

Na osnovu člana 14 Odluke o načinu i postupku učešća lokalnog stanovništva u vršenju javnih poslova ("Sl.list CG - opštinski propisi", br. 36/20) i člana 125 stav 1 Statuta Prijestonice („Sl.list CG - opštinski propisi“, br. 49/18, 9/19 i 17/21), gradonačelnik Prijestonice donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se Nacrt Odluke o naknadi za urbanu sanaciju.
2. Nacrt Odluke stavlja se na javnu raspravu, počev od 08. 05. 2026.godine do i sa 25. 05. 2026.godine.
3. Javnu raspravu organizuje Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, prema Programu javne rasprave koji je sastavni dio ovog zaključka.

Broj: 01-332/26-807
Cetinje, 08. 05. 2026.godine



PROGRAM ODRŽAVANJA JAVNE RASPRAVE O NACRTU ODLUKE O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU

1. Javna rasprava o Nacrtu Odluke o naknadi za urbanu sanaciju traje počev od 08. 05. 2026. godine do i sa 25. 05. 2026. godine.
2. Za vrijeme trajanja javne rasprave uvid u Nacrt Odluke može se ostvariti u prostorijama Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje, svakog radnog dana od 08.30 do 10.30 časova (I sprat, kancelarija br. 79) i na zvaničnoj internet stranici Prijestonice Cetinje www.cetinje.me.
3. Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine će davati potrebne informacije i obrazloženja na centralnoj javnoj raspravi 19. 05. 2026. godine u Sali za sastanke u zgradi Prijestonice Cetinje (II sprat) sa početkom u 09.00 časova.
4. Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine će uputiti preko sredstava javnog informisanja poziv svim zainteresovanim subjektima da svojim učešćem doprinesu kvalitetnoj izradi prijedloga Odluke.
5. Prijedlozi, primjedbe i sugestije mogu se dati u pisanoj formi Sekretarijatu za uređenje prostora i zaštitu životne sredine preko građanskog biroa Prijestonice ili putem e-maila: sekretarijat.upzs@cetinje.me do kraja roka utvrđenog za javnu raspravu.
6. Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine će na osnovu dostavljenih prijedloga, primjedbi i sugestija sačiniti izvještaj o javnoj raspravi.
7. O realizaciji Odluke staraće se Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje.

Broj: 05- 332/26-331
Cetinje, 08. 05 2026. godine


Marija Proročić
SEKRETARKA
Marija Proročić, Mast.inž.arh.

Na osnovu člana 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Sl.list CG", br. 91/25 i 18/26), člana 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl.list CG", br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 81/25 i 98/25) i člana 73 stav 1 tačka 34 Statuta Prijestonice ("Sl.list CG-opštinski propisi", br. 49/18, 9/19 i 17/21) uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. _____ od _____ 2026. godine, Skupština Prijestonice Cetinje, na sjednici održanoj dana _____ godine, donijela je

ODLUKU o naknadi za urbanu sanaciju

Osnovne odredbe

Član 1

Ovom odlukom utvrđuju se bliži uslovi, visina, način i rokovi plaćanja naknade za urbanu sanaciju (u daljem tekstu: naknada) u Prijestonici i druga pitanja od značaja za naknadu.

Rodna senzitivnost

Član 2

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

Visina naknade

Član 3

Vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu za urbanu sanaciju.

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.

Zone

Član 5

Granice zona teritorije Prijestonice utvrđene su u odnosu na blizinu Istorijskog jezgra i njegove zaštićene bafer zone, na osnovu stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i na osnovu zahvata planskih dokumenata, u skladu sa grafičkim prilogom koji je sastavni dio ove odluke, i to:

ZONA I:

Zahvata zaštićeni prostor Istorijskog jezgra Cetinja sa njegovom bafer zonom kao i prostorom zone sporta. Zahvata granice DUP-UP-a Istorijsko jezgro Cetinje, UP-a Stari Obod, DUP-a Zona sporta, Izmjene i dopune DUP-UP-a Istorijsko jezgro Cetinje - dio zone A1-zona gradskog jezgra i dio DUP-a Aerodrom, Gruda-Donje Polje i Bogdanov Kraj.

- Prva gradska zona čini sledeću granicu: od pomoćnog fudbalskog stadiona (katastarska parcela broj 2322/1 K.O.Cetinje I), preko dijela Mojковаčke ulice

(pored lanca supermarketa i Vojnog stana), i dalje pored kružnog toka na ulazu u grad, do katastarske parcele broj 3896/1 K.O.Cetinje I, odakle se prati granica definisane bafer zone Istorijskog jezgra Cetinja, sve do katastarske parcele broj 4136/1 K.O.Cetinje I, odakle obodom sa zapadne strane, pored Orlovog Krša i prostorom iznad Cetinskog manastira i zahvata Medovine, izlazi na prostor Donjeg Oboda. Od lokacije Donjeg Oboda, granica se dalje prostire manjim dijelom ulice Peka Pavlovića koji se ukršta sa Bulevarom Crnogorskih junaka, a zatim ulicom Nikole Lekića presijeca Bajovu ulicu, i izlazi na ulicu Vojvode Boža, odakle se spušta do postojećeg puta i granicom katastarske parcele broj 2403/1 K.O.Cetinje I, preko Obilićeve ulice, spaja sa početnom tačkom Mojškovačke ulice kod pomoćnog fudbalskog stadiona.

ZONA II:

Zahvata prostor DUP-a Aerodrom, dio prostora DUP-a Bogdanov kraj i Gruda-Donje Polje i dio Industrijske zone (bivše fabrike Oboda i Košute).

Predmetni obuhvat II gradske zone zahvata dvije odvojene cjeline u gradskom dijelu Prijestonice:

- Zahvata prostor sa lijeve strane od Mojškovačke ulice (od pomoćnog stadiona katastarska parcela broj 2322/1 K.O.Cetinje I), sve do gornjeg Oboda, gdje zahvata cijeli kompleks gornjeg Oboda, zatim bivše fabrike Košute, Kartonaže i objekta JP Komunalno Cetinje i izlazi na Čermakovu ulicu. Od Čermakove ulice, granica se dalje nastavlja zapadnom stranom gradskog groblja, i izlazi na Lovčensku ulicu, odakle se dalje nastavlja od ukrštanja Lovčenske ulice i ulice Peka Pavlovića do nekadašnjeg starog zatvora, odakle granica dalje ide uz prvu liniju objekata sa desne strane ulice Peka Pavlovića, sve do ukrštanja iste sa Bulevarom Crnogorskih junaka, a zatim ulicom Nikole Lekića presijeca Bajovu ulicu, i izlazi na ulicu Vojvode Boža, odakle se spušta do postojećeg puta i granicom katastarske parcele broj 2403/1 K.O.Cetinje I, preko Obilićeve ulice, spaja sa početnom tačkom Mojškovačke ulice kod pomoćnog fudbalskog stadiona.
- Kreće od ulice Mila Milunovića (od katastarske parcele broj 4241 K.O.Cetinje I), i nastavlja do ukrštanja sa Islandskom ulicom, odakle skreće ka sjeveru do ukrštanja sa Petrogradskom ulicom i istom nastavlja do katastarske parcele broj 4034 K.O.Cetinje I, odakle skreće pored katastarskih parcela broj 4033/1, 4033/2 i 4033/3 K.O.Cetinje I, i nekategorisanim putem (katastarska parcela broj 4029/1 K.O.Cetinje I), izbija na Vučedolsku ulicu. Od Vučedolske ulice, granica dalje ide u pravcu sjeveroistoka u kontaktu sa magistralnom saobraćajnicom M 2.3 Cetinje-Podgorica, do katastarske parcele broj 3896/1 K.O.Cetinje I, odakle se u pravcu zapada, prati granica bafer zone istorijskog jezgra Cetinja, sve do katastarske parcele broj 4196/1 K.O.Cetinje I, i pored katastarske parcele broj 4197 i postojećeg puta, izbija na Vučedolsku ulicu, odakle se spaja sa početnom tačkom u ulici Mila Milunovića.

ZONA III:

Zahvata prostor dijelom u okviru K.O. Cetinje I, a djelom u okviru K.O.Cetinje II, odnosno prostor naselja Donji Kraj, kao i djelova naselja Crna Greda, Gruda-Donje Polje i Bogdanov Kraj.

Predmetni obuhvat III gradske zone zahvata više odvojenih cjelina u gradskom dijelu Prijestonice:

- Zahvata prostor cijelog naselja Donji Kraj, obuhvaćen granicom DUP-a „Donji Kraj“ (prostor sa lijeve strane Mojkovačke ulice od kompleksa gornjeg Oboda do pomoćnog fudbalskog stadiona).
- Zahvata dio naselja Crna Greda (dio DUP-a Crna Greda), od katastarske parcele broj 3757/1 K.O.Cetinje I, pored postojeće benzinske stanice, i uz postojeću unutrašnju naseljsku saobraćajnicu sve do katastarskih parcela broj 3784, 3835/1 i 3835/4 K.O.Cetinje I, odakle u pravcu jugozapada obuhvata i kružni tok na ulazu u grad, kao i manji dio magistralnog puta Cetinje-Budva, sa lijeve strane od kružnog toka, do granice sa IV zonom (ukrštanje Belvederske ulice na magistralni put M 2.3 Cetinje-Budva).
- Zahvata dio naselja Bogdanov Kraj, od završnog dijela u Lovćenskoj ulici (katastarska parcela broj 3141 K.O.Cetinje I), sa desne strane, do ukrštanja ulice Peka Pavlovića u Lovćensku ulicu, a zatim ulicom Peka Pavlovića sa desne strane sve to nekadašnjeg zatvora, odakle se nastavlja granicama katastarskih parcela broj 3239, 3238/1, 3242, 3278, 3279, 3280, 3281, 3282, 3286, 3294, 3295, 3296, 3297, 3300/2, 3302, 3303, 3307/1, 3310, 3311, 3329, 3330, 3332, 3333, 3334, 3335, 3339 i 3340 K.O.Cetinje I, do granice sa UP-om Stari Obod, odnosno Univerzitetskim kompleksom, odakle se uz postojeću granicu sa K.O.Cetinje II, preko Škrke, vraća na početnu lokaciju u Lovćenskoj ulici.
- Kreće od ulice Mila Milunovića (od katastarke parcele broj 4241 K.O.Cetinje I), i nastavlja do ukrštanja sa Islandskom ulicom, odakle skreće ka sjeveru do ukrštanja sa Petrogradskom ulicom i istom nastavlja do katastarske parcele broj 4034 K.O.Cetinje I, odakle skreće pored katastarskih parcela broj 4033/1, 4033/2 i 4033/3 K.O.Cetinje I, i nekategorisanim putem (katastarska parcela broj 4029/1 K.O.Cetinje I), izbija na Vučedolsku ulicu. Od Vučedolske ulice, granica ide pored katastarskih parcela 3956/1, 3957/1, 3955/6 i 3955/2 K.O.Cetinje I, i postojećeg nekategorisanog puta (katastarska parcela broj 3960/1 K.O.Cetinje I), odakle se pored katastarskih parcela broj 3985 i 3986 K.O.Cetinje I, spušta na krivinu na Vučedolskoj ulici, odakle granica u nastavku prati pravac Vučedolske ulice sve do skretanja za Borovik. Granica se sa te tačke dalje kreće postojećom unutrašnjom naseljskom saobraćajnicom (katastarska parcela broj 4377/1 K.O.Cetinje I), odakle pored katastarskih parcela broj 4372 i 4371 K.O.Cetinje I, ulazi dublje u unutrašnjosti, sve do katastarske parcele broj 4198 K.O.Cetinje I i pored katastarske parcele broj 4261 i postojećeg puta, izbija na Vučedolsku ulicu, odakle se spaja sa početnom tačkom u ulici Mila Milunovića.

ZONA IV:

Zahvata prostor dijelom u okviru K.O. Cetinje I, a dijelom u okviru K.O.Bajice i K.O.Cetinje II, odnosno prostor naselja Bajice i Humci, kao i djelova naselja Crna Greda, Gruda i Donje Polje.

Predmetni obuhvat IV gradske zone zahvata više odvojenih cjelina u gradskom dijelu Prijestonice:

- Zahvata prostor granica DUP-a Bajice i DUP-a Humci, planiranog DUP-a Bajice-Osoje, a manjim dijelom i DUP-a Bogdanov Kraj (dio prostora od katastarske parcele broj 3136 K.O.Cetinje I, uz Lovćensku ulicu sa lijeve i desne strane, ka putu za Lovćen). Manji dio zahvata i katastarsku opstinu K.O.Bajice (potez oko Suvodola).
- Zahvata veći dio prostora naselja Crna Greda, od katastarskih parcela broj 3784, 3835/1 i 3835/4 K.O.Cetinje I, pa sve u unutrašnjosti naselja Crna Greda, gdje se graniči sa V gradskom zonom (magistralni put Cetinje-Nikšić).

- Zahvata dio prostora naselja Gruda i Dolje Polje. Granica počinje zapadno od Orlovog Krša, obuhvatajući zaštićenu zonu Borovika, odakle od katastarske parcele broj 4378 K.O.Cetinje I, obuhvata cijeli prostor sa desne strane Vučedolske ulice, sve do katastarske parcele broj 4696 u Donjem Polju, odakle pored katastarskih parcela broj 4664/1 i 4666/1 K.O.Cetinje I, izbija na Belvedersku ulicu u dijelu njenog ukrštanja sa magistralnim putem M2.3 Budva-Cetinje-Podgorica. Granica dalje zahvata kraći prostor sa lijeve i desne strane magistralnog puta M2.3, do Carinskog terminala, odakle se uz granicu sa V zonom spušta do katastarske parcele broj 4464 K.O.Cetinje I, i dalje granicom razgraničenja K.O.Cetinje I i K.O.Cetinje II, u prostoru ispod Đinovog brda izlazi preko Borovika na početnu tačku zapadne strane Orlovog Krša.

ZONA V:

Zahvata prostor servisne zone H – Zagrablje (DUP Zagrablje), prostor sa lijeve i desne strane magistralnog puta Cetinje-Budva (u ukupnoj širini ≈300m) do skretanja za naselje Ugnji, zatim prostor sa lijeve i desne strane magistralnog puta Cetinje-Nikšić do Jabuke (u ukupnoj širini ≈300m), kao i manji dio uz magistralni put Cetinje-Podgorica.

ZONA VI:

Zahvata prostore koji su definisani Generalnom urbanističkom razradom Njeguša i Generalnom urbanističkom razradom Rijeke Crnojevića.

ZONA VII:

Zahvata preostali prostor Prijestonice Cetinje koji nije definisan zonama od I do VI zone.

Član 6

Visina naknade po m² neto površine bespravnog objekta po zonama iznosi:

Zona	I	II	III	IV	V	VI	VII
Iznos (€/m ²)	52	47	42	37	32	26	0

Iznos naknade može se umanjiti za:

- 50% za bespravne objekte osnovnog stanovanja;
- 70% za 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;
- 20% za jednokratno plaćanje i
- 30% za objekte u vlasništvu vjerskih zajednica koji se koriste za bogoslužbene i druge vjerske potrebe vjerskih zajednica.

Umanjenja iz stava 2 ovog člana se ne mogu sabirati odnosno kumulirati.

Član 7

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

Zona	I	II	III	IV	V	VI	VII
Iznos (€/m ²)	800	700	600	500	450	400	0

Način i rokovi plaćanja naknade Član 8

Vlasnik bespravnog objekta podnosi zahtjev za plaćanje naknade organu lokalne uprave nadležnom za poslove uređenja prostora i zaštitu životne sredine u kome navodi način plaćanja jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama.

Ako se zahtjevom traži plaćanje naknade u jednakim mjesečnim ratama, u zahtjevu se navodi i broj rata i to najviše:

- 360 rata za objekte osnovnog stanovanja,
- 120 rata za ostale objekte i
- 60 rata za hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort.

U slučaju iz člana 6 stav 2 ove odluke u zahtjevu se navodi i osnov za umanjenje naknade i podnose dokazi o ispunjavanju uslova za umanjenje.

Član 9

Visinu naknade, način i rok plaćanja utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora i zaštitu životne sredine.

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Prijestonice, a prihodi pripadaju budžetu lokalne samouprave i budžetu Crne Gore u srazmjeri 80% prema 20%.

Naknada u jednokratnom iznosu plaća se u roku od 7 dana od dana izvršnosti rješenja o naknadi.

Član 10

Način plaćanja naknade u ratama i ostala pitanja naknade utvrđuju se ugovorom između organa nadležnog za lokalne javne prihode i vlasnika bespravnog objekta, na osnovu rješenja o utvrđivanju visine naknade iz člana 9 ove odluke.

U slučaju plaćanja naknade u mjesečnim ratama vlasnik bespravnog objekta dužan je da nadležnom organu dostavi sredstva obezbjeđenja i to:

- za fizička lica ugovor o fiducijarnom prenosu prava svojine, odnosno ugovor o hipoteci prvog reda na bespravnom objektu za koji plaća naknadu ili na drugoj nepokretnosti po izboru nadležnog organa čija tržišna vrijednost mora biti za 30% veća od iznosa naknade,
- za pravna lica neopozivu bankarsku garanciju „bez prigovora” naplativu „na prvi poziv” na utvrđeni iznos naknade ili bankarsku revolving garanciju „bez prigovora” naplativu „na prvi poziv” u vrijednosti od 12 mjesečnih rata utvrđene naknade.

Član 11

Utvrđivanje kamate i kontrolu naplate 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.

Prelazne i završne odredbe**Član 12**

Postupci utvrđivanja naknade za urbanu sanaciju započeti po Odluci o naknadi za urbanu sanaciju („Sl.list CG – opštinski propisi”, br. 17/21) okončaće se po odluci koja je povoljnija za stranku.

Član 13

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju ("Sl. list CG - Opštinski propisi", br. 17/21).

Član 14

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

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 („Sl.list CG“, br. 91/25 i 18/26), članu 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi („Sl. list CG“, br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 81/25 i 98/25) i članu 73 stav 1 tačka 34 Statuta Prijestonice („Sl.list CG-opštinski propisi“, br. 49/18, 9/19 i 17/21).

Članom 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Sl.list CG“, br. 91/25 i 18/26), propisano je da bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju, propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade.

Članom 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi („Sl.list CG“, br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 81/25 i 98/25) propisano je da Skupština donosi propise i druge opšte akte.

Članom 73 stav 1 tačka 34 Statuta Prijestonice („Sl.list CG - opštinski propisi“, br. 49/18, 9/19 i 17/21) propisano je da Skupština donosi odluke iz oblasti planiranja prostora i izgradnje objekata u skladu sa zakonom.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE

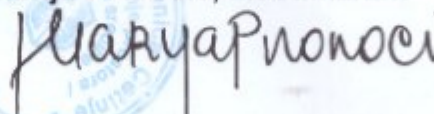
Skupština Crne Gore je donijela Zakon o legalizaciji bespravnih objekata koji je stupio na snagu 14. avgusta 2025. godine. Ovim Zakonom propisano je da vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu za urbanu sanaciju, a bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju, propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade.

III FINANSIJSKA SREDSTVA

Za sprovođenje ove odluke nijesu potrebna finansijska sredstva.

SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
SEKRETARKA

Marija Proročić, Mast.inž.arh



Marija Proročić





CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE

ZONE GRADSKOG DIJELA PRIJESTONICE CETINJE



I - zona II - zona III - zona IV - zona V - zona VI - zona

LEGENDA

- I** Zaštićeni prostor Istarskog jezgra Cetinja sa njegovom bafer zonom kao i prostorom zone sporta.
- II** Prostor DUP-a Aerodrom, dio prostora DUP-a Bogdanov kraj i Gruda-Donje Polje i dio Industrijske zone (bivše fabrike Oboda i Košute).
- III** Prostor dijelom u okviru K.O.Cetinje I, a djelom u okviru K.O.Cetinje II, odnosno prostor naselja Donji Kraj, kao i djelova naselja Crna Greda, Gruda-Donje Polje i Bogdanov Kraj.
- IV** Prostor dijelom u okviru K.O.Cetinje I, a dijelom u okviru K.O.Bajice i K.O.Cetinje II, odnosno prostor naselja Bajice i Humci, kao i djelova naselja Crna Greda, Gruda i Donje Polje.
- V** prostor servisne zone H - Zagrablje (DUP Zagrablje), prostor sa lijeve i desne strane magistralnog puta Cetinje-Budva (u ukupnoj širini $\approx 300\text{m}$) do skretanja za naselje Ugnji, prostor sa lijeve i desne strane magistralnog puta Cetinje-Nikšić do Jabuke (u ukupnoj širini $\approx 300\text{m}$), kao i manji dio uz magistralni put Cetinje-Podgorica.
- VI** Prostor naselja Rijeke Crnojevića i Njeguši (GUR Njeguši i GUR Rijeke Crnojevića)
- VII** Prostor Prijestonice Cetinje koji nije definisan zonama I,II,III,IV,V i VI

