



Ministarstvo
finansija

Adresa: ul. Stanka Dragojevića 2,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 242 835
fax: +382 20 224 450
www.mif.gov.me

Br: 05-02-110/25-34153/2

Podgorica, 01.12.2025.godine

Za: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE,
IV proleterske brigade br. 19, Podgorica
gospodinu, Slavenu Radunoviću, ministru

Predmet: Mišljenje na Predlog odluke o naknadi za urbanu sanaciju opštine Herceg Novi

Veza: Vaš akt br. 07-337/25-188/171 od 03.10.2025 godine i dopuna od 11.11.2025. godine

Poštovani gospodine Radunoviću,

Povodom *Predloga odluke o naknadi za urbanu sanaciju opštine Herceg Novi*, Ministarstvo finansija daje sledeće:

MIŠLJENJE

Predlogom odluke visina naknada u svim zonama je povećana od 0,5% do 23% u odnosu na važeće rešenje. Kako je navedeno u Izveštaju o analizi uticaja propisa, predmetni propis podstiče legalizaciju bespravnih objekata, a razlika u cijenama je predložena kao „kaznena politika“ sa razlogom demotivisanja nelegalne gradnje. Na ovaj način postiže se i efekat zaštite prostora od nelegalne izgradnje objekata.

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

Odlukom se obezbjeđuju sredstva za sprovođenje urbane sanacije, uz istovremeno usklađivanje sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list CG“, br. 91/2025) i Odlukom o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave.

Ciljevi se odnose na sva pravna i fizička lica. Uvidom u dostavljeni tekst Predloga odluke i Izveštaj 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 izmjenama i dopunama Odluke o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Herceg Novi.

S poštovanjem,


MINISTAR
Novica Vuković

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. _____ Скупштина Општине Херцег Нови, на сједници одржаној дана _____ 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 подразумевају исте изразе у женском роду.

Ближи услови

Члан 3

Накнаду плаћа власник бесправног објекта.

Накнада се обрачунава по м² 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 (€/ м²):

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 м².

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 (€/ м²):

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 м² 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 метру 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 револвинг 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".

Број _____
Херцег Нови, _____.године

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ХЕРЦЕГ НОВИ

**Предсједник,
Милош Коњевић,с.р.**

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

I ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за доношење Одлуке о накнади за урбану санацију садржан је у члану 23 став 13 Закона о легализацији бесправних објеката ("Службени лист ЦГ", бр. 91/25) којим је прописано је да ближе услове, висину, начин и рокове плаћања накнаде за урбану санацију, прописује скупштина јединице локалне самоуправе, по претходној сагласности Владе.

У члану 38 тач. 2 и 8 Закона о локалној самоуправи („Службени лист ЦГ“ бр. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22 и 81/25) и члану 34 став 2 и 8 Статута Општине Херцег Нови ("Службени лист ЦГ - Општински прописи", бр. 1/19, 37/19, 6/20 и 18/22) је прописано да Скупштина доноси прописе и друге опште акте и уводи и утврђује општинске порезе, таксе, накнаде и друге сопствене приходе. Сагласно члану 23 став 13 истог закона, Влада Црне Горе је закључком бр. _____ од _____ дала сагласност на Предлог Одлуке о накнади за урбану санацију.

II РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ОДЛУКЕ

Скупштина Црне Горе је на сједници одржаној дана 31.07.2025. године донијела Закон о легализацији бесправних објеката („Службенои листу Црне Горе“ бр. 91/25), а који је ступио на снагу 14. августа 2025. године.

У члану 45 став 1 Закона о легализацији бесправних објеката прописана је обавеза јединица локалне самоуправе да пропис из члана 23 став 13 овог закона донесе у року од три мјесеца, од дана ступања на снагу овог закона.

III САДРЖАЈ ОДЛУКЕ

Чланом 1 утврђен је предмет одлуке којом се прописују ближи услови, висина, начин и рокови плаћања накнаде за урбану санацију.

Чланом 2 дефинисане су одредбе Закона о родној равноправности.

Чланом 3 прописани су ближи услови утврђено је да власник бесправног објекта плаћа накнаду, која се обрачунава по м² 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 те да се обрачун површина врши у складу са важећим подзаконским актом, тј. Правилником о начину обрачуна површине и запремине зграде („Службени лист ЦГ“, број 60/18).

Чланом 4 – прописано је да се висина накнаде утврђује 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.

Чланом 5 прописана је економско тржишна пројекција планског документа за комунално опремање грађевинског земљишта по зонама.

Чланом 6 – прописано је да се границе зона утврђују на основу Одлуке о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта.

Чланом 7 прописано је да се накнада утврђује у зависности од степена опремљености грађевинског земљишта 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. На основу наведених критеријума утврђени су коефицијенти опремљености по зонама.

Чланом 8 прописани су просјечни трошкови комуналног опремања грађевинског земљишта на основу свих зона и износе 115,00€.

Чланом 9 прописани су трошкови спровођења мјера урбане санације простора девастираних бесправног градњом по зонама.

Чланом 10 прописано је начин обрачуна накнаде, а исти се обрачунава као производ просјечних трошкова комуналног опремања грађевинског земљишта и коефицијента опремљености по зонама, на које се додају трошкови спровођења мјера урбане санације простора девастираних бесправног градњом, утврђени су износи накнаде по зонама. Обрачунати износ накнаде се коригује коефицијентима старости, врсте и намјене објекта.

У ставу 3 утврђен је износ накнаде по квадратном метру изграђеног простора за хотеле, односно туристичког насеље са четири или пет звјездица и туристички ризорт по зонама.

Ставом 4 истог чана прецизирана су умањења, а ставом 5 прописано је да се умањења не могу сабирати односно кумулирати.

Чланом 11 прописано је да наплату и контролу накнаде врши орган локалне управе надлежан за послове утврђивања, наплате и контроле локалних јавних прихода као и да се висина и рокови плаћања утврђују рјешењем надлежног органа у року од 30 дана од дана подношења захтјева за обрачун накнаде за урбану санацију.

Чланом 12 утврђени су рокови плаћања накнаде, да се накнада уплаћује на уплатни рачун буџета Општине, да се накнада за бесправне објекте основног становања плаћа једнократно или у једнаким мјесечним ратама, а највише у 360 мјесечних рата, а за остале бесправне објекте може се плаћати једнократно или у 120 једнаких мјесечних рата.

Такође прописано је да се 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 метру изграђеног простора.

Уколико се власник бесправног објекта не опредјели за начин плаћања, сматра се да је једнократно плаћање као и да је једнократно плаћање у року од 10 дана.

Чланом 13 утврђују се редовна и затезна камата, сходно Закону о пореској администрацији. Поред тога, утврђују се и одговарајућа средства обезбјеђење плаћања накнаде на рате за правна лица (неопозива банкарска гаранција „без приговора“, банкарска револвинг гаранција „без приговора“, фидуцијарни уговор о преносу права својине на бесправном објекту односно другој непокретности и хипотека) и физичка лица (хипотека). За случај обезбјеђења плаћања хипотеком, иста се уписује у катастар само на непокретности на које нема терета и ограничења у листу непокретности, при чему је власник бесправног објекта у обавези да достави и процјену вриједности непокретности на коју је уписана хипотека односно фидуцијарни запис извршена од стране овлашћеног процјенитеља. Средства обезбјеђења ће се активирати у случају када инвеститор задоцни са плаћањем дуже од три мјесеца, када ће се цјелокупни износ дуга сматрати доспјелим.

Ако власник не достави неко од прописаних средстава обезбјеђења, сматра се да је сагласан да му се накнада утврди у једнократном износу.

Чланом 14 прописано је да се захтјев за обрачун накнаде за урбану санацију подноси Управи локалних јавних прихода Општине Херцег Нови на обрасцу који се саставни дио ове одлуке.

Чланом 15 прописано је да ће за сва питања која нису регулисан одлуком примјењивати одредбе закона којима којим је уређен порески поступак и легализација бесправних објеката.

Чланом 16 прописано је ће се поступци утврђивања накнаде за урбану санацију започети прије ступања на снагу ове Одлуке, наставити по одредбама Одлуке која је повољнија за странку.

Чланом 17 прописан је престанак важења Одлука о накнади за урбану санацију („Службени лист ЦГ – Општински прописи“, бр. 13/21).

Чланом 18 прописано да ова одлука ступа на снагу 8 дана од дана објављивања у “Службеном листу ЦГ” .

На основу изложеног предлажемо Скупштини општине да донесе Одлуку о урбаној санацији.

ОБРАЂИВАЧ

УПРАВА ЛОКАЛНИХ ЈАВНИХ ПРИХОДА

OBRAZAC

IZVJEŠTAJ O ANALIZI UTICAJA PROPISA ZA LOKALNE SAMOUPRAVE	
PREDLAGAČ PROPISA	UPRAVA LOKALNIH JAVNIH PRIHODA
NAZIV PROPISA	ODLUKA O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU OPŠTINE HERCEG NOVI
1. Definišanje problema - Da li je propis posljedica zahtjeva (propisa) na državnom nivou? - Navesti zakonski, odnosno strateški ili drugi osnov za donošenje propisa? - Da li se propisom utvrđuju sopstvene nadležnosti ili preneseni, odnosno povjereni poslovi lokalne samouprave? - Koje probleme treba da riješi predloženi akt? - Da li problem ima rodnu dimenziju? (ima posebni uticaj na žene) - Kojisu 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 nove Odluke o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Herceg Novi je posljedica usaglašavanja sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list CG” br 91/25). Zakonski osnov za donošenje Odluke o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Herceg Novi sadržan je u članu 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata kojim je definisano da <i>bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju, propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade CG</i>, i u članu 45 istog zakona kojim je definisano da <i>će se predmetna odluka donijeti u roku od 3 mjeseca, od dana stupanja na snagu prethodno pomenutog zakona</i>; u članu 38 stav 1 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG” br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 81/25 i 98/25) definisano je da <i>Skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode</i>; u članu 34 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine Herceg Novi („Službeni list CG – Opštinski propisi” br. 1/19, 37/19, 6/20 i 18/22) kojim je definisano da <i>Skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode</i>. Lokalna samouprava u odnosu na odredbe propisa na državnom nivou, konkretno, Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list CG” br. 91/25) ne može odstupati odredbama svojih propisa, već iste mogu pojedina pitanja definisati u granicama i ovlaštenjima datim zakonom što je i definisano članom 23 stav 13 predmetnog zakona da <i>bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju, propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade CG</i>. Sa druge strane, ovim Zakonom se ostavlja sloboda lokalnim samoupravama da kroz odredbe svojih propisa predvide olakšice i mogućnost usklađivanja predmetne naknade. U pogledu ostalih pitanja koja ovaj Zakon ne reguliše isti upućuje na shodnu primjenu drugih propisa. Utvrđivanje i naplata naknade za urbanu sanaciju predstavlja poslove koji nisu prenešeni, već se nalaze u nadležnosti lokalne samouprave i shodno tome isti predstavljaju sopstveni prihod, a što je definisano članom 7 stav 1 tačka 16 Zakona o finansiranju lokalne samouprave („Službeni list CG” br 3/19, 86/22, 5/24, 7/24 i 92/25).	

Članom 16 stav 1 tač. 2 i tač. 3 Statuta Opštine Herceg Novi ("Službeni list CG" - Opštinski propisi br. 1/19, 37/19, 6/20 i 18/22) definisano je da Opština uređuje, uvodi, utvrđuje, vrši poslove kontrole i naplate sopstvenih prihoda u koje spadaju i naknade za urbanu sanaciju.

Problem koji treba da riješi nova predmetna Odluka jeste definisanje uslova za legalizaciju bespravnih objekata na teritoriji Opštine Herceg Novi, kao i osiguranje realnijeg iznosa sredstava za urbanu sanaciju, kao i poboljšanje uslova za plaćanje naknade vlasnicima bespravnih objekata i jasnija primjena određenih povlastica u samoj odluci. Isto tako, neophodno je u što kraćem roku riješiti problem legalizacije bespravnih objekata.

Uzrok problema neregulisanog statusa bespravnih objekata je nepostupanje vlasnika bespravnih objekata po važećim propisima iz oblasti legalizacije bespravnih objekata. U domenu odluke, uzrok problema je otklanjanje bilo kojih nedoumica prilikom utvrđivanja naknade za urbanu sanaciju.

Posljedica problema su teškoće u obračunu naknade za urbanu sanaciju usljed neusaglašenosti zakonskih i podzakonskih propisa, što stvara teškoće u vođenju upravnih postupaka, a neusaglašavanje ovih propisa u budućem period može dovesti i do utvrđivanja nezakonitosti, odnosno neustavnosti odredbi predmetne odluke. Regulisanje statusa bespravnih objekata ima poseban značaj za lokalnu samoupravu iz razloga što zbog problema uzurpacije prostora od strane bespravnih graditelja, lokalna planskog razvoja opštine, a istovremeno je uskraćena za prihoda iz kojeg se vrši komunalno opremanje građevinskog zemljišta, odnosno mogućnost da radi na unapređenju komunalne infrastrukture. Neregulisanjem pitanja legalizacije bespravnih objekata ugrožen je i javni interes kroz nastupanje gore navedenih posljedica kroz koji se ugrožava i pojedinačni interesi 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 su oštećeni iz razloga što se novom odlukom izmijenila visina naknade koja je u svim zonama povećana od 0,5% do 23%. Lokalna samouprava nije oštećena ovom odlukom.

Bez donošenja novog propisa problem bi i dalje postojao, a to je neusaglašenost propisa sa Zakonom, kao i nejasna formulacija prethodne odluke u nekim članovima.

Detaljno poređenje tarifa stare i nove odluke dato je u tabeli:

NOVA ODLUKA	VAŽEĆA ODLUKA	OBRAZLOŽENJE
Troškovi komunalnog opremanja na osnovu ekonomsko tržišne projekcije planskog dokumenta za komunalno opremanje prostora u zahvatu pojedinih zona iznose: - I zona 184,00 €/m ² ; - II zona 143,75 €/m ² ; - III zona 109,25 €/m ² ; - IV zona 80,50 €/m ² ; - V zona 57,50 €/m ² .	Troškovi urbane sanacije procenjeni na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona iznose: - I zona 160,00 €/m ² ; - II zona 125,00 €/m ² ; - III zona 95,00 €/m ² ; - IV zona 70,00 €/m ² ; - V zona 50,00 €/m ² . Prosječni troškovi urbane sanacije na nivou svih zona iznose 100€ po m ² .	Visina naknada u svim zonama je povećana od 0,5% do 23% u zavisnosti od načina plaćanja i od činjenice da li se objektom rješava ili ne stambeno pitanje, a kada se uzme u obzir član 164 stav 9 i 10 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata koji je diktirao određena uvećanja (2,5%; 5% i 20%), a koja se neće primjenjivati od trenutka stupanja na snagu Zakona o legalizaciji bespravnih objekata i nove Odluke o naknadi za urbanu sanaciju. Prosječni troškovi komunalnog opremanja svih komunalnih zona po važećoj Odluci iznose 100,00€/m ² , a po novoj 115,00€/m ² .
Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona iznose 115€ po m ² . Iznos naknade za urbanu sanaciju po metru kvadratnom neto površine bespravnog objekta u zahvatu pojedinih zona iznose: - I zona 190,00 €/m ² ;	Iznos naknade po metru kvadratnom neto površine bespravnog objekta u zahvatu pojedinih zona iznose: - I zona 150,00 €/m ² ; - II zona 120,00 €/m ² ; - III zona 75,00 €/m ² ; - IV zona 40,00 €/m ² ; - V zona 25,00 €/m ² .	

-II zona 152,00 €/m²; -III zona 95,00 €/m²; -IV zona 51,00 €/m²; -V zona 32,00 €/m² Iznos naknade po metru kvadratnom izgrađenog prostora za hotele odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort po zonama iznosi: -I zona 800,00 €/m²; -II zona 700,00 €/m²; -III zona 600,00 €/m²; -IV zona 500,00 €/m²; -V zona 400,00 €/m²		Ova vrijednost prosječnih troškova je na snazi još od 17. decembra 2009. godine, kod Odluke za komunalno opremanje, a kod Odluke o naknadi za urbanu sanaciju od 2021. godine, dakle gotovo 14 godina u prvom slučaju, a u ovom pune 4 godine. Potpuno je jasno i bez detaljne analize da su stvarni troškovi značajno porasli, što se, razumljivo, odrazilo na rashode kapitalnog budžeta Opštine. Prije desetak godina prosječna vrijednost komunalnog opremanja je učestvovala u cijeni stanova u novogradnji cca 8-10%, a sada je to 4-5%. Ovome je, naravno, doprinjela inflacija kao i konstantno visoka tražnja za stambenim jedinicama. Opština, inače, nema interes da stimulise legalizaciju stanova za tržište, tj. za nerezidente, a za one koji rješavaju stambeno pitanje u primjeni su značajne povlastice (popust 50%, plus rok otplate 30 godina). Takođe, vlasnici bespravnih objekata imaju popust 15% u slučaju jednokratnog plaćanja Iz navedenih razloga smatramo da je predloženo povećanje vrijednosti prosječnih troškova komunalnog opremanja kao i cijena urbane sanacije po zonama opravdana.
2. Ciljevi - Koji ciljevi se postižu predloženim propisom? - Da li bilo koji od ciljeva unapređuje rodnu ravnopravnost?		
Odlukom se ostvaruje nekoliko ciljeva: 1. Donošenje Odluke o naknadi za urbanu sanaciju usaglašeno je sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata.		

2. Podsticanje obveznika legalizacije da pristupe postupku legalizaciji bespravnih objekata, te se tako stvara mogućnost lokalnoj samoupravi da se kroz poštovanje postupka legalizacije u potpunosti i na kvalitetan način vodi politika planskog razvoja opštine, unapređuje se komunalna infrastruktura tj. stvaraju se uslovi za kvalitetnije uređenje prostora opštine, odnosno unapređenje uslova i kvaliteta života u neformalnim naseljima kao i za ekonomsku valorizaciju bespravnih objekata.
3. Detaljno se precizira način obračuna naknade za urbanu sanaciju
4. Ne postoji strategija za bespravnu gradnju, ni program Vlade CG, već se ova Odluka donosi u skladu sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata.
5. Smatramo da se predmetnom Odlukom i njenim ciljevima podstiče ravnopravnost svih građana Herceg Novog, a sa tim u vezi i rodna ravnopravnost.

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 neregulativnu opciju, osim ako postoji obaveza donošenja predloženog propisa).
 Obrazložiti preferiranu opciju? (prilikom obrazlaganja opcije uključiti i rodnu dimenziju te opcije: kako preferirana opcija unapređuje rodnu ravnopravnost-status žena i odnose među ženama i muškarcima)

Donošenje nove Odluke o naknadi za urbanu sanaciju je neophodno zbog usaglašavanja sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata, ali i iz razloga što se njim podstiču vlasnici bespravnih objekata da pristupe postupku legalizacije, te je tako nemoguće razmatrati „status quo“ opciju. Kao opciju za ispunjavanje ciljeva i rješavanje problema, odnosno vid pritiska za pristupanje postupku legalizacije, navodimo normativno rješenje pitanja bespravnih objekata koji nisu legalizovani u skladu sa zakonom kroz uklanjanje istih.

4. Analiza uticaja

- Na koga će i kako će najvjerovatnije uticati rješenja u propisu - nabrojati pozitivne i negativne uticaje, direktne i indirektno, kao i rodno-senzitivne uticaje propisa?
- 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.

- Rješenja iz propisa će pozitivno uticati na povećanje budžeta za Opštinu Herceg Novi jer će se prihodi od predmetne naknade iskoristiti za poboljšanje infrastrukture Herceg Novog.
 Negativni uticaji propisa odnose se na vlasnike bespravnih objekata kojima se ne rješava stambeno pitanje jer će im stvoriti dodatno finansijsko opterećenje.
 Uvjereni smo da će se 2025. godina kao i naredne godine potvrditi kao godine u kojima će se legalizovati veliki broj bespravno sagrađenih objekata. S ovim u vezi, potrebno je uzeti u obzir činjenicu da Opština Herceg Novi izdvaja sve veća sredstva za izgradnju lokalne infrastrukture u svim elementima komunalnog opremanja pa je tako za ovu godinu planirano za tu namjenu približno 8 miliona eura.
 Činjenica je da su troškovi komunalnog opremanja obzirom na visoki stepen inflacije prethodnih godina višestruko porasli. Cijena prosječnog m² prema podacima Uprave za statistiku za 2025. godinu je 1.844,00€ što predstavlja cca 8% od navedene cijene građenja.
 Očigledna je ogromna disproporcija u odnosu na ova dva faktora, jer je do unazad par godina to bilo na nivou od 15% i više.

Dakle, smatramo da je prema svemu navedenom i činjenici da su prodajne cijene stanova u novogradnji, u boljim zonama, u prosjeku premašile 2.500,00€ po m² predloženi rast naknade za urbanu sanaciju od 0,5% do 23% je opravdan, kako bi se kroz namjensku potrošnju tih sredstava i ostvarili predviđeni programi uređenja prostora u Opštini Herceg Novi.

- Građanima i privredi neće stvoriti dodatne troškove osim troškova koji se odnose na visinu naknade za urbanu sanaciju.
- Da, pozitivne posljedice donošenja propisa opravdavaju troškove jer će rješenja sadržana u propisu imati pozitivan uticaj na zadovoljenje interesa građana.
- Propis je neutralan po pitanju podržavanja novih privrednih subjekata na tržištu i tržišne konkurencije, a stimuliše legalizaciju objekata.
- Nema biznis barijera niti smanjenja administrativnih opterećenja

Naknada za urbanu sanaciju učestvuje sa oko 1.3% u ukupnom planiranom budžetu, ali se očekuje višestruko povećanje prihoda po ovom osnovu.

5. Procjena fiskalnog uticaja

- 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? Obrazložiti.
- Da li su neophodna finansijska sredstva obezbijeđena 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 propis utiče na visinu prihoda jedinice lokalne samouprave odnosno prihoda budžeta Crne Gore i kako?
- Da li će se implementacijom propisa ostvariti novi prihodi za budžet jedinice lokalne samouprave, odnosno za budžet Crne Gore?
- Ko su potencijalni korisnici budžeta za implementaciju propisa (u kojem procentu bi korisnici mogli biti muškarci, a u kojem žene? Da li implementacija budžeta može biti uzrok neravnopravnosti između muškaraca i žena?)

Propis utiče na visinu prihoda po osnovu naknade za urbanu sanaciju jer će isti po ovom osnovu biti uvećani. Očekivano uvećanje prihoda od predmetne naknade na osnovu nove odluke će iznositi oko 100.000,00€ na godišnjem nivou, odnosno oko 0,35% planiranog budžeta Opštine Herceg Novi za 2024. godinu.

Naknada za urbanu sanaciju učestvuje sa oko 1.3% u ukupnom planiranom budžetu.

Tabela prikazuje planirane i ostvarene iznose (u EUR) i ostvarenje u procentima u 2024. godini. U posmatranom periodu prihodi su se kretali približno u skladu sa planiranim i to 103,07%.

	2024
Planirano	400.000,00
Ostvareno	379.457,38
%ostvarenja	94,86%
Učešće taksi u ukupnim planiranim prihodima	1,3%
Učešće taksi u ukupnim ostvarenim prihodima	1,35%

Za period od pet godina usljed donošenja i primjene predmetne Odluke ukupni dobiti budžeta Opštine Herceg Novi iznosiće 500.000,00€ više u odnosu na trenutne cijene.

Očekivano uvećanje prihoda od naknade za urbanu sanaciju na osnovu predmetne Odluke će iznositi oko 0,5% do 23% u odnosu na trenutne cijene.

Nije neophodno obezbjeđivanje sredstava za implementaciju propisa.

Implementacijom propisa ostvariće se prihod u budućem periodu, ali u većem iznosu u odnosu na period primjene sada važeće Odluke.

6. Konsultacije zainteresovanih strana

- Naznačiti da li je korišćena eksterna ekspertska 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 predstavnice ženskih udruženja bile uključene u konsultacije?
- Naznačiti glavne rezultate konsultacija, i koji su predlozi i sugestije zainteresovanih strana prihvaćeni odnosno nijesu prihvaćeni. Obrazložiti.

Eksterna ekspertska podrška u izradi ovog propisa nije postojala, jer nije bila ni potrebna, već je Odluka o naknadi za urbanu sanaciju urađena na nivou Uprave lokalnih javnih prihoda Opštine Herceg Novi. U skladu sa Statutom Opštine Herceg Novi utvrđen je program javne rasprave, a isti je bio dostupan svim subjektima, kako na sajtu Opštine Herceg Novi, tako i putem elektronskih medija, a održana je i centralna javna rasprava na kojoj nije bilo prisutnih niti je tokom javne rasprave bilo primjedbi i sugestija.

Konsultovana je Služba za usaglašavanje propisa i Sekretarijat za urbanizam i građevinsku inspekciju Opštine Herceg Novi za pripremu ove Odluke.

Nisu postojale sugestije Ministarstva finansija.

Nije bilo predloga i sugestija na predmetni nacrt Odluke od zainteresovanih strana, već je predmetni nacrt usvojen bez primjedbi i dodatnih sugestija.

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 utvrđena, 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 nedostatjućom komunalnom infrastrukturom. Postoji obaveza da se urbano saniraju zone i lokacije za koje je plaćena naknada.

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 zadužena Uprava lokalnih javnih prihoda shodno svojim nadležnostima. Cilj ove odluke je podsticaj vlasnika bespravnih objekata da pristupe postupku legalizacije, kako bi se smanjio ukupan broj bespravnih objekata čija legalizacija je u nadležnosti Sekretarijata za urbanizam i građevinsku inspekciju Opštine Herceg Novi, te će se procjena efekata ove odluke dati njima. O planiranim i ostvarenim prihodima po ovom osnovu, od čije visine zavise efekti odluke nadležna je Uprava lokalnih javnih prihoda Opštine Herceg Novi.

Datum i mjesto

U Herceg Novom, 11.11.2025. godine

PREDLAGAČ PROPISA

Stevan Vlaović
Direktor Uprave lokalnih javnih prihoda