

## NACRT

Na osnovu člana 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravniha objekata („Službeni list CG“, br. 91/25, 18/26), člana 38 stav 1 tačka 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 81/25 i 98/25) i člana 37 stav 1 tačka 8 Statuta Opštine Kolašin („Službeni list CG - opštinski propisi“, broj 24/19), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_ 2026. godine, Skupština opštine Kolašin, 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 Opštini Kolašin (u daljem tekstu: naknada), kao i druga pitanja od značaja za utvrđivanje naknade.

#### **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**

Naknadu plaća vlasnik bespravnoa objekta 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 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 vlasnička parcela ako je izgrađen na prostoru za koji ne postoji važeći planski dokument.

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

#### **Član 4**

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 bespravnog objekta na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta, izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane Katastra.

Obračun površina objekta vrši se prema propisu kojim je uređen način obračuna površine i zapremine objekta.

### **III VISINA NAKNADE**

#### **Član 5**

Visina naknade utvrđuje se u zavisnosti od zone, ekonomsko tržišne projekcije planskog dokumenta za komunalno opremanje prostora, 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.

## **ZONE**

### **Član 6**

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

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

Obuhvata prostor koji zahvata područja postojećih DUP- ova: DUP-a "Centar", DUP-a "Smailagića Polje" i DUP-a "Breza", DUP-a "Sportska zona", DUP- a "Industrijska zona" i DUP- a "Radigojno".

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

Obuhvata prostor koji zahvata područje GUR-a, PUP-a Kolašin a koje nije obuhvaćeno I - om zonom.

#### **TREĆA ZONA ( III )**

Obuhvata prostor koji zahvata područja: Detaljne razrade lokaliteta Kolašin 1450, Detaljne razrade lokaliteta Kolašin 1600, Detaljne razrade mjesnih centara Mateševo, Dragovića Polje i Manastir Morača u granicama definisanim PUP-om i prostore svih LSL koji su van generalne razrade PUP- a.

#### **ČETVRTA ZONA ( IV )**

Obuhvata koridore puteva Kolašin-Mateševo i Kolašin - Jezerine, u širini od 200 m od osovine puta sa obje strane, kao i prostor KO Kolašin i KO Smailagića Polje, a koji se ne nalaze u I, II i III- oj zoni.

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

Obuhvata sva ostala naselja i zemljište na području Prostorno urbanističkog plana Opštine, a koja se ne nalaze u I, II, III i IV zoni.

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

## Član 7

Iznos naknade po m<sup>2</sup> neto površine bespravnog objekta obračunava se kao proizvod prosječnih troškova urbane sanacije i koeficijenta komunalne opremljenosti po zonama i iznosi:

Zona	I	II	III	IV	V
Iznos (€/m <sup>2</sup> )	150	100	70	30	0

Naknada po kvadratnom metru izgrađenog prostora za hotele, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rezort iznosi 600,00 €.

## Član 8

Iznos naknade za urbanu sanaciju umanjuje se za:

- za stambene objekte osnovnog stanovanja u I, II, III, IV i V zoni 50 %;
- 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 za 90 %;
- jednokratno plaćanje naknade za 15 %,
- objekti u vlasništvu vjerskih zajednica, koji se koriste za bogoslužbene i druge vjerske potrebe vjerskih zajednica za 50 % .

Umanjenja iz prethodnog stava mogu se izvršiti samo po jednom osnovu i ne mogu sabirati, odnosno kumulirati.

Umanjeni iznos naknade iz stava 1 alineja 1 i 2 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 500 m<sup>2</sup> za površinu do 200 m<sup>2</sup> ako

ispunjava uslove utvrđene članom 10 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata (u daljem tekstu: Zakon).

## **Član 9**

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 15 dana od dana izvršnosti rješenja o naknadi.

## **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 je u skladu sa tada važećom zakonskom regulativom plaćena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Ukoliko je predmet postupka legalizacije objekat čiji je jedan od posebnih djelova bio upisan bez tereta i ograničenja u listu nepokretnosti, 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 bez tereta i ograničenja isključivo ako je u pitanju ista namjena prostora u okviru objekta.

## **IV NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE**

### **Član 11**

Vlasnik bespravnog objekta podnosi nadležnom organu zahtjev za plaćanje naknade (u daljem tekstu: zahtjev) 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 bespravne objekte,

-60 za hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort.

U slučaju iz člana 8 ove Odluke u zahtjevu se navodi i osnov za umanjenje naknade i podnose dokazi o ispunjavanju uslova za umanjenje.

## Član 12

Visinu, način i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem nadležni organ za poslove legalizacije, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva.

Na rješenje iz stava 1 ovog člana može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Kolašin.

O izvršenju rješenja iz stava 1 ovog člana stara se organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

U pogledu prinudne naplate, kamate, povraćaja sredstava i ostalih pitanja koja niiesu uređena ovom Odlukom, primjenjuju se odredbe zakona kojim je uređen poreski postupak.

## Član 13

Ako se naknada plaća u jednakim mjesečnim ratama , rješenjem iz člana 12 utvrđuje se i iznos redovne i zatezne kamate, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poreski postupak.

Iznos mjesečne rate se uvećava za iznos prosječne redovne kamate koju plaća domicilna banka na oročena sredstva na godišnjem nivou.

U slučaju da investitor zadocni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata.

Ukoliko vlasnik bespravnog objekta zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga, shodno čemu će Opština aktivirati sva utvrđena sredstva obezbjeđenja.

Naknada iz stava 1 ovog člana plaća se do 5-og u mjesecu za prethodni mjesec.

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 14

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:

### 1. za pravna lica

- neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", na utvrđeni iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima ili bankarsku revolving garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv" u vrijednosti od 12 mjesečnih rata utvrđene naknade,  
-ugovor o fiducijarnom prenosu prava svojine na bespravnom objektu, odnosno drugoj nepokretnosti, odnosno upis založnog prava - hipoteke prvog reda na bespravnom objektu odnosno drugoj nepokretnosti po izboru nadležnog organa čija tržišna vrijednost mora biti veća za 30 % od iznosa naknade.

Za dio duga koji nije obezbijeđen bankarskom revolving garancijom, vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi hipoteku prvog reda odnosno izvrši fiducijarni upis prava svojine na bespravnom objektu odnosno drugoj nepokretnosti prema izboru povjerioca čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga.

U slučaju obezbjeđenja plaćanja cjelokupnog iznosa naknade hipotekom prvog reda odnosno fiducijarnim upisom prava svojine, vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi hipoteku odnosno izvrši fiducijarni upis prava svojine na bespravnom objektu odnosno drugoj nepokretnosti prema izboru povjerioca čija vrijednost mora biti za 50% veća od vrijednosti preostalog duga.

### 2. za fizička lica

- vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi hipoteku prvog reda na bespravnom objektu za koji plaća naknadu odnosno drugoj nepokretnosti po izboru nadležnog organa čija vrijednost mora biti za 30% veća od iznosa naknade.

## V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

## Član 15

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove legalizacije.

## **Član 16**

Na sva pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom primjenjivaće se odredbe zakona kojima kojim je uređen poreski postupak i legalizacija bespravni objekata.

## **Član 17**

Postupci legalizacije bespravni objekata koji se nalaze na orto foto snimku iz 2018.godine, započeti u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) a koji nijesu pravosnažno okončani, okončaće se po Odluci o naknadi za urbanu sanaciju („Sl. list CG - opštinski propisi", broj 20/21) u dijelu obračuna naknade za urbanu sanaciju, ukoliko je povoljnija za stranku.

## **Član 18**

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 („Sl. list CG - opštinski propisi", broj 20/21).

**Broj: 01-**  
**Kolašin, \_\_\_\_\_ 2026.godine**

**SKUPŠTINA OPŠTINE KOLAŠIN**  
**P R E D S J E D N I K,**  
**Vasilije Bulatović,s.r.**

## OBRAZLOŽENJE

### I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE ODLUKE

Pravni osnov za donošenje Odluke o naknadi za urbanu sanaciju sadržan je u članu 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravničkih objekata („Službeni list CG“, br. 91/25, 18/26), članu 38 tačka 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, „“, br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 81/25 i 98/25) i člana 37 stav 1 tačka 8 Statuta Opštine Kolašin („Službeni list CG - opštinski propisi“, broj 24/19).

Članom 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravničkih objekata propisano je: „Bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju, propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade.“

U nastavku, članom 23 stav 5 Zakona definisano je da se visina naknade utvrđuje 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.

Članom 38 tačka 8 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da Skupština uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode, što je propisano i članom 37 stav 1 tačka 8 Statuta Opštine Kolašin („Službeni list CG - opštinski propisi“, broj 24/19).

### II RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Članom 15 Zakona o legalizaciji bespravničkih objekata („Sl. list Crne Gore“ broj 91/25, 18/26) definisana je dokumentacija neophodna za sprovođenje postupka legalizacije, gdje je u stavu 1 alineja 3 navedenog člana propisano da je potrebno pribaviti i dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za urbanu sanaciju, dok je članom 23 stav 1 Zakona definisano je da vlasnik bespravničkog objekta plaća naknadu za urbanu sanaciju.

Članom 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravničkih objekata propisano je da bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju, propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade.

### **III SADRŽAJ**

Odluka o naknadi za urbanu sanaciju koncipirana je na način što su :

- Poglavljem I propisane opšte odredbe,
- Poglavljem II propisani uslovi za utvrđivanje naknade,
- Poglavlje III odnosi se na visinu naknade,
- Poglavljem IV propisani način, rokovi i postupak plaćanja naknade,
- Poglavljem V propisane su prelazne i završne odredbe.

Imajući u vidu gore navedeno predlaže se Skupštini opštine Kolašin da donese Odluku o naknadi za urbanu sanaciju, radi efikasnijeg sprovođenja postupka legalizacije.