



Br:02-01-041/26-13651/2

Podgorica, 16. 04. 2026. godine

**Za: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**

IV proleterske brigade br. 19

**n/r: gospodinu, Slavenu Radunoviću, ministru**

**Veza:** Vaš akt br. 07-337/26-156/122 od 09. 04. 2026 godine

**PREDMET: Mišljenje na Predlog odluke o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Bijelo Polje,**  
sa Izvještajem o sprovedenoj analizi procjene uticaja propisa (RIA)

Poštovani,

Ministarstvu finansija obratili ste se dopisom kojim se traži mišljenje na Predlog odluke o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Bijelo Polje.

Glavni cilj ovog propisa jeste usklađivanje sa Zakonom o legalizaciji bespravni objekata („Službeni list CG“, br. 91/2025 i 18/2026), kako bi obveznici legalizacije pristupili postupku i poštovali zakonske norme koje propisuju obavezu legalizacije nelegalnih objekata. Na taj način stvara se mogućnost da lokalna samouprava, kroz sprovođenje postupka legalizacije, u potpunosti i na kvalitetan način vodi politiku planskog razvoja opštine, ostvaruje prihod iz kojeg se vrši komunalno opremanje zemljišta i unapređuje komunalna infrastruktura, čime se stvaraju uslovi za kvalitetnije uređenje prostora opštine.

Predlogom odluke nije došlo do povećanja visine naknade za urbanu sanaciju u odnosu na važeće rješenje.

Uzimajući u obzir navedeno, na tekst Predloga odluke i pripremljeni Izvještaj o analizi uticaja propisa, sa aspekta implikacija na poslovni ambijent, nemamo primjedbi.

Uvidom u dostavljeni tekst Predloga odluke i Izvještaj o sprovedenoj analizi procjene uticaja propisa, utvrđeno je da za implementaciju Predloga odluke nijesu potrebna finansijska sredstva iz Budžeta Države.

Shodno navedenom, Ministarstvo finansija, sa aspekta budžeta, nema primjedbi na dostavljeni Predlog odluke o naknadi za za urbanu sanaciju Opštine Bijelo Polje.

S poštovanjem,

**MINISTAR**

Gmr Novica Vuković



## PREDLOG

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 m<sup>2</sup> 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(€/m <sup>2</sup> )	44,00	35,20	26,40	22,00	13,20	0,00

Iznos naknade po m<sup>2</sup> 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(€/m <sup>2</sup> )	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%;
- 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.

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.

Obezbjedeenje 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 bespravnih 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 bespravnih 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 bespravnog objekta, da se visina naknade obračunava po m<sup>2</sup> neto površine bespravnog 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 umanjenje 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 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%. 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

**IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ ANALIZI PROCJENE UTICAJA PROPISA ZA LOKALNE SAMOUPRAVE**
**PREDLAGAČ PROPISA**

Opština Bijelo Polje

**NAZIV PROPISA**

ODLUKA O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU

**1. Definisanje problema**

- Da li je propis posljedica zahtjeva (propisa) na državnom nivou?
- Navedi zakonski osnov za donošenje propisa, kao i odnos sa strateškim dokumentima lokalne samouprave ako postoji?
- Da li lokalna samouprava može odstupati od odredbi propisa na državnom nivou i u kojoj mjeri?
- Da li je riječ o sopstvenim nadležnostima ili prenesenom, odnosno povjerenom poslu lokalne samouprave?
- Koje probleme treba da riješi predloženi akt?
- Koji su uzroci problema?
- Koje su posljedice problema?
- Koji su subjekti oštećeni, na koji način i u kojoj mjeri?
- Kako bi problem evoluirao bez promjene propisa ("status quo" opcija)?

- Donošenje Odluke o naknadi za urbanu sanaciju je posljedica obaveze usaglašavanja sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list CG“, br. 91/25 i 18/26) kojim je u članu 23 stav 1 propisana obaveza vlasnika bespravnih objekata da plaćaju naknadu za urbanu sanaciju jedinici lokalne samouprave. Članom 45 stav 1 Zakona propisano je da je jedinica lokalne samouprave dužna da propis iz čl. 23 stav 13 ovog zakona donese u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

- Zakonski osnov za donošenje Odluke o naknadi za urbanu sanaciju sadržan je u Zakonu o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list CG“, br. 91/25 i 18/26), Zakonu o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/2018, 34/2019 i 38/2020) i Statutu Opštine Bijelo Polje („Službeni list CG - Opštinski propisi“, br. 19/18). Članom 23 stav 13 Zakona je propisano da bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju, propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade, dok je članom 45 stav 1 Zakonu o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list CG“, br. 91/25 i 18/26) propisana obaveza opštine da propis donese u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu Zakona. Članom 38 stav 1 tač. 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode. Članom 46 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

- Lokalna samouprava u odnosu na odredbe propisa na državnom nivou, konkretno Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, ne može odstupati odredbama svojih propisa, već ista može pojedina pitanja definisati u granicama i ovlašćenjima datim Zakonom. Tako je članom 23 stav 13 Zakona propisano da visinu, uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju, propisuje nadležni organ lokalne samouprave, po prethodnoj saglasnosti Vlade.

Sa druge strane ovim zakonom se ostavlja sloboda lokalnim samoupravama da za definisane vrste bespravnih objekata u propisanom maksimalnom iznosu, mogu utvrditi svojim propisom umanjenja naknade.

- Utvrđivanje i naplata naknade za urbanu sanaciju predstavlja poslove koji nisu preneseni, već se nalaze u nadležnosti lokalne samouprave i shodno tome isti predstavljaju sopstveni prihod a što je određeno članom 7 stav 1 tačka 16 Zakona o finansiranju lokalne samouprave („Službeni list CG“, br.3/2019, 86/22, 5/24, 7/24, 92/25 i 149/25), a u vezi člana 23 stav 1 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata. U članu 28 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da opština, u okviru sopstvenih nadležnosti, uređuje, uvodi i utvrđuje sopstvene prihode u skladu sa zakonom, dok je

članom 38 stav 1 tačka 2 i 8 utvrđeno da skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode. Članom 28 Statuta opštine Bijelo Polje je propisano da opština uređuje, uvodi, utvrđuje, vrši poslove kontrole i naplate sopstvenih prihoda u koje spada i naknada za urbanu sanaciju. Članom 46 Statuta je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

- Problem koji treba da riješi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju prevashodno je trenutna neusaglašenost sa novim Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata. Takođe, predmetna odluka ima za cilj da riješi problem legalizacije bespravnih objekata.
- Uzrok problema neregulisanog statusa bespravnih objekata je nepostupanje vlasnika bespravnih objekata po važećim zakonskim propisima iz oblasti planiranja prostora i izgradnje objekata, u pogledu neophodnosti legalizacije istih.

U domenu Odluke, uzrok problema je donošenje Zakona o legalizaciji bespravnih objekata i drugačije regulisanje pojedinih pitanja u odnosu na ranije važeći Zakon o planiranju prostora i izgradnja objekata, a samim tim i trenutno važeću Odluku o naknadi urbanu sanaciju. Naime, u prethodnom periodu naknada za urbanu sanaciju je bila utvrđena propisom lokalne samouprave donijetim u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (Na osnovu prethodnog zakona Opština Bijelo Polje je prethodno propisala naknadu za urbanu sanaciju („Sl.list CG-opštinski propisi“ br.10/21). Tom odlukom utvrdila je uslove, visinu, način, rokove i postupak plaćanja iste.)

- Posljedice problema su teškoće u obračunu naknade za urbanu sanaciju usled neusaglašenosti zakonskog i podzakonskog propisa, što stvara teškoće u vođenju upravnih postupaka, a neusaglašavanje ovih propisa u budućem periodu može dovesti i do utvrđivanja nezakonitosti, odnosno neustavnosti odredbi Odluke o naknadi za urbanu sanaciju za bespravne objekte donesene po ranije važećim zakonskim propisima. Regulisanje statusa bespravnih objekata ima poseban značaj za lokalnu samoupravu iz razloga što zbog problema uzurpacije prostora od strane bespravnih graditelja, lokalna samouprava kao posljedicu ima to što nije u prilici da u potpunosti i na kvalitetan način vodi politiku planskog razvoja opštine, a istovremeno je uskraćena za prihod iz kojeg se vrši komunalno opremanje građevinskog zemljišta, odnosno mogućnost da radi na unapređenju komunalne infrastrukture. Neregulisanjem pitanja legalizacije bespravnih objekata ugrožen je javni interes kroz nastupanje gore navedenih posljedica, kroz koji se ugrožava i pojedinačni interes fizičkih i pravnih lica. Na ovaj način ugroženo je i pravo na jednako postupanje prema svim obveznicima legalizacije, u odnosu na one subjekte koji su postupili u skladu sa zakonskim propisima i legalizovali objekte u svom vlasništvu.
- Subjekti koji su obveznici plaćanja naknade za urbanu sanaciju nisu oštećeni iz razloga što se novom odlukom smanjuju ili ostaju na istom nivou iznosi naknade za urbanu sanaciju, dok određeni broj subjekata neće plaćati ovu naknadu ili će ista biti umanjena u skladu sa rješenjima koje predviđa Zakon o legalizaciji bespravnih objekata. Takođe ne može se smatrati da je lokalna samouprava oštećena odredbama ovog propisa imajući u vidu procenat smanjenja naknade.
- Bez promjene propisa problem bi evoluirao pri utvrđivanju naknade za urbanu sanaciju usled neusaglašenosti zakonskog i podzakonskog propisa, što stvara teškoće u vođenju upravnih postupaka, što bi dalje dovelo i do utvrđivanja nezakonitosti, odnosno neustavnosti odredbi Odluke o naknadi za urbanu sanaciju.

## 2. Ciljevi

- Koji ciljevi se postižu predloženim propisom?
- Navesti usklađenost ovih ciljeva sa postojećim strategijama ili programima Vlade, ako je primjenljivo.

- Predmetnom naknadom se podstiču obveznici legalizacije da pristupe postupku legalizacije i poštuju zakonske norme koje propisuju obavezu legalizacije nelegalnih objekata, a na taj način se stvara mogućnost lokalnoj samoupravi da se kroz poštovanje postupka legalizacije u potpunosti i na kvalitetan način vodi politika planskog razvoja opštine, ostvaruje prihod iz kojeg se vrši komunalno opremanje građevinskog zemljišta i unapređuje komunalna infrastruktura tj. stvaraju uslovi za kvalitetnije uređenje prostora opštine, odnosno unapređenje uslova i kvaliteta života građana u neformalnim naseljima, kao i za ekonomsku valorizaciju bespravnih objekata.

- Trenutno ne postoji strategija za bespravnu gradnju, niti program Vlade, već se ova Odluka donosi u skladu sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata („Sl.list CG”, br.91/2025).

### 3. Opcije

- Zašto je propis neophodan? - Koje su moguće opcije za ispunjavanje ciljeva i rješavanje problema? (uvijek treba razmatrati “status quo” opciju i preporučljivo je uključiti i neregulatornu opciju, osim ako postoji obaveza donošenja predloženog propisa).
- **Objasni preferiranu opciju?**

- Donošenje Odluke o naknadi za urbanu sanaciju je neophodno zbog usaglašavanja iste sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata („Sl.list CG”, br.91/2025) ali i iz razloga što se njim podstiču vlasnici bespravnih objekata da pristupe postupku legalizacije. Stoga nije moguće razmatrati „status quo” opciju. Kao opciju za ispunjavanje ciljeva i rješavanje problema, odnosno vid pritiska za pristupanje postupku legalizacije, možemo navesti normativno rješenje pitanja bespravnih objekata koji nisu legalizovani u skladu sa zakonom kroz uklanjanje bespravno objekta (član 31).

### 4. Analiza uticaja

- Na koga će i kako će najvjerojatnije uticati rješenja u propisu - nabrojati pozitivne i negativne uticaje, direktne i indirekne?
- Koje troškove ili uštede će primjena propisa izazvati građanima i privredi (naročito malim i srednjim preduzećima)?
- Da li pozitivne posljedice donošenja propisa opravdavaju troškove koje će on stvoriti?
- Da li se propisom podržava stvaranje novih privrednih subjekata na tržištu i tržišna konkurencija?
- **Uključiti procjenu administrativnih opterećenja i biznis barijera.**

- Odluka će imati značajne ekonomske i socijalne efekte na vlasnike bespravnih objekata .
- Primjena ovog propisa neće izazvati dodatne troškove građanima i privredi u odnosu na iznose naknade koji su bili dati dosadašnjom Odlukom, čak su za određene vrste objekata znatno smanjeni u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.
- Rješenja sadržana u propisu imaju pozitivan uticaj na zadovoljenje interesa građana.
- Najviše nelegalnih objekata nalazi se u naseljima Resnik, Lješnica i Kruševo.
- Plaćanje naknade za urbanu sanaciju može biti jednokratno i u ratama. Ako se stranka odluči za jednokratno plaćanje iznos naknade se umanjuje, a kod plaćanja u ratama data je mogućnost otplate ne period od 360 mjesečnih rata, što ne predstavlja veliko opterećenje građanima.

### 5. Procjena fiskalnog uticaja

- Da li propis utiče na visinu prihoda ili troškova lokalne samouprave?
- Da li je potrebno obezbjeđenje finansijskih sredstava iz budžeta lokalnih samouprava odnosno budžeta Crne Gore za implementaciju propisa i u kom iznosu?
- Da li je obezbjeđenje finansijskih sredstava jednokratno, ili tokom određenog vremenskog perioda? Objasni.
- Da li su neophodna finansijska sredstva obezbjeđena u budžetu lokalnih samouprava odnosno budžetu Crne Gore za tekuću fiskalnu godinu, odnosno da li su planirana u budžetu za narednu fiskalnu godinu?
- Da li će se implementacijom propisa ostvariti prihod za lokalne samouprave odnosno za budžet Crne Gore?

- Propis će uticati na visinu prihoda lokalne samouprave. Prema proračunu na osnovu raspoloživih podataka utvrđeno je da će doći do neznatnog smanjenja prihoda po osnovu naknade za urbanu sanaciju, što neće imati značajnijeg negativnog uticaja na budžet opštine Bijelo Polje. Međutim, s obzirom da je dosadašnja naplata naknade za urbanu sanaciju bila zanemarljiva, ovaj propis može imati samo pozitivne efekte.

- Nije neophodno obezbjeđivanje dodatnih sredstava za implemenaciju propisa.

- Implementacijom propisa ostvariće se prihod u budućem periodu, značajno veći u odnosu na

period primjene sada važeće Odluke.

Iznosi naknada shodno ovoj odluci su ostali isti kao u prethodnoj Odluci o naknadi za urbanu sanaciju ("Službeni list CG - opštinski propisi", broj 10/21):

**Sada važeća Odluka**

Zona	I	II	III	IV	V	VI
Iznos eur/m <sup>2</sup>	44,00	35,20	26,40	22,00	13,20	0,00

**Predložena Odluka**

Zona	I	II	III	IV	V	VI
Iznos eur/m <sup>2</sup>	44,00	35,20	26,40	22,00	13,20	0,00

**6. Konsultacije zainteresovanih strana**

- Naznačiti da li je korišćena eksterna ekspertna podrška i ako da, kako.
- Naznačiti koje su grupe zainteresovanih strana konsultovane, u kojoj fazi RIA procesa i kako (javne ili ciljane konsultacije).
- Da li su postojale sugestije Ministarstva finansija na nacrt/predlog propisa i da li su dobijene primjedbe uključene u tekst propisa? Obrazložiti
- Naznačiti glavne rezultate konsultacija, i koji su predlozi i sugestije zainteresovanih strana prihvaćeni odnosno nijesu prihvaćeni. Obrazložiti.

- U skladu sa čl. 21 Odluke o načinu i postupku učešća lokalnog stanovništva u vršenju javnih poslova („Sl.list RCG“-opštinski propisi, br. 34/11) utvrđen je program javne rasprave o Nacrtu Odluke i Program učinjen dostupnim svim subjektima, kako preko mogućnosti elektronskog preuzimanja, odnosno činjenja dostupnim na oglasnoj tabli opštine, a održana je i centralna javna rasprava.
- Nisu postojale sugestije Ministarstva finansija.
- Na Nacrt Odluke o naknadi za urbanu sanaciju nije bilo primjedbi.

**7: Monitoring i evaluacija**

- Koje su potencijalne prepreke za implementaciju propisa?
- Koji su glavni indikatori prema kojima će se mjeriti ispunjenje ciljeva?
- Ko će biti zadužen za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene propisa?
- Dinamika poslova na urbanoj sanaciji zavisi od stepena naplate i iznosa naplaćenih sredstava od naknade za urbanu sanaciju i drugih izvora u skladu sa zakonom, te stepena opremljenosti zone za koju je naknada ubrana, što se mora procjenjivati za svaki slučaj, te za svaku zonu ponaosob. Imajući to u vidu, odlukom nije moguće predvidjeti tačno određene rokove za obezbjeđivanje komunalnog opremanja nedostajućom komunalnom infrastrukturom. Sa druge strane, postoji obaveza da se urbano saniraju zone i lokacije za koje je plaćena naknada. Sagledavajući sve okolnosti, pojedinačno i sveobuhvatno, predloženo je da se rokovi za obezbjeđivanje komunalnog opremanja utvrđuju Programom urbane sanacije, a u skladu sa članom 24 Zakona.
- Indikatori prema kojima će se mjeriti ispunjenje ciljeva su primjenljivost propisa, odnosno njegovih odredbi kroz koje se smanjuje broj bespravnih objekata, a što će se postizati povećanjem broja zahtjeva za legalizaciju bespravnih objekata.
- Za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene ovog propisa biće zaduženi Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i Uprava lokalnih javnih prihoda opštine Bijelo Polje. Kako je cilj ove odluke podsticaj vlasnika bespravnih objekata da pristupe postupku legalizacije, kako bi se smanjio ukupan broj bespravnih objekata čija legalizacija se nalazi u nadležnosti Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora Opštine Bijelo Polje, to će se procjena efekata ove odluke dati od ovog sekretarijata. Kada je riječ o planiranim i ostvarenim prihodima po ovom osnovu, od čije visine takođe zavise efekti odluke nadležni organi su Uprava lokalnih javnih prihoda Opštine Bijelo Polje i Sekretarijat za finansije Opštine Bijelo Polje.

Bijelo Polje, 02.04.2026.



**SEKRETAR**  
Miris Šahman

*[Handwritten signature]*