

Na osnovu člana 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnihi objekata ("Sl. list CG", br. 91/25 i 18/26), a u skladu sa članom 21 Odluke o učešću lokalnog stanovništva u vršenju javnih poslova („Sl.list CG“ – opštinski propisi“ br.34/11), Zaključka o utvrđivanju Nacrta Odluke o naknadi za urbanu sanaciju , br.01-018/26-307 od 18.03.2026.godine, Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora objavljuje:

## **PROGRAM JAVNE RASPRAVE**

o Nacrtu Odluke o naknadi za urbanu sanaciju

### **JAVNI POZIV**

Zainteresovanim korisnicima prostora opštine Bijelo Polje, mjesnim zajednicama, nevladinim organizacijama, organima lokalne uprave, javnim preduzećima i ustanovama čiji je osnivač Opština Bijelo polje, državnim organima i službama, pravnim licima i preduzetnicima i ostalim zainteresovanim subjektima da uzmu učešće na Javnoj raspravi o Nacrtu Odluke o naknadi za urbanu sanaciju. Javna rasprava o Nacrtu Odluke o naknadi za urbanu sanaciju će trajati 15 (petnaest) dana i to od 18.03.2026.do 01.04.2026.godine.

U skladu sa mehanizmima i oblicima učešća građana u postupku javne rasprave subjekti iz stav 1 ovog Javnog poziva mogu svoje primjedbe, prijedloge i sugestije podnijeti u pisanoj formi na adresu Opština Bijelo Polje, Sekretarijat za uređenje prostora, Ulica slobode bb ili na e-mail: [urbanizam@bijelopolje.co.me](mailto:urbanizam@bijelopolje.co.me), zaključno sa 01.04.2026.godine.

Nacrt Odluke objaviće se na zvaničnom sajtu Opštine Bijelo Polje [www.bijelopolje.co.me](http://www.bijelopolje.co.me).

Javni uvid u Nacrt Odluke o naknadi za urbanu sanaciju, može se izvršiti u prostorijama Sekretarijata za uređenje prostora, zgrada Opštine Bijelo Polje, kancelarija br. 32 na drugom spratu.

Centralna javna rasprava povodom Nacrta Odluke, održaće se u zgradi Opštine Bijelo Polje (skupštinska sala), dana 30.03.2026. godine sa početkom u 13 časova.

Javnu raspravu će sprovesti Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora, Opštine Bijelo Polje.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora, razmotriće eventualne primjedbe, predloge i sugestije učesnika javne rasprave, nakon čega će sačiniti izvještaj o sprovedenoj javnoj raspravi koji će Informacioni centar Opštine Bijelo Polje objaviti na internet adresi [www.bijelopolje.co.me](http://www.bijelopolje.co.me).

**SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE I UREĐENJE PROSTORA**

Na osnovu člana 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnihi objekata ("Sl. list CG", br.91/25, 18/26), člana 58 stav 1 tačka 16 i Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list CG", br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22), čl.22 i 23 Odluke o načinu i postupku učešća lokalnog stanovništva u vršenju javnih poslova („Sl.list CG – opštinski propisi", br.34/11) i člana 78 stav 1 tačka 16 Statuta Opštine Bijelo Polje ("Sl.list CG - opštinski propisi", br.19/18) Predsjednik Opštine Bijelo Polje, d o n o s i :

## ZAKLJUČAK O UTVRĐIVANJU NACRTA

Odluke o naknadi za urbanu sanaciju

1. Utvrđuje se Nacrt Odluke o naknadi za urbanu sanaciju i isti stavlja na javnu raspravu u trajanju od 15 (petnaest) dana.
2. Javna rasprava će trajati od 18.03.2026.do 01.04.2026.godine
3. Obavezuje se Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora da sačini Program javne rasprave i organizuje javnu raspravu na način koji će obezbjediti optimalno učešće javnosti u postupku izrade Odluke o naknadi za urbanu sanaciju.
4. Obavezuje se Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora da nakon sprovedene javne rasprave, sačini Izveštaj sa javne rasprave sa ocjenom eventualno pristiglih zahtjeva, predloga i sugestija, te da sačini Predlog Odluke o naknadi za urbanu sanaciju, radi daljeg postupka donošenja.
5. Nacrt Odluke o naknadi za urbanu sanaciju je sastavni dio ovog Zaključka.

Broj:01-018126-307

Bijelo Polje, 18.03.2026.godine

PREDSJEDNIK

Petar Smolović



## NACRT

Na osnovu člana 28 stav 1 tačka 2 i člana 38 stav 1 tačke 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, broj 002/18, 34/19 i 38/20), a u vezi sa članom 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list CG“, br. 91/25, 18/26) i člana 46 stav 1 tačke 2 i 8 Statuta Opštine Bijelo Polje ("Sl. list CG - Opštinski propisi", br. 19/18), uz prethodnu saglasnost Vlade \_\_\_\_\_ broj od \_\_\_\_\_ godine, Skupština Opštine Bijelo Polje, na sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2026. 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).

##### Član 2

Urbana sanacija vrši se u skladu sa Programom urbane sanacije. Za urbanu sanaciju plaća se naknada.

##### Član 3

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

#### II USLOVI I VISINA

##### Član 4

Naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta.  
Visina naknade 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.

##### Član 5

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 6**

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

### **PRVA ZONA**

Zahvata prostor od Nikoljačkog mosta lijevom obalom Lima nizvodno do ušća Lješnice, dalje uzvodno Lješnicom do ulice S.Penezića, ulicom S.Penezića do raskrsnice sa ulicom III Sandžačke, dalje ulicom III Sandžačke do raskrsnice sa ulicom Radomira Medojevića odakle ide ulicom R.Medojevića do raskrsnice sa ulicom Radničkom odakle ide Radničkom ulicom do ulice Tršove odatle Tršovom ulicom do Nikoljačkog mosta.

### **DRUGA ZONA**

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP Centralne zone isključujući prostor obuhvaćen I zonom, DUP Nikoljac i DUP naselja Ciglana.

### **TREĆA ZONA**

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP Industrijske zone i područja terminala, DUP Kisjele vode, DUP Rakonje, DUP Resnik, DUP Loznice, DUP Gornje Loznice.

### **ČETVRTA ZONA**

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP Nedakusi, DUP Lješnica, DUP Medanovići, DUP Kruševo i naselje Rakonje od granice DUP-a Rakonje do granice DUP-a Kruševo.

### **PETA ZONA**

Obuhvata prostor koji zahvata:

PUP - om definisano područje generalnog urbanističkog rješenja Bijelog Polja i koridore magistralnih i regionalnih puteva van prostora planiranog generalnog rješenja Bijelog Polja u širini od 60m od osovine puta sa obje strane za poslovne objekte, kao i zone sa urađenom detaljnom razradom u okviru lokalnih i državnih planskih dokumenata, isključujući prostor definisan I, II, III i IV zonom.

### **ŠESTA ZONA**

Obuhvata teritoriju opštine Bijelo Polje, isključujući prostor definisan I, II, III, IV i V zonom.

## Način obračuna naknade

### Član 7

Iznos naknade po m2 neto površine bespravnog objekta obračunava kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama, i iznosi:

Zona	I	II	III	IV	V	VI
Iznos(€/m2)	44,00	35,20	26,40	22,00	13,20	0,00

Iznos naknade po m2 izgrađenog prostora za hotele, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica, i turistički rizort po zonama iznosi:

Zona	I	II	III	IV	V	VI
Iznos(€/m2)	600,00	550,00	500,00	450,00	400,00	0,00

### Član 8

Iznos naknade iz člana 7 ove odluke umanjuje se za:

- bespravne objekte osnovnog stanovanja - 50%;
- za objekte čiji su vlasnici ili članovi porodičnog domaćinstva samohrani roditelji, odnosno staratelji, lica sa invaliditetom, mladi nkoji su bili djeca bez roditeljskog staranja, porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju, pripadnici Romske i Egipćanske populacije - 90%;
- jednokratno plaćanje naknade - 20%;
- objekti u vlasništvu vjerskih zajednica, koji se koriste za bogoslužbene potrebe - 50%

Umanjenja iz prethodnog stava ne mogu se sabirati odnosno kumulirati;

## III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

### Član 9

Naknadu utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za planiranje i uređenje prostora, u roku od 30 dana od dana ispunjenja ostalih zakonom propisanih uslova za donošenje rješenja o legalizaciji.

Regulisanje odnosa u vezi plaćanja naknade u ime opštine Bijelo Polje, vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

Organ lokalne uprave nadležan za poslove naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda se stara o izvršenju rješenja iz stava 1 ovog člana i izdaje potvrdu investitoru kao dokaz o regulisanju odnosa u pogledu plaćanja naknade.

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

### Član 10

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine.

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.

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.

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 600 eura po kvadratnom metru izgrađenog prostora.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti rješenja o naknadi u kom slučaju vlasnik bespravnog objekta ostvaruje pravo na umanjenje za 20% od obračunate vrijednosti naknade.

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, u kom slučaju ostvaruje pravo na umanjenje preostalog iznosa za 20%.

## Član 11

Kod plaćanja naknade u ratama ugovara se zatezna kamata i odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja.

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

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 zakasni 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 I reda.

Izuzetno od stava 3 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 obezbeđenja iz stava 3 i 6 ovog člana ne isključuju pravo na pokretanje sudskog, izvršnog i drugih postupaka u cilju naplate potraživanja.

## IV NADZOR

## **Član 12**

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrše organi lokalne uprave nadležni za poslove planiranja i uređenja prostora i naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

## **Započeti postupci**

### **Član 13**

Postupci u kojima je organ nadležan za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnih objekata utvrdio naknadu za urbanu sanaciju za bespravne objekte, a isti nijesu okončani do dana stupanja na snagu ove Odluke okončaće se po odredbama ove Odluke ukoliko je to povoljnije za stranku.

## **Prestanak važenja**

### **Član 14**

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju ("Sl. list CG - opštinski propisi", broj 10/21).

## **Stupanje na snagu**

### **Član 15**

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

Broj: 02-  
Bijelo Polje, \_\_. \_\_. 2026. godine

**SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE  
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE**

**Selma Omerović**

## OBRAZLOŽENJE

### I PRAVNI OSNOV

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) kojim je propisano da visinu, uslove, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju propisuje nadležni organ lokalne samouprave po prethodnoj saglasnosti Vlade, zatim u članu 28 stav 1 tačka 2 i članu 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20) kojim je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i u članu 46 stav 1 tačke 2 i 8 Statuta opštine Bijelo Polje („Službeni list CG – Opštinski propisi“, br. 19/18).

### II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Skupština Crne Gore je donijela Zakon o legalizaciji bespravničkih objekata koji je stupio na snagu 14. avgusta 2025. godine. Ovim Zakonom utvrđena je naknada za urbanu sanaciju kao prihod opštine, čije bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja propisuje skupština opštine svojom odlukom.

### III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

**Članovi 1 i 2** sadrže pitanja koja se uređuju ovom odlukom a tiču se uslova, visine, načina, rokova i postupka plaćanja naknade za urbanu sanaciju.

**Članovima 4 do 8** definisano je da naknadu za urbanu sanaciju plaća vlasnik bespravničkog objekta, da se visina naknade obračunava po m<sup>2</sup> neto površine bespravničkog objekta na osnovu Elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta, izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije koji ovjerava Uprava za nekretnine.

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

Imajući u vidu da su stepen opremljenosti, prosječni troškovi uređenja i zone definisani Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, ovi kriterijumi će se primjenjivati i za obračun naknade za urbanu sanaciju.

**U Poglavlju III – način, rokovi i postupak plaćanja naknade** od člana 9 do člana 11 propisan je način obračuna naknade i procedura plaćanja naknade.

Minimalni iznos naknade po m<sup>2</sup> neto površine bespravnog objekta se obračunava kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama utvrđenih Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta. U zavisnosti od namjene i površine objekata odluka definiše umanjene naknade i to za:

- objekti osnovnog stanovanja - 50 %;
- za objekte čiji su vlasnici ili članovi porodičnog domaćinstva samohrani roditelji, odnosno staratelji, lica sa invaliditetom, mladi nkoji su bili djeca bez roditeljskog staranja, porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju, pripadnici Romske i Egipćanske populacije - 90%;
- jednokratno plaćanje naknade - 20%;
- objekti u vlasništvu vjerskih zajednica, koji se koriste za bogoslužbene potrebe - 50%
- Umanjenja iz prethodnog stava ne mogu se sabirati odnosno kumulirati;

Iznos i način plaćanja naknade kao i obaveze vlasnika bespravnog objekta utvrđuju se rješenjem.

Rješenje donosi organ lokalne uprave nadležan za poslove planiranja i uređenja prostora, prije izdavanja rješenja o legalizaciji.

Regulisanje odnosa u vezi plaćanja naknade u ime opštine Bijelo Polje, vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda, koji se stara o izvršenju rješenja i izdaje potvrdu investitoru kao dokaz o regulisanju odnosa u pogledu plaćanja naknade.

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.

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. 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 metru izgrađenog prostora.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti rješenja o naknadi u kom slučaju vlasnik bespravnog objekta ostvaruje pravo na umanjene za 20% od obračunate vrijednosti naknade.

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, u kom slučaju ostvaruje pravo na umanjene preostalog iznosa za 20%. Kod plaćanja naknade u ratama odlukom su propisana sredstva obezbjeđenja u skladu sa važećim pravnim propisima.

**Poglavlje Nadzor** – određuje da nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrše organi lokalne uprave nadležni za poslove planiranja i uređenja prostora i naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

**Poglavlje započeti postupci** – sadrži odredbe o započetim postupcima, odredbu o prestanku važenja prethodne odluke i stupanje na snagu ove odluke.

Član 13 predviđa da će se postupci započeti po ranijoj Odluci a koji nijesu okončani do dana stupanja na snagu ove Odluke, okončati po odredbama ove odluke ukoliko je to povoljnije za stranku.

**Poglavlje prestanak važenja –**

Članom 14 utvrđeno je da stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte („Službeni list CG – opštinski propisi“, br.10/21).

Članom 15 propisano je da odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore - opštinski propisi“.

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE I UREĐENJE PROSTORA