Црна Гора
Општина
Жабљак

Трг дурмиторских ратника
84220 Жабљак
Црна Гора
urbanizamzabljak@t-com.me
+382 (0) 52/361-222

**Секретаријат за уређење простора,
заштиту животне средине и
комунално стамбене послове
Број:** 04-019/26-133

У Жабљаку, 03.02.2026.

На основу члана 167 Закона о локалној самоуправи („Сл. лист ЦГ", бр. 02/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 81/25 и 98/25) и члана 8 Одлуке о начину и поступку учешћа локалног становништва у вршењу јавних послова („Сл. лист ЦГ - Општински прописи", бр. 08/07), Секретаријат за уређење простора, заштиту животне средине и комунално стамбене послове Општине Жабљак, **у т в р ђ у ј е**

ПРОГРАМ ЈАВНЕ РАСПРАВЕ

I Ставља се на јавну расправу нацрт Одлуке о накнади за урбану санацију.

II Јавна расправа ће трајати од 03.02.2026. до 17.02.2026. године.

III Централна јавна расправа одржаће се 12.02.2024. године, са почетком у 11 часова, у сали СО Жабљак.

IV Примједбе, предлози и сугестије, достављају се Секретаријату за уређење простора, заштиту животне средине и комунално стамбене послове Општине Жабљак, непосредно на писарници, на адреси Секретаријата за уређење простора, заштиту животне средине и комунално стамбене послове Општине Жабљак, Трг дурмиторских ратника број 1 Жабљак, или путем e-mail-a: urbanizamzabljak@gmail.com или urbanizamzabljak@t-com.me.

V Нацрт Одлуке је доступан на сајту www.zabljak.me, као и у просторијама Секретаријата за уређење простора, заштиту животне средине и комунално стамбене послове Општине Жабљак.

VI Јавну расправу ће спровести Секретаријат за уређење простора, заштиту животне средине и комунално стамбене послове Општине Жабљак.

Црна Гора, Општина Жабљак, Секретаријат за уређење простора, заштиту животне средине и комунално стамбене послове, ЖАБЉАК

**В.Д. СЕКРЕТАРКА,
Вукица Лаловић**

NACRT

Na osnovu člana 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", broj 91/25), člana 38 stav 1 tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 81/25 i 98/25) i člana 32 tačka 2 Statuta opštine Žabljak ("Sl.list CG - Opštinski propisi", br. 27/18), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore broj _____ od _____ 2026. godine, Skupština opštine Žabljak, na sjednici održanoj dana _____ 2026. godine, donijela je

ODLUKU
o naknadi za urbanu sanaciju

Osnovne odredbe
Član 1

Ovom odlukom propisuju se visina, uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju (u daljem tekstu: naknada) na teritoriji opštine Žabljak.

Član 2

Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

Uslovi i visina
Član 3

Naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta.

Visina naknade 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.

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 projekcija planskog dokumenta za komunalno opremanje građevinskog zemljišta
Član 5

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

Zona	I	II	III
Iznos (€/m²)	112,50	81,29	65,00

Zone
Član 6

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

PRVA ZONA

Obuhvata prostor u granicama Prostorno urbanističkog plana opštine Žabljak, definisan kao razvojne zone.

DRUGA ZONA

Obuhvata prostor zahvaćen donijetim planskim dokumentima (detaljnim urbanističkim planovima, lokalnim studijama lokacije i urbanističkim projektima), a koji nijesu u zahvatu prve zone.

TREĆA ZONA

Obuhvata sva ostala područja na teritoriji opštine Žabljak u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Žabljak, van područja koja su obuhvaćena I i II zonom.

Stepen opremljenosti građevinskoog zemljišta

Član 7

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajuće vrijednosti izgrađeniih 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..... 1,35
zona III..... 1,20

Prosječni troškovi komunalnog opremanja

Član 8

Prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta na nivou svih zona iznose 86,26 eura 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
Iznos (€/m²)	16,88	12,19	9,75

Član 10

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

Član 11

Naknada 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
Iznos (€/m²)	146,27	128,64	113,26

Član 12

Naknada iz člana 11 ove odluke umanjuje se za:

- bespravne objekte osnovnog stanovanja 50 %;
- 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 90%;
- jednokratno plaćanje naknade 15%.

Umanjenja iz stave 1 ovog član ne mogu se 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^2 za površinu od 200m^2, ako ispunajva uslove iz člana 10 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata.

Način, rokovi i postupak plaćanja naknade

Član 13

Visinu i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora i legalizaciju objekata (u daljem tekstu: nadležni organ).

Član 14

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine Žabljak.

Naknada za bespravne objekte osnovnog stanovanja i pomoćne objekte u funkciji objekata osnovnog stanovanja plaća se jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 120 mjesečnih rata.

Za ostale bespravne objekte, naknada se plaća jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 60 mjesečnih rata.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 15 dana od dana donošenja rješenja o naknadi i u tom slučaju vlasnik bespravnog objekta ima pravo na umanjenje u skladu sa članom 12 stav 1 alineja 3.

U slučaju plaćanja naknade na rate, vlasnik bespravnog objekta ima pravo da u bilo kom trenutku zahtijeva da ostatak duga na ime naknade plati jednokratno i u tom slučaju ostvaruje pravo na umanjenje preostalog iznosa u procentu iz stava 4 ovog člana.

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 800 eura po kvadratnom metru izgrađenog prostora.

Ako se vlasnik bespravnog objekta u postupku donošenja rješenja o utvrđivanju naknade ne opredijeli za način plaćanja naknade, smatra se da je saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

Član 15

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 zadocni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata u skladu sa zakonom.

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

Obezbjeđenje 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 zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga pa će nadležni organ lokalne uprave 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 prvog reda.

Izuzetno od stava 5 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 opština ima interesa, i katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekata od opšteg interesa koji služe komunalnom opremanju lokacije.

Sredstva obezbjeđenja iz stava 5 i 8 ovog člana ne isključuju pravo na pokretanje sudskog, izvršnog i drugih postupaka u cilju naplate potraživanja.

Član 16

Naplatu i kontrolu naplate naknade vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove 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 17

Rokovi za obezbjeđivanje komunalne infrastrukture vlasnicima bespravnih 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 18

Na sva pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom primjenjivaće se odredbe Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Sl.list CG", br. 91/25).

Nadzor

Član 19

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora i legalizaciju objekata i organ lokalne uprave nadležan za poslove javnih prihoda.

Prelazna i završna odredba

Član 20

Postupci 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 04/23) koji nijesu pravosnažno okončani, okončaće se u skladu sa Odlukom o naknadi za urbanu sanaciju ("Sl.list CG - Opštinski propisi", br. 18/22), ukoliko je povoljnija za stranku.

Član 21

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

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju ("Sl.list CG - Opštinski propisi", br. 18/22).

Broj: 01-016/26- _____
Žabljak, _____ 2026. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE ŽABLJAK

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,
Ivan Popović