На основу члана 23 став 13 Закона о легализацији бесправних објеката ("Службени лист Црне Горе" бр. 91/25) члана 38 тачка 2 и 8 Закона о локалној самоуправи ("Службени лист Црне Горе" бр. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 81/25 и 98/25), и члана 34 став 1 тачка 2 и 8 Статута Општине Херцег Нови („Службени лист ЦГ – Општински прописи“ бр. 1/19, 37/19, 6/20 и 18/22) уз претходну сагласност Владе ЦГ бр. 11-011/25-4403/3, Скупштина Општине Херцег Нови, на сједници одржаној дана 27.12.2025. године донијела је

ОДЛУКУ О НАКНАДИ ЗА УРБАНУ САНАЦИЈУ ОПШТИНЕ ХЕРЦЕГ НОВИ

Предмет

Члан 1

Овом одлуком прописују се ближи услови, висина, начин, и рокови плаћања накнаде за урбану санацију (у даљем тексту: накнада).

Родна сензитивност

Члан 2

Изрази који се у овој одлуци користе за физичка лица у мушком роду подразумјевају исте изразе у женском роду.

Ближи услови

Члан 3

Накнаду плаћа власник бесправног објекта.

Накнада се обрачунава по м^2 нето површине бесправног објекта на основу елабората премјера изведеног стања изграђеног објекта или дијела објекта, израђеног од стране лиценциране геодетске организације и овјереног од стране Катастра.

Обрачун површина објекта врши се према пропису којим је уређен начин обрачуна површине и запремине зграде током израде техничке документације за грађење.

Висина накнаде

Члан 4

Висина накнаде утврђује се у зависности од економско тржишне пројекције планског документа за комунално опремање простора, зоне, степена опремљености грађевинског земљишта, просјечних трошкова опремања грађевинског земљишта, трошкова спровођења мјера урбане санације простора девастираних бесправном градњом, начина плаћања утврђеног износа накнаде, врсте, намјене и старости објекта.

Економско тржишна пројекције планског документа за комунално опремање грађевинског земљишта

Члан 5

Трошкови комуналног опремања на основу економско тржишне пројекције планског документа за комунално опремање простора у захвату појединих зона износе (€/ м^2):

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

Зоне

Члан 6

Границе зона утврђују се према зонама које су утвђене прописом којим је уређена накнада за комунално опремање грађевинског земљишта.

Степен опремљености грађевинског земљишта

Члан 7

Степен опремљености грађевинског земљишта исказује се коефицијентом опремљености по зонама, на основу припадајуће вриједности изграђених објеката и уређаја комуналне инфраструктуре и на основу тржишног критеријума вриједности локације, гдје је вриједност локације сразмјерна њеном положају и удаљености од градског центра, приступачности, обиму и разноликости понуде и посебним погодностима за одређену намјену, и то:

- Зона I 1.50
- Зона II 1.20
- Зона III 0.75
- Зона IV 0.40
- Зона V 0.25

Просјечни трошкови комуналног опремања

Члан 8

Просјечни трошкови комуналног опремања грађевинског земљишта на нивоу свих зона износе 115,00 € по м^2.

Трошкови спровођења мјера урбане санације простора девастираних бесправном градњом

Члан 9

Трошкови спровођења мјера урбане санације простора девастираних бесправном градњом у захвату појединих зона износе (€/ м^2):

ЗОНА	I	II	III	IV	V
Износ (€/м^2)	17,50€	14,00€	8,75€	5,00€	3,25€

Начин обрачуна накнаде

Члан 10

Износ накнаде по м^2 нето површине бесправног објекта, обрачунава се као производ просјечних трошкова комуналног опремања грађевинског земљишта, коефицијента опремљености по зонама, на које се додају трошкови спровођења мјера урбане санације простора девастираних бесправном градњом и износи по зонама:

ЗОНА	I	II	III	IV	V
Износ (€/м^2)	190,00€	152,00€	95,00€	51,00€	32,00€

Износ накнаде по квадратном метру изграђеног простора за хотеле, односно туристичко насеље са четири или пет звјездица и туристички ризорт по зонама износе:

ЗОНА	I	II	III	IV	V
Износ (€/м^2)	800,00€	700,00€	600,00€	500,00€	400,00€

Износ накнаде за урбану санацију умањује се:

- 50% за објекте основног становања;
- 90% за објекте чији су власници или чланови породичног домаћинства самохрани родитељи, односно старатељи, лица са инвалидитетом, млади који су били дјеца без родитељског старања, породице са дјецом са сметњама у развоју, припадници Ромске и Египћанске популације;
- 15% за једнократно плаћање.

Умањења из претходног става не могу се сабирати односно кумулирати.

Утврђивање накнаде

Члан 11

Утврђивање, наплату и контролу накнаде врши орган локалне управе надлежан за послове утврђивања, наплате и контроле локалних јавних прихода(у даљем тексту надлежни орган).

Висину и рокове плаћања накнаде утврђује рјешењем надлежни орган из става 1 овог члана у року од 30 дана од дана подношења захтјева за обрачун накнаде за урбану санацију.

Рокови плаћања накнаде

Члан 12

Накнада се уплаћује на уплатни рачун буџета Општине.

Накнада за бесправне објекте основног становања плаћа се једнократно или у једнаким мјесечним ратама наведеним у захтјеву власника бесправног објекта, а највише у 360 мјесечних рата.

За остале бесправне објекте, накнада се плаћа једнократно или у једнаким мјесечним ратама наведеним у захтјеву власника бесправног објекта, а највише у 120 мјесечних рата.

Накнада за урбану санацију за хотел, односно туристичко насеље са четири или пет звјездица И туристички ризорт плаћа се једнократно или највише у 60 једнаких мјесечних рата наведених у захтјеву власника, у износу од 400 до 800 еура по квадратном метро изграђеног простора.

Ако се власник бесправног објекта у поступку доношења рјешења о утврђивању накнаде не опредјели за начин плаћања накнаде, има се сматрати да је сагласан да се накнада утврди у једнократном износу.

Једнократно плаћање је плаћање цјелокупног утврђеног износа накнаде у року од 10 дана од дана достављања рјешења.

Обезбјеђење потраживања

Члан 13

Код утврђивања накнаде у ратама утврђује се камата у складу са законом којим се уређује порески поступак.

Као услов за утврђивање плаћања накнаде у ратама власник бесправног објекта је дужан да обезбиједи средства обезбјеђења плаћања и достави доказ о томе, и то:

- за правна лица - неопозиву банкарску гаранцију "без приговора" наплативу "на први позив", на утврђени износ накнаде, у складу са важећим законским прописима, банкарску револвинг гаранцију "без приговора" наплативу "на први позив" у вриједности од 12 мјесечних рата утврђене накнаде, фидуцијарни уговор о преносу права својине на бесправном објекту, односно другој непокретности, односно упис заложног права - хипотеке првог реда. За дио дуга који није обезбијеђен банкарском ревловинг гаранцијом, власник бесправног објекта је дужан да обезбиједи хипотеку првог реда односно изврши фидуцијарни упис права својине на бесправном објекту односно другој непокретности према избору повјериоца чија вриједност мора бити за 30% већа од вриједности преосталог дуга. У случају обезбјеђења плаћања цјелокупног износа накнаде хипотеком првог реда односно фидуцијарним уписом права својине, власник бесправног објекта је дужан да обезбиједи хипотеку односно изврши фидуцијарни упис права својине на бесправном објекту односно другој непокретности према избору повјериоца чија вриједност мора бити за 50% већа од вриједности преосталог дуга;

- за физичка лица - власник бесправног објекта је дужан да ради обезбјеђења потраживања закључи Уговор о хипотеци првог реда на бесправном објекту односно другој непокретности чија вриједност мора бити за 30% већа од вриједности преосталог дуга, по избору хипотекарног повјериоца.

Власник бесправног објекта дужан је да достави надлежном органу одговарајући доказ из става 2 овог члана у року који одреди овлашћено службено лице. У супротном, сматраће се да је власник бесправног објекта сагласан да се накнада утврди у једнократном износу.

У случају да власник бесправног објекта задоцни са плаћањем накнаде, обрачунава се камата у складу са законом.

Уколико власник бесправног објекта задоцни са плаћањем дуже од три мјесеца, Општина може покренути поступак намирења потраживања.

Захтјев за обрачун

Члан 14

Захтјев за обрачун накнаде за урбану санацију подноси се Управи локалних јавних прихода Општине Херцег Нови.

Захтјев се подноси на обрасцу који је саставни дио ове Одлуке.

Примјена других прописа

Члан 15

На сва питања која нијесу уређена овом Одлуком примјењиваће се одредбе закона којима којим је уређен порески поступак и легализација бесправних објеката.

Започети поступци

Члан 16

Поступци утврђивања накнаде за урбану санацију започети прије ступања на снагу ове Одлуке, наставиће се по одредбама Одлуке која је повољнија за странку.

Престанак важења

Члан 17

Даном ступања на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о накнади за урбану санацију ("Службени лист ЦГ - Општински прописи", број 13/21).

Ступање на снагу

Члан 18

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Црне Горе - Општински прописи".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ХЕРЦЕГ НОВИ

Број: 02-6-016-490/25
Херцег Нови, 27.12.2025. године

Предсједник
Милош Коњевић, с.р.