

Na osnovu člana 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 91/25) člana 38 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore" br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22 i 81/25), i člana 34 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine Herceg Novi („Službeni list CG – Opštinski propisi“ br. 1/19, 37/19, 6/20 i 18/22) uz prethodnu saglasnost Vlade CG br. _____ Skupština Opštine Herceg Novi, na sjednici održanoj dana _____ donijela je

ODLUKU O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU OPŠTINE HERCEG NOVI

Predmet

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 podrazumjevaju iste izraze u ženskom rodu.

Bliži uslovi

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 Katastra.

Obračun površina objekta vrši se prema propisu kojim je uređen način obračuna površine i zapremine zgrade tokom izrade tehničke dokumentacije za građenje.

Visina naknade

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.

Ekonomsko tržišna projekcije planskog dokumenta za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

Član 5

Ekonomsko tržišne projekcije planskog dokumenta za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u zahvatu pojedinih zona iznose (€/ m²):

ZONA	I	II	III	IV	V
Iznos (€/m ²)	184,00€	143,75€	109,25€	80,50€	57,50€

Zone

Član 6

Granice zona utvrđuju se na osnovu Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta

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 I 1.50

Zona II 1.20

Zona III 0.75

Zona IV 0.40

Zona V 0.25

Prosječni troškovi komunalnog opremanja

Član 8

Prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta na nivou svih zona iznose 115,00 € 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 (€/ m²):

ZONA	I	II	III	IV	V
Iznos (€/m ²)	17,50€	14,00€	8,75€	5,00€	3,25€

Član 10

Starost objekta definiše se sa koeficijentom 1 za sve zone, nezavisno od broja godina starosti objekta.

Način obračuna naknade

Član 11

Iznos naknade po m² neto površine bespravnog objekta, obračunava se kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, koeficijenta opremljenosti 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	V
Iznos (€/m ²)	190,00€	152,00€	95,00€	51,00€	32,00€

Obračunati iznos naknade za urbanu sanaciju 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
- 15% za jednokratno plaćanje

Umanjenja iz prethodnog stava ne mogu se sabirati odnosno kumulirati.

Utvrđivanje naknade

Član 12

Visinu i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda (u daljem tekstu: nadležni organ), u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za obračun naknade za urbanu sanaciju.

Rokovi plaćanja naknade

Član 13

- (1) Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) 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 metro izgrađenog prostora.
- (5) Ako se vlasnik bespravnog objekta u postupku donošenja rješenja o utvrđivanju naknade ne opredjeli za način plaćanja naknade, ima se smatrati da je saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.
- (6) Jednokratno plaćanje je plaćanje cjelokupnog utvrđenog iznosa naknade u roku od 10 dana od dana dostavljanja rješenja.

Obezbjedenje potraživanja

Član 14

Kod utvrđivanja naknade u ratama utvrđuje se kamata u skladu sa zakonom kojim se uređuje poreski postupak. Kao uslov za utvrđivanje plaćanja naknade u ratama vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi sredstva obezbjedenja plaćanja i dostavi dokaz o tome, i to:

- za pravna lica - neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", na utvrđeni iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima, bankarsku revolving garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv" u vrijednosti od 12 mjesečnih rata utvrđene naknade, fiducijarni ugovor o prenosu prava svojine na bespravnom objektu, odnosno drugoj nepokretnosti, odnosno upis založnog prava - hipoteke prvog reda. 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 obezbjedenja 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;

- za fizička lica - vlasnik bespravnog objekta je dužan da radi obezbjeđenja potraživanja zaključi Ugovor o hipoteci prvog reda na bespravnom objektu odnosno drugoj nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga, po izboru hipotekarnog povjerioca.

Vlasnik bespravnog objekta dužan je da dostavi nadležnom organu odgovarajući dokaz iz stava 2 ovog člana u roku koji odredi ovlašćeno službeno lice. U suprotnom, smatraće se da je vlasnik bespravnog objekta saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

U slučaju da vlasnik bespravnog objekta zadocni sa plaćanjem naknade, obračunava se kamata u skladu sa zakonom.

Ukoliko vlasnik bespravnog objekta zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, Opština može pokrenuti postupak namirenja potraživanja.

Član 15

Utvrđivanje, naplatu i kontrolu naknade vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

U pogledu načina utvrđivanja naknade, obračunavanja, žalbe, rokova, prinudne naplate, kamate, povraćaja i ostalih pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom, primjenjuju se odredbe zakona kojim je uređen poreski postupak.

Član 16

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 17

Zahtjev za obračun naknade za urbanu sanaciju podnosi se Upravi lokalnih javnih prihoda Opštine Herceg Novi.

Zahtjev se podnosi na obrascu koji je sastavni dio ove Odluke.

Član 18

Na sva pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom primjenjivaće se Zakon o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list CG“ br. 91/25).

Prelazna odredba

Član 19

Započeti postupci utvrđivanja visine naknade za urbanu sanaciju za bespravne objekte na osnovu Odluke o naknadi za urbanu sanaciju („Službeni list CG – Opštinski propisi“, broj 13/21), koji nijesu završeni do stupanja na snagu ove Odluke, nastaviće se po odredbama Odluke koja je povoljnija za stranku.

Stupanje na snagu

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 13/21).

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 je da bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju, propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, po prethodnoj saglasnosti Vlade.

U članu 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 članu 34 stav 2 i 8 Statuta Opštine Herceg Novi ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 1/19, 37/19, 6/20 i 18/22) 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 istog zakona, Vlada Crne Gore je zaključkom br. _____ od _____ dala saglasnost na Predlog Odluke o naknadi za urbanu sanaciju.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Skupština Crne Gore je na sjednici održanoj dana 31.07.2025. godine donijela Zakon o legalizaciji objekata koji je objavljen u „Službenom listu Crne Gore“ 06.08.2025. godine, a koji je shodno članu 55 istog zakona stupio na snagu 14. avgusta 2025. godine.

Ovim Zakonom je, između ostalog članom 23 detaljno precizirana naknada za urbanu sanaciju, a lokalnim samoupravama je dato ovlašćenje da utvrdi ovaj prihod donošenjem opštinskog propisa – odluke kojom će se propisati bliži uslovi, visina, način i rokovi plaćanja naknade za urbanu sanaciju.

III SADRŽAJ ODLUKE

Članom 1 utvrđen je predmet odluke kojom se propisuju bliži uslovi, visina, način i rokovi plaćanja naknade za urbanu sanaciju.

Članom 2 definisane su odredbe Zakona o rodnoj ravnopravnosti.

Članom 3 propisani su bliži uslovi utvrđeno je da vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu, koja se obračunava po m² neto površine bespravnog objekta na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekata, izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane Katastra te da se obračun površina vrši u skladu sa važećim podzakonskim aktom, tj. Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list CG“, broj 60/18).

Članom 4 – propisano 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 5 propisana je ekonomsko tržišna projekcija planskog dokumenta za komunalno opremanje građevinskog zemljišta po zonama.

Članom 6– propisano je da se granice zona utvrđuju na osnovu Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Članom 7 propisano je da se naknada utvrđuje u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta 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. Na osnovu navedenih kriterijuma utvrđeni su koeficijenti opremljenosti po zonama.

Članom 8 propisani su prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta na osnovu svih zona i iznose 115,00€.

Članom 9 propisani su troškovi sprovođenja mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom po zonama.

Članom 10 propisan je obračun naknade na osnovu starosti objekta.

Članom 11 propisano je kako se obračunava iznos naknade, a isti se obračunava kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i koeficijenta opremljenosti po zonama, na koje se dodaju troškovi sprovođenja mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom i navedeni su iznosi po zonama.

Stavom 2 istog čana precizirana su umanjenja, a stavom 3 propisano je da se umanjenja ne mogu sabirati odnosno kumulirati.

Članom 12 propisano je da se visina i rokovi plaćanja utvrđuju rješenjem organa lokalne uprave koji je nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za obračun naknade za urbanu sanaciju.

Članom 13 utvrđeni su rokovi plaćanja naknade, da se naknada uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine, da se naknada za bespravne objekte osnovnog stanovanja plaća jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama, a najviše u 360 mjesečnih rata, a za ostale bespravne objekte može se plaćati jednokratno ili u 120 jednakih mjesečnih rata.

Takođe propisano je da se 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 metro izgrađenog prostora.

Ukoliko se vlasnik bespravnog objekta ne opredjeli za način plaćanja, smatra se da je jednokratno plaćanje kao i da je jednokratno plaćanje u roku od 10 dana.

Članom 14 utvrđuju se redovna i zatezna kamata, shodno Zakonu o poreskoj administraciji. Pored toga, utvrđuju se i odgovarajuća sredstva obezbjeđenje plaćanja naknade na rate za pravna lica (neopoziva bankarska garancija „bez prigovora“, bankarska revolving garancija „bez prigovora“, fiducijarni ugovor o prenosu prava svojine na bespravnom objektu odnosno drugoj nepokretnosti i hipoteka) i fizička lica (hipoteka). Za slučaj obezbjeđenja plaćanja hipotekom, ista se upisuje u katastar samo na nepokretnosti na koje nema tereta i ograničenja u listu nepokretnosti, pri čemu je vlasnik bespravnog objekta u obavezi da dostavi i procjenu vrijednosti nepokretnosti na koju je upisana hipoteka odnosno fiducijarni zapis izvršena od strane ovlaštenog procjenitelja. Sredstva obezbjeđenja će se aktivirati u slučaju kada investitor zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, kada će se cjelokupni iznos duga smatrati dospjelim.

Ako vlasnik ne dostavi neko od propisanih sredstava obezbjeđenja, smatra se da je saglasan da mu se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

Članom 15 propisano je da naplatu i kontrolu naknade vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda, kao i da se na sva pitanja koja nijesu regulisana ovom odlukom shodno primjenjuju odredbe Zakona o poreskoj administraciji.

Članom 16 – propisano je da rokovi za obezbjeđivanje komunalne infrastrukture vlasnicima objekata koji su izmirisli 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.

Članom 17 propisano je da se zahtjev za obračun naknade za urbanu sanaciju podnosi Upravi lokalnih javnih prihoda Opštine Herceg Novi na obrascu koji se sastavni dio ove odluke.

Članom 18 propisano je da sva pitanja koja nisu definisana ovom odlukom primjenjivaće se Zakon o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list CG“ br. 91/25).

Članom 19 propisano je da započeti postupci utvrđivanja visine naknade za urbanu sanaciju za bespravne objekte na osnovu Odluke o naknadi za urbanu sanaciju („Službeni list CG - Opštinski propisi“, broj 13/21), koji nijesu završeni do stupanja na snagu ove Odluke, nastaviće se po odredbama Odluke koja je povoljnija za stranku.

Članom 20 propisano da ova odluka stupa na snagu 8 dana od dana objavljivanja u „Službenom listu CG“ kao i da će danom stupanja na snagu prestati da važi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju („Službeni list CG – Opštinski propisi“, br. 13/21).

Na osnovu izloženog predlažemo Skupštini opštine da donese Odluku o urbanoj sanaciji.

OBRADIVAČ

UPRAVA LOKALNIH JAVNIH PRIHODA

