

Crna Gora  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
GRADONAČELNIK

Broj: 01-018/20-6641/1  
Podgorica, 19.10.2020. godine

Crna Gora  
Pisarnica - Glavni grad - Podgorica

Primljeno: 20 X 2020				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
02	016	/20	-764	

**PREDSJEDNIKU SKUPŠTINE GLAVNOG GRADA  
PODGORICE**

**PODGORICA**

Shodno članu 100 Statuta Glavnog grada („Službeni list CG-Opštinski propisi“, broj 08/19), u prilogu Vam dostavljam **Prijedlog Odluke o naknadi za urbanu sanaciju**, radi stavljanja u proceduru Skupštine Glavnog grada Podgorice.

Za predstavnika predlagača koji će učestvovati u radu Skupštine i njenih radnih tijela, prilikom razmatranja ovog materijala, određen je **Miljan Barović**, sekretar Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Podgorica.

**GRADONAČELNIK,**  
dr Ivan Vuković



Na osnovu člana 27 stav 1 tačka 5 i člana 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20), a u vezi sa članom 164 stav 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i člana 54 stav 1 tačka 2 i 11 Statuta Glavnog grada („Službeni list CG – opštinski propisi“, br. 8/19), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore broj \_\_\_\_\_ od \_\_\_\_\_, Skupština Glavnog grada Podgorice, na sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2020. godine, donijela je

## **ODLUKU o naknadi za urbanu sanaciju**

### **I OSNOVNE ODREDBE**

#### **Član 1**

Ovom odlukom propisuju se visina, uslovi, način, rokovi i postupak 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 USLOVI I VISINA**

#### **Član 3**

Naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta.

Naknada se obračunava 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 po m<sup>2</sup> neto površine objekta i po m<sup>2</sup> otvorenog prostora na parceli namijenjenog za obavljanje djelatnosti.

Obračun površina objekta vrši se prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objekata.

Nadležni organ za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnog objekta dostavlja "Agenciji za izgradnju i razvoj Podgorice" d.o.o. (u daljem tekstu: Agencija), Elaborat premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta na obračun naknade.

#### **Član 4**

Visina naknade iz člana 1 ove odluke utvrđuje se u zavisnosti od zone, stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta, troškova mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom, načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade i vrste i namjene objekta.

#### **Član 5**

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" – izmjene i dopune, DUP "Gorica C", DUP "Drač" (za urbanu cjelinu 1.2. Nova Varoš) – izmjene i dopune, DUP "Drač - Vatrogasni dom", UP "Drač-Vatrogasni dom - zona A" – izmjene i dopune, UP "Kasarna Morača" i urbanistički projekti u

zahvatu DUP-a "Nova Varoš".

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

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Stambena zajednica VI – zona 2, 3 i 4", 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" – izmjene i dopune, 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 "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 - Cvijetin brijeg", DUP "Drač - putnički terminal", DUP "Drpe Mandića", UP "Drpe Mandića - zona B", DUP "Blok 14" – izmjene i dopune, DUP-a "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" – izmjene i dopune (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 6 - Stara Varoš" – izmjene i dopune, DUP "Stambena zajednica 7 - Stara Varoš" – izmjene i dopune, DUP "Zabjelo 9", DUP "Zabjelo Ljubović" – izmjene i dopune, DUP "Čepurci", DUP "Čepurci – dio" – 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 "Gornja Gorica 2 – Zona A" – izmjene i dopune, DUP "Gornja Gorica 2 - dio zone B" – izmjene i dopune kao i prostor Sadina, 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 "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 "Zabjelo 8" – izmjene i dopune, UP "Hemomont" – izmjene i dopune, DUP "Tološi 1" – izmjene i dopune, DUP "Gornja Gorica 1" – izmjene i dopune, DUP "Titex", UP "Kasarna Masline", DUP "Industrijska zona -dio planske zone

12.5"- izmjene i dopune.

#### **ČETVRTA ZONA (IV)**

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Industrijska zona KAP-a"- izmjene i dopune, DUP "Konik - Vrela Ribnička", DUP "Konik - Vrela Ribnička II", DUP "Murtočina"- izmjene i dopune, DUP "Murtočina 2", DUP "Zlatica B" - izmjene i dopune, DUP "Tološi 2", DUP "Tološi 2 - dio"- izmjene i dopune, DUP "Vranići 1"- izmjene i dopune, DUP "Vranići 3 (sanacioni)", DUP "Vranićke njive", UP "Duklja", DUP "Dahna"- izmjene i dopune, DUP "Dahna 1", DUP "Dajbabska gora", DUP "Zabjelo 10", DUP "Servisno skladišna zona sa ranžirnom stanicom", DUP "Zagorič 5" i susjedni prostor ograničen granicom DUP-a "Zagorič 5" i rijekom Moračom, DUP "Golubovci centar", DUP "Mahala", DUP "Golubovci - dio zone 1.4.", DUP "Balijače - Mojanovići - dio A", UP "Beglake - Zeta", LSL "Trešnjica", UP "Srednja škola Golubovci", DUP "Donja Gorica - koridori cetinjskog puta i južne obilaznice" - izmjene i dopune, DUP "Dajbabe Zelenika - dio planske zone 11", UP "Atletski tereni", UP "Sportski tereni Mojanovići", UP "Dom omladine Golubovci", UP "Sportsko rekreativni kompleks Balabani", LSL "Skladišno - poslovna zona Donji Kokoti", DUP "Gornja Gorica 3 - dio A", LSL "Cijevna - planska jedinica 2.5", DUP "Poslovna zona Ćemovsko polje" sa susjednim prostorom koji je PUP-om predviđen za CD-centralne djelatnosti i prostor u okviru GUR-a Podgorica koji se nalazi između zahvata DUP-ova "Zagorič 5", "Zagorič 2", "Zlatica B", "Murtočina" i "Prvoborac", za koji nije predviđena izrada planova detaljne razrade.

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

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP "Donja Gorica", DUP "Dahna 2", DUP "Kakaricka gora", UP "Sanitarna deponija sa reciklažnim centrom", DUP "Industrijska zona A", , UP "Skladišta i servisi Cijevna", DUP "Gornja Gorica 3 - dio B", LSL "Aerodrom", LSL "Mihinja", UP "Novo groblje", DUP "Cijevna 2-dio A", DUP "Kuće rakića", LSL "Rogami", LSL "Mareza", LSL "Doljani", LSL "Velje brdo-solarna elektrana", UP "Plavnica", LSL "Kat. parcela broj 8 KO Goljemadi", LSL "Veruša" i ostalo građevinsko zemljište u granicama obuhvata GUR-a Podgorice, GUR-a Golubovci i KO Golubovci (osim Planova koji su obuhvaćeni IV zonom), koridore magistralnih putnih pravaca van zahvata GUR-ova Podgorica i Golubovci, 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-ova Podgorica i Golubovci.

#### **ŠESTA ZONA (VI)**

Obuhvata sva ostala seoska naselja i zemljište na području Prostorno urbanističkog plana Podgorice, za koje nije predviđena izrada plana detaljne razrade.

### **Član 6**

Iznos naknade po m<sup>2</sup> neto površine bespravnog objekta i po m<sup>2</sup> otvorenog prostora na parceli namijenjenog za obavljanje djelatnosti, iznosi:

Zona	Ia	I	II	III	IV	V	VI
Iznos (€/m <sup>2</sup> )	141,56	136,68	97,63	73,22	63,46	48,81	0,00

### **Član 7**

Iznos naknade iz člana 6 stav 1 ove odluke umanjuje se za:

- bespravne objekte osnovnog stanovanja - za 50%;
- pomoćne objekte koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta (podzemne i nadzemne garaže, bazeni, ostave, septičke jame, bunari, ograde i sl.) - za 80%;

- objekte čiji vlasnik ili član porodičnog domaćinstva ima prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje u skladu sa zakonom kojim se uređuju uslovi i način ostvarivanja prava na socijalno davanje – za 90%;
- otvoreni prostor na parceli koji je projektovan za obavljanje djelatnosti – za 50%;
- garaže – za 80%.

Iznos naknade iz člana 6 stav 1 ove odluke uvećava se u skladu sa odredbama člana 164 st. 9 i 10 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

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

#### **Član 8**

Naknadu utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove legalizacije objekata (u daljem tekstu: nadležni organ), na osnovu obračuna naknade dostavljenog od strane Agencije.

Način plaćanja naknade, obaveze investitora i lokalne samouprave i ostala pitanja naknade uređuju se ugovorom, na osnovu rješenja iz stava 1 ovog člana.

Ugovor iz stava 2 ovog člana zaključuju vlasnik bespravnog objekta i Agencija u ime Glavnog grada Podgorice, prije donošenja rješenja o legalizaciji.

Agencija je dužna da u roku od 10 dana od dana zaključivanja ugovora dostavi nadležnom organu dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade, odnosno obavještenje da se nisu stekli uslovi za izdavanje potvrde.

#### **Član 9**

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Glavnog grada.

Naknada za bespravne objekte osnovnog stanovanja plaća se jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 240 mjesečnih rata.

Stav 2 ovog člana odnosi se i na pomoćne objekte u sastavu ili uz objekat osnovnog stanovanja.

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 15 (petnaest) dana od dana zaključivanja ugovora, u kom slučaju vlasnik bespravnog objekta ima pravo na umanjenje i to:

- za objekte do 200m<sup>2</sup>, ukupne neto površine - za 30%, od obračunate vrijednosti naknade, osim za objekte iz člana 153 stav 1 zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata,
- za objekte do 500m<sup>2</sup> ukupne neto površine za 20%, od obračunate vrijednosti naknade, osim za objekte iz člana 153 stav 1 zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata,
- za ostale objekte za 15% od obračunate vrijednosti naknade.

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 umanjenje preostalog iznosa u procentu utvrđenom u stavu 5 ovog člana.

Ako se vlasnik bespravnog objekta u postupku zaključivanja ugovora o utvrđivanju naknade ne opredjeli za način plaćanja naknade, ima se smatrati da je saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

### **Član 10**

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.

Obezbjedenje 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 11**

Rokovi za obezbjeđivanje komunalne infrastrukture vlasnicima objekata koji su izmirili cjelokupni iznos naknade utvrđuju se Programom urbane sanacije, a u zavisnosti od visine ukupno ubranih sredstava od naknade i drugih raspoloživih izvora finansiranja, u skladu sa zakonom.

### **Član 12**

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ.

## **IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Član 13**

Postupci u kojima je Agencija izvršila obračun naknade, do dana stupanja na snagu ove odluke, okončaću se po odredbama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte ("Službeni list CG – opštinski propisi", broj 9/18).

### **Član 14**

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte ("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 9/18).

## **Član 15**

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

Broj: 02-016/20-  
Podgorica, 2020. godine

**SKUPŠTINA GLAVNOG GRADA – PODGORICE**  
**PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,**  
**dr Đorđe Suhih**

## OBRAZLOŽENJE

### I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20) i člana 54 stav 1 tačka 2 i 11 Statuta Glavnog grada („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 008/19).

Članom 164 Zakona o planiranju prostora i izgradnji 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 m<sup>2</sup> 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 240 mjesečnih rata, a za ostale objekte - najviše u 120 mjesečnih rata, navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta. Naknada se uvećava za iznos od 5%, ako se uvećani iznos plati jednokratno, 20% za plaćanje na rate, odnosno 2,5% za objekte osnovnog stanovanja. Visina naknade utvrđuje se u zavisnosti od zone, stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta, troškova mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom, načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade i vrste i namjene objekta. Nadalje, utvrđeno je prvo jedinice lokalne samouprave da za definisane vrste bespravnih objekata u propisanom maksimalnom iznosu, mogu utvrditi svojim propisom umanjenja naknade.

Stavom 11 ovog člana propisano je da visinu, uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju **propisuje nadležni organ lokalne samouprave, po prethodnoj saglasnosti Vlade**, dok je u stavu 12 utvrđeno da propis jedinice lokalne samouprave naročito sadrži i rokove obezbjeđivanja komunalne infrastrukture od strane jedinice lokalne samouprave vlasnicima objekata koji su izmirili cjelokupni iznos naknade za urbanu sanaciju.

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 tač. 2 i 8 utvrđeno da skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

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 164 stav 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji 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 izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata koji je stupio na snagu 14. avgusta 2020. godine. Ovim Zakonom je, između ostalog, izvršena **transformacija naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte u naknadu za urbanu sanaciju**, koje kao prihod uvodi jedinice lokalne samouprave, kojoj je dato ovlašćenje da utvrdi ovaj prihod donošenjem opštinskog propisa – odluke kojom će se propisati uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za urbanu



sanaciju.

### **III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA**

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

**Poglavlje II - Visina i uslovi - Članom 3** utvrđeno je da vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu, koja se obračunava po m<sup>2</sup> neto površine objekta i po m<sup>2</sup> 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 u skladu sa važećim podzakonskim aktom, tj. Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Sl.list CG“, broj 60/18).

**Članom 4** su propisani kriterijumi na osnovu kojih se utvrđuje naknada, shodno članu 164 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

**Članom 5** – utvrđen je broj zona, čije su granice definisane u skladu sa granicama zahvata planskih dokumenata.

**Članom 6** propisana je visina naknade po zonama.

**Članom 7** propisana su umanjenja naknade prema vrsti i namjeni bespravnih objekata, upućeno na primjenu člana 164 Zakona prilikom utvrđivanja uvećanja naknade. Uvećanja naknade su utvrđena na osnovu zakonske obaveze propisane članom 164 st. 9 i 10 Zakona, dok su umanjenja propisana u skladu sa stavom 5 istog člana.

**Poglavlje III - Način, rokovi i postupak plaćanja naknade - Članom 8** propisano je da će organ lokalne uprave nadležan za poslove legalizacije naknadu utvrđivati rješenjem na osnovu obračuna dostavljenog od strane Agencije.

**Članom 9** utvrđeno je da se naknada plaća jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama i to: za bespravne osnovnog stanovanja najviše do 240 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. Za jednokratno plaćanje utvrđeno je umanjenje za: objekte do 200m<sup>2</sup>, ukupne neto površine - za 30%, od obračunate vrijednosti naknade, osim za objekte iz člana 153 stav 1 zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, za objekte do 500m<sup>2</sup> ukupne neto površine za 20%, od obračunate vrijednosti naknade, osim za objekte iz člana 153 stav 1 zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i za ostale objekte za 15% od obračunate vrijednosti naknade.

**Članom 10** utvrđuju se redovna i zatezna kamata, i odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja.

**Članom 11** 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 169 Zakona.

**Članom 12** utvrđeno je da nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ nadležni za poslove planiranja prostora i održivi razvoj.

**Poglavlje IV - Prelazne i završne odredbe - Članom 13** je predloženo da se postupci u kojima je nadležni organ dostavio elaborat premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta Agenciji na obračun naknade, do dana stupanja na snagu ove odluke, okončaće se po odredbama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte ("Sl.list CG - opštinski propisi", broj 009/18). **Članovima 14 i 15** 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 kojom je uređena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
**Sekretariat za planiranje prostora  
i održivi razvoj**  
**Sektor za planiranje prostora**

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

Broj: 08-332/20-SI.  
Podgorica, 16. oktobar 2020. 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, aktom broj 01-018/20-6052 od 24. septembra 2020. godine, kojim je utvrđen Nacrt Odluke i stavljen na javnu raspravu, u trajanju od 15 dana, počev od 25. septembra 2020. godine zaključno sa 10. oktobrom 2020. 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](http://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 sekretariat.planiranje.uredjenje@podgorica.me. Javna rasprava Nacrta Odluke o naknadi za urbanu sanaciju na teritoriji Glavnog grada Podgorice je zaključena 10. oktobra 2020. godine.

Centralna javna rasprava povodom Nacrta predmetne Odluka, održana je 01. oktobra 2020. 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 Miljan Barović i gospodin Dejan Mugoša, takođe, predstavnik Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj. Centralnoj javnoj raspravi je prisustvovala i predstavnica preduzeća Agencije i izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. gospođa Tanja Vešović, kao i predstavnici Sekretarijata Dušan Nikić i Vesna Šišević.

Pored predstavnika Glavnog grada, centralnoj javnoj raspravi je prisustvovalo oko 10 građana i predstavnica Dnevne novine Dan

---

U uvodnom izlaganju gospodin Barović je pozdravio sve prisutne i upoznao ih u kratkim crtama 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. Kako je istovremeno zakazana i centralna javna rasprava Nacrta Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta na teritoriji Glavnog grada Podgorice, gospodin Barović sugerisao je, naravno, ukoliko su zainteresovani građani saglasni, da se obje odluke prezentuju istovremeno. Gospodin Barović istakao je da se u izmjeni Odluke o naknadi za urbanu sanaciju, kao i Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta krenulo saglasno smjernicama koje su date lokalnim samoupravama. U konkretnom slučaju, teritorija Glavnog grada Podgorice je i u pogledu Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i u pogledu Odluke o naknadi za urbanu sanaciju podijeljena na 7 zona. U okviru Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, obaveze plaćanja naknade oslobođeni su svi objekti od opšteg interesa. Takođe, kao i u prethodnom slučaju, svim zainteresovanim građanima omogućeno je da naknadu plaćaju shodno sopstvenom nahođenju, tj. jednokratno ili u propisanim mjesečnim ratama. Prilikom izrade izmjena i dopuna predmetnih odluka vodilo se računa o socijalnoj slici stanovništva, što se posebno odnosi na Odluku o naknadi za urbanu sanaciju u okviru koje je propisano umanjeње naknade za 50% za bespravne objekte osnovnog stanovanja i objekte čiji vlasnici ostvaruju pravo na socijalno davanje – do 90% umanjenja.

Nakon uvodnog izlaganja sekretara Barovića, za riječ se javio gospodin Vukota Jašović sa Zlatice. Gospodin Jašović istakao je nezadovoljstvo visinom naknade koja je propisana za legalizaciju bespravnih objekata. U njegovom slučaju, kako je istakao, radi se o objektu starom preko 40 godina, napravljenom od lakih materijala, za koje ima potvrde o uredno izmirenim obavezama (kupovina placa, plaćeno priključenje elektro-distributivnoj i vodovodnoj mreži, plaćenom porezu na nepokretnost). Gospodin Jašović takođe je naglasio da su svi mještani u njegovoj blizini učestvovali u finansiranju izgradnje pristupnih saobraćajnica. Po njegovom mišljenju, procedura legalizacije bespravnih objekata, na čiju su gradnju mnogi mještana

Podgorice bili prinuđeni zbog rješavanja egzistencijalnog – stambenog pitanja, nije definisana na valjan način, budući da visina naknada, tvrdi gospodin Jašović, predstavlja pljačku građana i unosan posao geodetskim agencijama.

Sledeći izlagač bio je gospodin Igor Damjanović. U svom izlaganju, gospodin Damjanović osvrnuo se na obje odluke koje su se našle na javnoj raspravi, naglašavajući potrebu da se nađe adekvatno rješenje koje će biti u opštem interesu. Naime, kako je istakao gospodin Damjanović, neophodno je omogućiti jednak tretman kako potencijalnim investitorima, tako i vlasnicima bespravnih objekata, na način što će biti definisan isti vremenski okvir za plaćanje naknade u jednakim mjesečnim ratama. Naravno, pojasnio je gospodin Damjanović, neophodno je imati posebno razumijevanje za one vlasnike bespravnih objekata koji žive u neadekvatnim uslovima, ili su u stanju socijalne potrebe. Ono što je primjetno, pomenuo je gospodin Damjanović, jeste visina umanjenja koje su u prethodno važećim odlukama utvrđivale lokalne samouprave, a sada su u slučaju odluka koje su na javnoj raspravi niže, pa ih je, ako je moguće potrebno vratiti na prethodni nivo. Neophodno je po mišljenju gospodina Damjanovića promijeniti i član 15 alineja 7, u pogledu visine naknade za potkrovlje, budući da je utvrđeno veoma malo umanjenje od svega 10%. U pogledu rješenja o naknadama koje su na javnoj raspravi potrebno je još jednom sagledati opštu sliku društva i trenutnu izazovnu situaciju koju je prouzrokovao COVID 19 i naći najbolje rješenje, budući da su trenutnim visinama naknada građani pod ogromnim pritiskom, a cijena izgradnje objekata porasla 2,5 do 3 puta. Kao primjer ogromnog finansijskog pritiska na građane gospodin Damjanović je naveo visinu naknade od 15 hiljada eura za gradnju objekta od 100 kvadrata, u okviru koje nisu predviđeni troškovi komunalnih priključaka.

Nakon gospodina Damjanovića, za riječ se javio gospodin Branislav Ivanović iz podgoričkog naselja Murtočina. Gospodin Ivanović pojasnio je da je svoj bespravni objekat gradio saglasno tada važećim planskim rješenjima, za koji je uredno podnio zahtjev za legalizaciju. Ono što je za gospodina Ivanovića problematično u postupku procedure legalizacije jeste to što je u slučaju plaćanja na rate, sa nekom od banaka neophodno postići dogovor o hipoteci na nepokretnost koja je predmet legalizacije. Naime, ističe gospodin Ivanović, visina hipoteke u tom slučaju je nesrazmjerno veća u odnosu na troškove postupka, pa predlaže da se omogući sklapanje ugovora sa vlasnicima bespravnih objekata o plaćanju na rate saglasno mjesečnim zaradama, bez hipoteke.

Sledeći izlagač bio je gospodin Radovan Jeremić, predstavnik mještana park – šume Zagorič. Gospodin Jeremić naveo je da su prilikom gradnje svojih objekata, u konkretnom slučaju mještani park – šume Zagorič obezbijedili svu potrebnu infrastrukturu od svojih objekata. Mnogi vlasnici bespravnih objekata sa tog prostora bili su prinuđeni da na taj način rješavaju stambeno pitanje budući da su, većinom, bili zaposleni u preduzećima uništenim tekovinama tranzicije. Današnji nameti koji prate proceduru legalizacije, po mišljenju gospodina Jeremića, ne može da izdrži preko 80% građana Crne Gore. Osim toga, veliki broj vlasnika bespravnih objekata redovno je plaćao naknade za solidarnu gradnju a da nikada nije riješio stambeno pitanje, pa su novi nameti u suštini plaćanje već plaćenog. Predlog gospodina Jeremića je uspostavljanje socijalnog kartona i legalizacija objekata od 100 do 150 kvadrata samo plaćanjem takse. Procedura legalizacije, istakao je gospodin Jeremić, prevelika je formalnost koju prate visoki troškovi (izrada elaborata i dr.). Ono što posebno čudi, smatra gospodin Jeremić, jeste to što je u predmetnim odlukama precizirano da se za stepenište plaća 100% naknade a pomoćni objekti imaju umanjenje od 80%.

Gospodin Milorad Vratnica požalio se na neadekvatnu informisanost građana. Za javnu raspravu saznao je igrom slučaja, u dnevnoj štampi. Prema riječima gospodina Vratnice, najveći doprinos izgradnji Podgorice dali su mještani naselja Tološi koji su godinama ugroženi vodovodnim sistemom u njihovom naselju. Gospodin Vratnica predložio je na kraju svog izlaganja da svi objekti izgrađeni prije 80-te godine na nasleđstvu vlasnika tih objekata budu oslobođeni troškova legalizacije. U njegovom slučaju, na osnovu uvjerenja iz 1979. godine da se objekat uklapa u urbanistički plan, vratio je stan dobijen od poslodavca.

Gospodin Igor Dijanić, mještanin naselja Momišići istakao je da je na prađedovskom imanju i objektu ugrubo dogradio sprat koji nije bio u mogućnosti da završi, pa ga u konkretnom slučaju interesuje da li je moguće očekivati visinu umanjenje naknade od 50%. Gospodin Dijanić pomenuo je da je i njegova majka vlasnica jednog objekta koji podliježe proceduri legalizacije, ali da nije u mogućnosti da to finansira, budući da je nezaposleno lice. Kako je gospodin Dijanić najbliži srodnik, upitao je da li će u slučaju procedure legalizacije objekta svog roditelja biti uskraćen za umanjenja, budući da bi se taj objekat proglasio sekundarnim.

Gospodin Ljubiša Živaljević upitao je predstavnike Sekretarijata da li postoji evidencija o broju bespravnih objekata na teritoriji Glavnog grada, te da li postoji evidencija o broju prijavljenih objekata za legalizaciju. U svom izlaganju gospodin Živaljević istakao je neophodnost prilagođavanja odluka koje su na javnoj raspravi neophodnoj ekonomskoj situaciji prouzrokovanoj posledicama pandemije COVID-a 19. Kako je u konkretnom slučaju smanjen vremenski okvir za plaćanje komunalnih naknada, neophodno je, naglasio je gospodin Živaljević, i visinu naknade smanjiti za 50%. U članu 18, stav 1 Nacrta Odluke o

naknadi za komunalno opremanje tačku je potrebno zamijeniti zarezom i dodati "ukoliko je to povoljnije za investitore".

Gospodin Ratko Radonjić, predstavnik preduzeća "Zetogradnja" d.o.o. iz Podgorice, naglasio je potrebu oslobađanja komunalija za gradnju pomoćnih objekata. Takođe, prilikom rušenja postojećih objekata i gradnje novih na tim lokacijama potrebno je uvažiti plaćene komunalije i omogućiti pravo na umanjenje u pogledu na razliku u površinama.

Sekretar Barović i gospodin Dejan Mugoša u zaključnom izlaganju precizirali su određena zakonska rješenja koja su prouzrokovala promjene u odnosu na prethodne odluke. Naime, odlukom Ustavnog suda Crne Gore definisano je pravo zakonodavca da utvrđuje visinu umanjenja u pogledu na komunalno opremanje i urbanu sanaciju, a isto oduzete lokalnim samoupravama. Kako su sredstva uplaćivana u fondove za solidarnu gradnju bila pod posebnom lupom prisutnih građana, gospodin Barović istakao je da se upravo sa predmetnim odlukama koje su na javnim raspravama, kao i definisanim umanjenjima pokušalo naći kompromisno rješenje koje bi uzelo u obzir sva uplaćena sredstva, ali da je u tim pokušajima izuzetno teško naći balans. Posebno se u tom pogledu vodilo računa, naglasio je gospodin Barović, o socijalno ranjivim strukturama. Takođe, gospodin Barović osvrnuo se i na proceduru postupka legalizacije bespravnih objekata i stavove o visokim naknadama za izrade elaborata, precizirajući da procedura izrade elaborata u rukama privrednih društava koje imaju slobodu u pogledu utvrđivanja naknade. Na kraju, predstavnici Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj pozvali su sve prisutne građane da podnesu pisane primjedbe koje će se detaljno razmatrati.

Tokom centralne javne rasprave riječ je uzelo desetak zainteresovanih građana.  
Centralna javna rasprava je zaključena oko 14 časova.

U toku trajanja javne rasprave ukupno su pristigle dvije primjedbe i iste su sastavni dio ovog Izvještaja. Primjedbe na Nacrt Odluke o naknadi za urbanu sanaciju na teritoriji Glavnog grada Podgorice podnijeli su:

1. "Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice" d.o.o.
2. Stefan Bojić

ZABILJEŠKU SAČINIO  
Dušan Nikić, dipl. politikolog  
*Dušan Nikić*

SEKRETAR  
Miljan Barović, dipl. prostorni planer  
*Miljan Barović*



PRIMJEDBE I SUGESTIJE NA NACRT ODLUKE O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU  
JAVNA RASPRAVA 25. SEPTEMBAR – 10. OKTOBAR 2020 G.

BR	PODNOŠILAC PRIMJEDBE	REZIME PRIMJEDBE	ODGOVOR
1	AGENCIJA ZA IZGRADNJU I RAZVOJ PODGORICE DOO	Omogućiti umanjenja za plaćanje preostalih rata jednokratno u propisanom procentu;	Prihvata se.
2	STEVAN BOJIĆ	definicija bespravnog objekta osnovnog stanovanja	Bespravni objekat osnovnog stanovanja je definisan Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata. Istim Zakonom je i propisana dokumentacija kojom se dokazuje bespravni objekat osnovnog stanovanja. Istim Zakonom je propisano koja dokumentacija se dostavlja ako vlasnik bespravnog objekta osnovnog stanovanja ili član njegovog porodičnog domaćinstva posjeduje drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore koji nije podoban za stanovanje.

Podgorica, 15. oktobra 2020. godine