoji i dio sa stambenim objektima kao i dio poslovno-stambenih objekata i ona obuhvata područje od ulaza u gradski dio opštine Gusinje pa sve do rijeke Grnčar u skladu sa grafičkim dijelom.

ČETVRTA ZONA

Obuhvata:

Obuhvata sva ostala naselja u skladu sa planskim obuhvatom Opštine Gusinje, seoska naselja i zemljište na području Prostorno urbanističkog plana Opštine Gusinje (prostor koji nije obuhvaćen prethodnim zonama) u skladu sa grafičkim dijelom.

Grafički prikaz zona iz ovog člana je sastavni dio ove odluke.



Ekonomsko tržišna projekcije

Član 6

Ekonomsko tržišne projekcije planskog dokumenta za komunalno opremanje prostora u zavisnosti od zona po m² iznose:

ZONA	I	II	III	IV
Iznos (€/m ²)	€ 15	€ 10	€ 8	€ 6

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta

Član 7

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta utvrđuje se u zavisnosti od izgrađene komunalne infrastrukture u pojedinoj zoni prema podacima organa lokalne uprave nadležnog za komunalno opremanje i iskazuje koeficijentom i to:

Zona I : 1

Zona II : 0,80

Zona III : 0.75

Zona IV : 0.45

Prosječni troškovi opremanja građevinskog zemljišta

Član 8

Prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta na nivou svih zona iznosi 9,75 € po m².

Troškovi sprovođenja mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom

Član 9

Troškovi sprovođenja mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom u zahvatu pojedinih zona iznose (€ po m²):

ZONA	I	II	III	IV
Iznos (€/m ²)	€ 6	€ 5	€ 4	€ 3

Starost objekta

Član 10

Starost objekta izražava se koeficijentom 1 u svim zonama, nezavisno od godine kad je objekat izgrađen.

Član 11

Iznos naknada po m² neto površine bespravnog objekta obračunava se kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, koeficijenta o

premljenosti po zonama i starosti objekta na koje se dodaju troškovi sprovođenja mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom i iznosi po zonama:

ZONA	I	II	III	IV
Iznos (€/m ²)	€ 16	€ 13	€ 11	€ 7

Vrsta i namjena objekta

Član 12

Naknada iz člana 11 ove odluke umanjuje se za:

- 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 .

Pravo na umanjenje iz stava 1 ovog člana ostvaruje se bez obzira da li vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu jednokratno ili u mjesečnim ratama u skladu sa zakonom.

Način plaćanja

Član 13

Vlasnik bespravnog objekta koji naknadu plaća jednokratno ima pravo na umanjenje u procentu od 20%.

Član 14

Umanjenja iz člana 12 i 13 ove odluke mogu se izvršiti samo po jednom osnovu i ne mogu se sabirati, odnosno kumulirati.

NAČIN I ROKOVI PLAĆANJA NAKNADE

Član 15

Vlasnik bespravnog objekta podnosi zahtjev za plaćanje naknade (u daljem tekstu: zahtjev) organu lokalne uprave nadležnom za poslove legalizacije objekata/utvrđivanja, kontrole i naplate lokalnih javnih prihoda (u daljem tekstu: nadležni organ) u kome navodi način plaćanja (jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama).

Ako se zahtjevom traži plaćanje naknade u jednakim mjesečnim ratama, u zahtjevu se navodi i broj rata i to najviše:

- 360 za objekte osnovnog stanovanja,
- 120 za ostale objekte i
- 60 za hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort.

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 do 800 eura po kvadratnom metru izgrađenog prostora.

U slučaju iz člana 12 ove odluke u zahtjevu se navodi i osnov za umanjenje naknade i podnose dokazi o ispunjavanju uslova za umanjenje.

Član 16

Visina naknade, način i rok plaćanja utvrđuje se rješenjem nadležnog organa.

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta opštine Gusinje.

Naknada u jednokratnom iznosu plaća se u roku od 5 dana od dana izvršnosti rješenja o naknadi.

Ako se naknada plaća u jednakim mjesečnim ratama, rješenjem iz stava 1 ovog člana utvrđuje se i iznos kamate i kamatna stopa.

Naknada iz stava 4 ovog člana plaća se do 5.-og u mjesecu za predhodni mjesec.

Ako vlasnik bespravnog objekta ne izmiruje obaveze u skladu sa rješenjem nadležnog organa, rješenjem o prinudnoj naplati utvrđuje se i zakonska zatezna kamata.

Član 17

U slučaju plaćanja naknade u mjesečnim ratama vlasnik bespravnog objekta dužan je da nadležnom organu dostavi sredstva obezbjeđenja i to:

1. pravno lice:

- 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 po izboru nadležnog organa čija tržišna vrijednost mora biti za 30% veća od iznosa naknade.

2. fizičko lice: ugovor o hipoteci prvog reda na bespravnom objektu za koji plaća naknadu, odnosno na drugoj nepokretnosti po izboru nadležnog organa čija vrijednost mora biti za 30% veća od iznosa naknade.

Član 18

Mjere urbane sanacije za vlasnike bespravnih objekata koji su izmirili cjelokupni iznos naknade utvrđuju se Programom urbane sanacije opštine Gusinje u zavisnosti od ukupno naplaćenih sredstava na ime naknade i drugih izvora finansiranja, u skladu sa zakonom.

V PRELAZNA I ZAVRŠNA ODREDBA

Član 19

Postupci utvrđivanja naknade započeti po Odluci o naknadi za urbanu sanaciju („Službeni list CG - Opštinski propisi”, broj 024/21 od 28.07.2021), okončaću se po odluci koja je povoljnija za stranku.

Član 20

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

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju („Službeni list CG - Opštinski propisi”, broj 024/21 od 28.07.2021).

Broj:

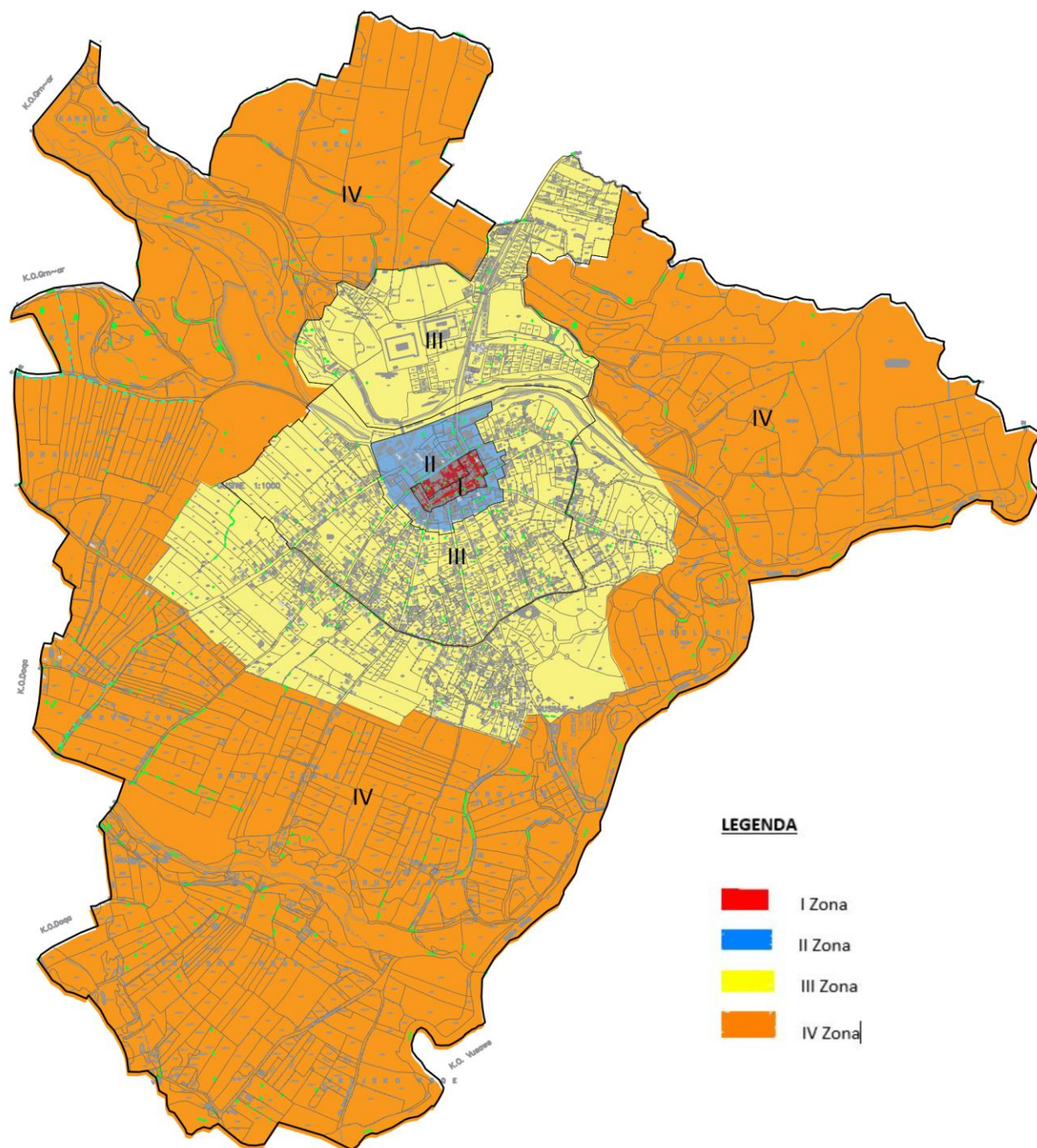
Gusinje, _____.2025. godine

Skupština opštine Gusinje

Predsjednik

Edvin Bektešević, s.r.

Grafički prikaz zona



OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o naknadi za urbanu sanaciju sadržan je u članu 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", br. 91/25) kojim je propisano da visinu, uslove, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju propisuje nadležni organ lokalne samouprave po prethodnoj saglasnosti Vlade, zatim u članu 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore", br. 002/18 od 10.01.2018, 034/19 od 21.06.2019, 038/20 od 25.04.2020, 050/22 od 09.05.2022, 084/22 od 01.08.2022, 081/25 od 29.07.2025, 098/25 od 03.09.2025) kojim je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i u članu 38 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine Gusinje ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 003/19 i 024/21) kojim je propisano da: Skupština:

2) donosi propise i druge opšte akte;

8) uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode;

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Skupština Crne Gore je donijela Zakon o legalizaciji bespravnih objekata koji je stupio na snagu 14. avgusta 2025. godine. Ovim Zakonom utvrđena je naknada za urbanu sanaciju kao prihod opštine, čije bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja propisuje skupština opštine svojom odlukom.

III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Članom 1 regulisan je predmet uređivanja odluke u smislu visine, uslova, načina i rokova plaćanja naknade za urbanu sanaciju, a u skladu pravnim osnovom regulisanim članom 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata.

Članom 2 regulisan je rodno senzitivni jezik u skladu sa Zakonom o rodnoj ravnopravnosti.

Članom 3 propisani su opšti uslovi koji se trebaju ispuniti za legalizaciju bespravnog objekta da bi vlasnik bespravnog objekta plaćao naknadu, obaveza organa lokalne uprave nadležnog za poslove utvrđivanja naknade da pribavlja podatke o njihovoj ispunjenosti od organa lokalne uprave nadležnog za legalizaciju bespravnih objekata po službenoj dužnosti i da se podaci o neto površini, vrsti, namjeni i starosti bespravnog objekta iz stava 1 ovog člana utvrđuju na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog bespravnog objekta ili dijela objekta, sačinjenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Članom 4-14 propisani su i razrađeni kriterijumi na osnovu kojih se utvrđuje visina naknade u skladu sa članom 23 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata i utvrđena njena visina po m² bespravnog objekta. Umanjenja iz člana 12 i 13 ove odluke mogu izvršiti samo po jednom osnovu i ne mogu se sabirati, odnosno kumulirati.

Članom 15 uređeni su način i rokovi plaćanja naknade u smislu da vlasnik bespravnog objekta podnosi zahtjev za plaćanje organu lokalne uprave nadležnom za poslove legalizacije objekata/utvrđivanja, kontrole i naplate lokalnih javnih prihoda u kome navodi način plaćanja (jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama sa naznačenim brojem rata).

Propisan je najveći broj rata u skladu sa članom Zakona o legalizaciji bespravnih objekata i obaveza vlasnika da u slučaju ispunjenosti uslova propisanih ovom odlukom za umanjeње naknade u zahtjevu navede osnov za umanjeње naknade i podnese dokaze.

Članom 16 propisano je da se visina naknade, način i rok plaćanja utvrđuje rješenjem nadležnog organa i uplaćuje na uplatni račun budžeta opštine, da se naknada u jednokratnom iznosu plaća u roku od dana od dana izvršnosti rješenja o naknadi a da se u slučaju njenog plaćanja u jednakim mjesečnim ratama, utvrđuje i iznos kamate i kamatna stopa ao i da se plaća te posledice neurednog plaćanja u smislu ovlašćenja nadležnog organa da rješenjem o prinudnoj naplati utvrdi i zakonsku zateznu kamatu.

Članom 17 propisana su sredstva obezbjeđenja za pravni i fizička lica - vlasnike bespravnog objekta za koji plaćaju naknadu.

Članom 18 propisano je da se mjere urbane sanacije za vlasnike bespravnih objekata koji su izmirili cjelokupni iznos naknade utvrđuju Programom urbane sanacije opštine Gusinje u zavisnosti od ukupno naplaćenih sredstava na ime naknade i drugih izvora finansiranja, u skladu sa zakonom.

Članom 19 regulisano je mjerodavno pravo koje se primjenjuje na započete postupke.

Članom 20 propisan je rok stupanja na snagu odluke i stavljena je van snage Odluka o naknadi za urbanu sanaciju („Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 024/21 od 28.07.2021).

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 rokove 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 ovog Zakona.

