



**Ministarstvo
finansija**



Br:02-01-041/26-18388/2

Podgorica, 10.06.2026. godine

Za: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE,

IV proleterske brigade br. 19, Podgorica

gospodinu, Slavenu Radunoviću, ministru

Veza: Vaš akt broj: 07-337/26-156/155 od 18.05.2026. godine

Predmet: Mišljenje na Predlog odluke o naknadi za urbanu sanaciju opštine Kolašin, 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 Kolašin.

Glavni cilj ovog propisa jeste usklađivanje sa Zakonom o legalizaciji bespravnih 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.

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 Kolašin.

Predlogom odluke visina naknada u svim zonama je povećana od 400% do 600%, a posebno u urbanim i atraktivnijim zonama opštine. Kako je navedeno u Izvještaju o analizi uticaja propisa, razlog za povećanje ogleda se u potrebi uspostavljanja jednakog i pravičnog tretmana učesnika u prostoru, kroz smanjenje razlika u finansijskom opterećenju između legalno izgrađenih objekata i bespravno izgrađenih objekata koji ulaze u proces legalizacije.

Uvažavajući da predmetni propis ima za cilj podsticanje legalizacije bespravno izgrađenih objekata, Ministarstvo finansija nije saglasno sa predloženim povećanjima visine naknada. S tim u vezi, neophodno je preispitati opravdanost predloženog povećanja naknada, kako bi se postigla odgovarajuća ravnoteža između ciljeva propisa i finansijske održivosti postupka legalizacije za građane.

S poštovanjem,

MINISTAR

mr Novica Vuković



PREDLOG

Na osnovu člana 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list CG“, br. 91/25, 18/26), člana 38 stav 1 tačka 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 81/25 i 98/25) i člana 37 stav 1 tačka 8 Statuta Opštine Kolašin („Službeni list CG - opštinski propisi“, broj 24/19), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. _____ od _____ 2026. godine, Skupština opštine Kolašin, na sjednici održanoj _____ 2026. godine, donijela je

ODLUKU O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuju se uslovi, visina, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju u Opštini Kolašin (u daljem tekstu: naknada), kao i druga pitanja od značaja za utvrđivanje naknade.

Rodna senzitivnost

Član 2

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

II USLOVI ZA UTVRĐIVANJE NAKNADE

Član 3

Naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta pod uslovom da:
-je pokrenut postupak legalizacije,

-su riješeni imovinsko pravni odnosi na bespravnom objektu i zemljištu na kome je izgrađen,
-je bespravni objekat evidentiran na satelitskom i aerofotogrametrijskom snimku u skladu sa zakonom kojim se uređuje legalizacija bespravnih objekata,
-je bespravni objekat izgrađen na prostoru koji planskim dokumentom nije namijenjen za izgradnju infrastrukturnih i drugih objekata od opšteg interesa,
-bespravni objekat ne prelazi regulacionu liniju ili liniju vlasnička parcela ako je izgrađen na prostoru za koji ne postoji važeći planski dokument.

Organ lokalne uprave nadležan za poslove legalizacije bespravnih objekata (u daljem tekstu: nadležni organ) po službenoj dužnosti pribavlja podatke o ispunjenosti uslova iz stava 1 ovog člana.

Član 4

Naknada se ne plaća za: objekte za obrazovanje, nauku, zdravstvo, sport, socijalnu zaštitu, socijalno stanovanje; objekte nepokretne kulturne baštine; objekte namijenjene za bezbjednosne službe; radio-difuzne objekte; međunarodne i regionalne objekte vodosnabdijevanja; međunarodne i regionalne kanalizacione sisteme; žičare; vodovodne, telekomunikacione i kanalizacione objekte infrastrukture; toplovođe; pijace; groblja; podzemne i nadzemne prolaze; javne garaže; javnu rasvjetu; javne i zelene površine i gradske parkove i ski liftove.

Naknada 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.

Obračun površina objekta vrši se prema propisu kojim je uređen način obračuna površine i zapremine objekta.

III VISINA NAKNADE

Član 5

Visina naknade utvrđuje se u zavisnosti od zone, ekonomsko tržišne projekcije planskog dokumenta za komunalno opremanje prostora, 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 6

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

PRVA ZONA (I)

Obuhvata prostor koji zahvata područja postojećih DUP- ova: DUP-a "Centar", DUP-a "Smailagića Polje" i DUP-a "Breza", DUP-a "Sportska zona", DUP- a "Industrijska zona" i DUP- a "Radigojno".

DRUGA ZONA (II)

Obuhvata prostor koji zahvata područje GUR-a, PUP-a Kolašin a koje nije obuhvaćeno I - om zonom.

TREĆA ZONA (III)

Obuhvata prostor koji zahvata područja: Detaljne razrade lokaliteta Kolašin 1450, Detaljne razrade lokaliteta Kolašin 1600, Detaljne razrade mjesnih centara Mateševo, Dragovića Polje i Manastir Morača u granicama definisanim PUP-om i prostore svih LSL koji su van generalne razrade PUP- a.

ČETVRTA ZONA (IV)

Obuhvata koridore puteva Kolašin-Mateševo i Kolašin - Jezerine, u širini od 200 m od osovine puta sa obje strane, kao i prostor KO Kolašin, KO Smailagića Polje i KO Žirci, a koji se ne nalaze u I, II i III-oj zoni.

PETA ZONA (V)

Obuhvata sva ostala naselja i zemljište na području Prostorno urbanističkog plana Opštine, a koja se ne nalaze u I, II, III i IV zoni. Grafički prikaz zona iz ovog člana je sastavni dio ove Odluke.

Član 7

Iznos naknade po m² neto površine bespravnog objekta obračunava se kao proizvod prosječnih troškova urbane sanacije i koeficijenta komunalne opremljenosti po zonama i iznosi:

Zona	I	II	III	IV	V
Iznos (€/m ²)	150	100	70	30	0

Naknada po kvadratnom metru izgrađenog prostora za hotele, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rezort iznosi 600,00 €.

Član 8

Iznos naknade za urbanu sanaciju umanjuje se za:

- stambene objekte osnovnog stanovanja u I, II, III i IV zoni 50 %;
- bespravne objekte čiji su vlasnici ili članovi porodičnog domaćinstva samohrani roditelji, odnosno staratelji, lica sa invaliditetom, mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja, porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju, pripadnici Romske i Egipćanske populacije za 90 %;
- jednokratno plaćanje naknade za 15 %,
- objekte u vlasništvu vjerskih zajednica, koji se koriste za bogoslužbene i druge vjerske potrebe vjerskih zajednica za 50 % .

Umanjenja iz prethodnog stava mogu se izvršiti samo po jednom osnovu i ne mogu sabirati, odnosno kumulirati.

Umanjeni iznos naknade iz stava 1 alineja 1 i 2 ovog člana može ostvariti i vlasnik objekta osnovnog stanovanja, kao posebnog dijela kolektivnog objekta, ako ispunjava uslove za legalizaciju.

Umanjeni iznos naknade iz stava 1 alineja 1 ovog člana može ostvariti i vlasnik bespravnog objekta površine do 500 m² za površinu do 200 m² ako ispunjava uslove utvrđene članom 10 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata (u daljem tekstu: Zakon).

Član 9

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 15 dana od dana izvršnosti rješenja o naknadi.

Član 10

Ukoliko je predmet postupka legalizacije dio objekta, sa upisanim teretom i ograničenjem u posjedovnom listu/listu nepokretnosti "prekoračenje odobrenja za građenje" ili "prekoračenje građevinske dozvole" površina objekta za koji se vrši obračun naknade za urbanu sanaciju obračunava se na osnovu razlike u površini navedene u geodetskom elaboratu i površine za koju je u skladu sa tada važećom zakonskom regulativom plaćena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Ukoliko je predmet postupka legalizacije objekat čiji je jedan od posebnih djelova bio upisan bez tereta i ograničenja u listu nepokretnosti, površina objekta za koji se vrši obračun naknade za urbanu sanaciju obračunava se na osnovu razlike u površini navedene u geodetskom elaboratu i površine koja je bila upisana u listu nepokretnosti bez tereta i ograničenja isključivo ako je u pitanju ista namjena prostora u okviru objekta.

IV NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 11

Vlasnik bespravnog objekta podnosi nadležnom organu zahtjev za plaćanje naknade (u daljem tekstu: zahtjev) 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 za objekte osnovnog stanovanja,
- 120 za ostale bespravne objekte,
- 60 za hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort.

U slučaju iz člana 8 ove Odluke u zahtjevu se navodi i osnov za umanj enje naknade i podnose dokazi o ispunjavanju uslova za umanj enje.

Član 12

Visinu, način i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem nadležni organ za poslove legalizacije, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva.

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

O izvršenju rješenja iz stava 1 ovog člana stara se organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

U pogledu prinudne naplate, kamate, povraćaja sredstava i ostalih pitanja koja niiesu uređena ovom Odlukom, primjenjuju se odredbe zakona kojim je uređen poreski postupak.

Član 13

Ako se naknada plaća u jednakim mjesečnim ratama , rješenjem iz člana 12 utvrđuje se i iznos redovne i zatezne kamate, u skladu sa zakonom kojim se uređuje poreski postupak.

Iznos mjesečne rate se uvećava za iznos prosječne redovne kamate koju plaća domicilna banka na oročena sredstva na godišnjem nivou.

U slučaju da investitor zadocni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata.

Ukoliko vlasnik bespravnog objekta zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga, shodno čemu će Opština aktivirati sva utvrđena sredstva obezbjeđenja.

Naknada iz stava 1 ovog člana plaća se do 5-og u mjesecu za prethodni mjesec.

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.

Član 14

Kao uslov za utvrđivanje plaćanja naknade u ratama vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi sredstva obezbjeđenja plaćanja i dostavi dokaz o tome, i to:

1. za pravna lica

- neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", na utvrđeni iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima ili bankarsku revolving garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv" u vrijednosti od 12 mjesečnih rata utvrđene naknade,
- ugovor o fiducijarnom prenosu prava svojine na bespravnom objektu, odnosno drugoj nepokretnosti, odnosno upis založnog prava - hipoteke prvog reda na bespravnom objektu odnosno drugoj nepokretnosti po izboru nadležnog organa čija tržišna vrijednost mora biti veća za 30 % od iznosa naknade.

Za dio duga koji nije obezbijeđen bankarskom revolving garancijom, vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi hipoteku prvog reda odnosno izvrši fiducijarni upis prava svojine na bespravnom objektu odnosno drugoj nepokretnosti prema izboru povjerioca čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga.

U slučaju obezbjeđenja plaćanja cjelokupnog iznosa naknade hipotekom prvog reda odnosno fiducijarnim upisom prava svojine, vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi hipoteku odnosno izvrši fiducijarni upis prava svojine na bespravnom objektu odnosno drugoj nepokretnosti prema izboru povjerioca čija vrijednost mora biti za 50% veća od vrijednosti preostalog duga.

2. za fizička lica

- vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi hipoteku prvog reda na bespravnom objektu za koji plaća naknadu odnosno drugoj nepokretnosti po izboru nadležnog organa čija vrijednost mora biti za 30% veća od iznosa naknade.

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 15

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove legalizacije.

Član 16

Na sva pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom primjenjivaće se odredbe zakona kojima kojim je uređen poreski postupak i legalizacija bespravnih objekata.

Član 17

Postupci legalizacije bespravnih objekata koji se nalaze na orto foto snimku iz 2018.godine, započeti u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) a koji nijesu pravosnažno okončani, okončaće se po Odluci o naknadi za urbanu sanaciju („Sl. list CG - opštinski propisi", broj 20/21) u dijelu obračuna naknade za urbanu sanaciju, ukoliko je povoljnija za stranku.

Član 18

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

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju („Sl. list CG - opštinski propisi", broj 20/21).

Broj: 01-
Kolašin, _____ 2026.godine

SKUPŠTINA OPŠTINE KOLAŠIN
P R E D S J E D N I K,
Vasilije Bulatović

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE ODLUKE

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, 18/26), članu 38 tačka 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, „“, br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 81/25 i 98/25) i člana 37 stav 1 tačka 8 Statuta Opštine Kolašin („Službeni list CG - opštinski propisi“, broj 24/19).

Članom 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata propisano je: „Bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju, propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade.“

U nastavku, članom 23 stav 5 Zakona definisano je da se visina naknade utvrđuje 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.

Članom 38 tačka 8 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da Skupština uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode, što je propisano i članom 37 stav 1 tačka 8 Statuta Opštine Kolašin („Službeni list CG - opštinski propisi“, broj 24/19).

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Članom 15 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Sl. list Crne Gore“ broj 91/25, 18/26) definisana je dokumentacija neophodna za sprovođenje postupka legalizacije, gdje je u stavu 1 alineja 3 navedenog člana propisano da je potrebno pribaviti i dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za urbanu sanaciju, dok je članom 23 stav 1 Zakona definisano je da vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu za urbanu sanaciju.

Članom 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata propisano je da bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju,

propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade.

III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Odluka o naknadi za urbanu sanaciju koncipirana je na način što su :

- Poglavljem I propisane opšte odredbe,
- Poglavljem II propisani uslovi za utvrđivanje naknade,
- Poglavlje III odnosi se na visinu naknade,
- Poglavljem IV propisani način, rokovi i postupak plaćanja naknade,
- Poglavljem V propisane su prelazne i završne odredbe.

Imajući u vidu gore navedeno predlaže se Skupštini opštine Kolašin da donese Odluku o naknadi za urbanu sanaciju, radi efikasnijeg sprovođenja postupka legalizacije.

Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj

OBRAZAC

IZVJEŠTAJ O ANALIZI UTICAJA PROPISA ZA LOKALNE SAMOUPRAVE	
PREDLAGAČ PROPISA	PREDSJEDNIK OPŠTINE KOLAŠIN
NAZIV PROPISA	PREDLOG ODLUKE O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU
OBRADIVAČ:	Sekretarijat za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj

1. Definisanje problema

- Da li je propis posljedica zahtjeva (propisa) na državnom nivou?
- Navedi 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)
- 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 nove Odluke o naknadi za urbanu sanaciju je posljedica usaglašavanja sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata (Sl.list CG, br. 91/25 i 18/26).

Obaveza donošenja ove Odluke proizilazi iz člana 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata kojim je propisano da jedinice lokalne samouprave bliže uređuju uslove, visinu, način i rokove plaćanja ove naknade, uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore. Takođe, istim zakonom utvrđen je rok za donošenje predmetne Odluke.

Takođe, osnov za donošenje ovog propisa sadržan je i u članu 38 stav 1 tačka 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 81/25 i 98/25) kojim je utvrđeno da Skupština uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode, što je određeno i članom 37 stav 1 tačka 8 Statuta Opštine Kolašin („Službeni list CG – opštinski propisi“, br. 24/19).

Lokalna samouprava, u odnosu na odredbe propisa koji je donesen na državnom nivou, konkretno Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list CG“, br. 91/25 i 18/26), nema mogućnost odstupanja od zakonskih rješenja, već može pojedina pitanja uređivati isključivo u okviru ovlašćenja definisanih navedenim zakonom. U skladu sa članom 23 stav 13 navedenog zakona, bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore. Istovremeno, zakon ostavlja određeni stepen fleksibilnosti lokalnim samoupravama da, kroz sopstvene propise, predvide olakšice i omogućе prilagodavanje predmetne naknade lokalnim

uslovima. U pogledu ostalih pitanja koja nijesu izričito uređena ovim zakonom, isti upućuje na shodnu primjenu drugih propisa.

Utvrđivanje i naplata naknade za urbanu sanaciju predstavljaju poslove koji nijesu preneseni, već su u nadležnosti lokalne samouprave i čine njen sopstveni prihod, u skladu sa članom 7 stav 1 tačka 16 Zakona o finansiranju lokalne samouprave („Službeni list CG“, br. 3/19, 86/22, 5/24, 7/24, 92/25 i 149/25). Takođe, u skladu sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata, lokalna samouprava je ovlašćena da, uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore, bliže propiše uslove, visinu, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju, čime se potvrđuje da se radi o poslovima iz okvira sopstvenih nadležnosti.

Problem koji treba da riješi predloženi akt odnosi se na potrebu jasnijeg i preciznijeg definisanja uslova za legalizaciju bespravnih objekata na teritoriji opštine Kolašin, kao i na unapređenje sistema utvrđivanja i naplate naknade za urbanu sanaciju. Posebno se ukazuje na potrebu obezbjeđivanja realnijeg i održivog nivoa sredstava za urbanu sanaciju, poboljšanja uslova plaćanja naknade za vlasnike bespravnih objekata, kao i jasnije i ujednačenije primjene propisanih olakšica. Takođe, identifikovan je problem sporog rješavanja postupaka legalizacije, zbog čega je neophodno stvoriti normativne uslove za njihovo efikasnije sprovođenje u što kraćem roku.

Problem nema izraženu rodnu dimenziju, jer se predloženi akt odnosi na sve vlasnike bespravnih objekata na teritoriji opštine, bez razlikovanja po osnovu pola. Navedeno je utvrđeno u članu 2 kojim je propisana odredba Rodna senzitivnost: „Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumjevaju iste izraze u ženskom rodu“.

Uzrok problema neregulisanog statusa bespravnih objekata je nepostupanje vlasnika bespravnih objekata po važećim zakonskim propisima, kao i nedovoljna kontrola korišćenja prostora od strane nadležnih organa.

Za posljedicu imamo veliki broj nelegalnih objekata, kako na području zahvata postojećih planova detaljne razrade tako i van njih. 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.

Subjekti koji su obveznici plaćanja naknade za urbanu sanaciju nijesu oštećeni iz razloga što se se na ovaj način:

1. omogućava legalizacija njihovih bespravnih objekata i
2. u slučaju legalne gradnje objekta plaća se naknada.

Ukoliko ne bi došlo do donošenja novog propisa („status quo“ opcija), identifikovani problemi bi se nastavili i dodatno produbili, izostalo bi unapređenje sistema prihoda lokalne samouprave,

što bi ograničilo mogućnosti za finansiranje urbane sanacije i uređenje prostora, a takođe bi i postojeći propis bio neusaglašen sa Zakonom.

2. Ciljevi

- Koji ciljevi se postižu predloženim propisom?
- Da li bilo koji od ciljeva unapređuje rodnu ravnopravnost?

Donošenjem Odluke o naknadi za urbanu sanaciju postiže se više međusobno povezanih ciljeva u oblasti legalizacije bespravnih objekata i uređenja prostora na teritoriji opštine Kolašin. Prije svega, cilj je uspostavljanje jasnog, preciznog i pravno sigurnog okvira za utvrđivanje, obračun i naplatu naknade za urbanu sanaciju, u skladu sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata. Takođe, cilj je unapređenje uslova za legalizaciju bespravnih objekata kroz definisanje realnijih i pristupačnijih modela plaćanja naknade, uključujući mogućnost primjene olakšica, čime se podstiče veći broj građana da reguliše pravni status svojih objekata. Dalje, cilj je obezbjeđivanje stabilnijeg i održivog nivoa prihoda za potrebe urbane sanacije, što doprinosi uređenju prostora i unapređenju komunalne infrastrukture. Konačno, donošenjem ove odluke stvara se osnov za efikasnije i brže sprovođenje postupaka legalizacije, uz ujednačenu primjenu propisa i smanjenje pravne nesigurnosti.

Predloženi ciljevi podstiču ravnopravnost svih građana Opštine Kolašin jer su usmjereni na uređenje sistema legalizacije bespravnih objekata i naplate naknade za urbanu sanaciju za sve građane pod jednakim uslovima, bez razlikovanja po osnovu pola.

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).
- 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 neophodno je prvenstveno radi usaglašavanja sa važećim Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata, kao i sa ciljevima održivog urbanog razvoja i planskog uređenja prostora na nivou lokalne samouprave. Postojeća normativna rješenja nijesu u dovoljnoj mjeri prilagođena trenutnom stanju na terenu, posebno imajući u vidu veliki broj bespravnih objekata i potrebu njihovog uključivanja u legalne tokove kroz postupak legalizacije. Donošenjem nove odluke stvaraju se jasniji i precizniji uslovi za obračun naknade za urbanu sanaciju, čime se doprinosi pravnoj sigurnosti građana i efikasnijem sprovođenju zakonskih procedura.

Prilikom razmatranja mogućih opcija za ispunjavanje ciljeva i rješavanje problema, analizirana je i „status quo“ opcija, odnosno zadržavanje postojećeg stanja bez donošenja nove odluke. Ova

opcija nije prihvatljiva jer bi dovela do nastavka otežane primjene zakonskih rješenja, neujednačenog postupanja u praksi i smanjenog interesovanja građana za legalizaciju bespravnih objekata. Takođe, ostavljanje postojećeg stanja negativno bi uticalo na plansko uređenje prostora, naplatu prihoda lokalne samouprave i sprovođenje infrastrukturnih i komunalnih projekata.

Kao alternativna opcija razmatrana su stroža inspekcijska i administrativna rješenja, odnosno normativno uređivanje pitanja bespravnih objekata koji nijesu legalizovani kroz intenziviranje mjera uklanjanja objekata izgrađenih suprotno zakonu. Iako bi takav pristup predstavljao određeni vid pritiska za pristupanje legalizaciji, ocijenjeno je da bi njegova primjena mogla izazvati značajne socijalne i ekonomske posljedice za građane, posebno za domaćinstva slabijeg imovnog stanja.

Kao preferirana opcija izabrano je donošenje nove Odluke o naknadi za urbanu sanaciju, kojom se kroz jasnije definisane uslove, mogućnost obračuna naknade i podsticajne mehanizme vlasnici bespravnih objekata motivišu da pristupe postupku legalizacije. Ovakvo rješenje doprinosi planskom uređenju prostora, unapređenju komunalne infrastrukture i povećanju stepena pravne sigurnosti u oblasti izgradnje objekata.

4. Analiza uticaja

- Na koga će i kako će najvjerojatnije uticati rješenja u propisu - nabrojati pozitivne i negativne uticaje, direktne i indirektne, 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.

Predložena rješenja će uticati na građane, privredne subjekte i lokalnu samoupravu.

➤ Građani (vlasnici bespravnih objekata):

- Pozitivni uticaji: jasnije definisani uslovi za legalizaciju; mogućnost korišćenja olakšica i fleksibilnijih modela plaćanja; povećana pravna sigurnost.
- Negativni uticaji: finansijsko opterećenje po osnovu plaćanja naknade i obaveza usklađivanja sa propisanim procedurama.

➤ Privreda :

- Pozitivni uticaji: stvaranje uređenijeg poslovnog ambijenta, povećanje pravne sigurnosti u prometu nepokretnosti, podsticaj za ulaganja.
- Negativni uticaji: troškovi legalizacije i plaćanje naknade za objekte koji nijesu sagrađeni u skladu sa propisima.

➤ Lokalna samouprava:

- Pozitivni uticaji: povećanje prihoda od naknade, efikasnija naplata i bolja kontrola procesa legalizacije, unapređenje upravljanja prostorom.
- Negativni uticaji: povećano administrativno opterećenje u početnoj fazi primjene.

Rodno-senzitivni uticaji

Propis nema direktan uticaj na rodnu ravnopravnost,

Opravidnost troškova

Primjena propisa izazvaće određene troškove, ali i potencijalne uštede za građane i privredu

Pozitivne posljedice donošenja propisa opravdavaju nastale troškove, imajući u vidu da se njegovom primjenom obezbjeđuje efikasnije sprovođenje postupka legalizacije bespravnih objekata, stabilniji i predvidiviji prihodi za potrebe urbane sanacije, kao i unapređenje ukupnog uređenja prostora i jačanje pravne sigurnosti.

Građani će imati obavezu plaćanja naknade za urbanu sanaciju, kao i troškove koji prate postupak legalizacije, ali će istovremeno biti omogućeno korišćenje različitih olakšica, uključujući plaćanje na rate, umanjena naknade za određene kategorije korisnika, kao i druge povoljnije modalitete plaćanja. Na taj način se obezbjeđuje veća socijalna prihvatljivost rješenja i smanjenje trenutnog finansijskog opterećenja za građane.

U cjelini posmatrano, iako propis generiše određene direktne finansijske obaveze, predviđene olakšice, zajedno sa dugoročnim koristima koje se ogledaju u legalizaciji objekata, povećanju vrijednosti nepokretnosti i unapređenju komunalne infrastrukture, doprinose smanjenju ukupnog ekonomskog opterećenja korisnika i jačanju njihovog pravnog i imovinskog položaja.

Iznosi naknade utvrđeni ovom odlukom usklađeni su sa naknadom za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, imajući u vidu potrebu postizanja ravnoteže i ujednačavanja finansijskog tretmana između legalno izgrađenih objekata i bespravno izgrađenih objekata koji se uvode u postupak legalizacije na teritoriji Opštine Kolašin.

Iznos naknade po zonama iznosi :

Zona	I	II	III	IV	V
Iznos (€/m²) predlog naknada prema predlogu nove Odluke	150,00	100,00	70,00	30,00	00,00
Iznos (€/m²) važeća naknada prema trenutnoj Odluci	30,00	15,00	10,00	5,00	00,00

Iz navedene uporedne analize proizilazi da je izvršeno značajno povećanje iznosa naknade, naročito u urbanim i atraktivnijim zonama opštine. Razlog za povećanje naknade ogleda se u potrebi:

- Usklađivanje sa realnim troškovima komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, imajući u vidu značajan rast cijena građevinskih radova, materijala i usluga, usljed čega prethodno utvrđeni iznosi nijesu adekvatno odražavali stvarne troškove razvoja i održavanja infrastrukture.
- Obezbjedivanje fiskalne održivosti lokalne samouprave, kroz stvaranje stabilnijeg i realnijeg izvora prihoda koji omogućava finansiranje kapitalnih infrastrukturnih projekata, uključujući saobraćajnu, vodovodnu, kanalizacionu i energetske infrastrukturu, kao i uređenje javnih površina.
- Uspostavljanje jednakog i pravičnog tretmana učesnika u prostoru, kroz smanjenje razlika u finansijskom opterećenju između legalno izgrađenih objekata i bespravno izgrađenih objekata koji ulaze u proces legalizacije, čime se jača princip jednakosti i pravne sigurnosti.
- Unapređenje planskog upravljanja prostorom, kroz obezbjeđivanje adekvatnih sredstava za realizaciju planskih dokumenata i sprovođenje urbanističkih rješenja u skladu sa važećim planovima razvoja opštine.
- Doprinos smanjenju obima bespravne gradnje u budućnosti, imajući u vidu da adekvatno utvrđena naknada predstavlja jedan od instrumenata preventivnog djelovanja i podsticanja investitora i vlasnika objekata na poštovanje planske i zakonske regulative.
- Unapređenje kvaliteta urbanog i životnog ambijenta, što je od posebnog značaja za opštine sa izraženim turističkim i investicionim potencijalom kao što je Opština Kolašin, gdje uređenost prostora direktno utiče na privredni razvoj i ukupnu atraktivnost teritorije.
- Ravnomjernije raspoređivanje troškova korišćenja i razvoja komunalne infrastrukture, pri čemu se uzima u obzir zonalna valorizacija prostora, odnosno veća opterećenja u urbanim i infrastrukturno razvijenijim zonama u odnosu na manje razvijene zone.
- Jačanje dugoročne finansijske stabilnosti budžeta opštine, kroz povećanje predvidivosti i realnosti prihoda, što omogućava efikasnije planiranje i realizaciju kapitalnih investicija od javnog interesa.
- Primjena predloženog propisa ima indirektan, ali značajan uticaj na zaštitu životne sredine i ukupno ekološko stanje prostora na teritoriji Opštine Kolašin. Iako se propis primarno odnosi na finansijski i pravni okvir urbane sanacije, njegovi efekti se posredno ogledaju u unapređenju planskog korišćenja prostora i smanjenju negativnih posljedica nelegalne gradnje. Uvođenjem većeg stepena kontrole i uključivanjem bespravno izgrađenih objekata u sistem legalizacije, doprinosi se racionalnijem korišćenju zemljišta, očuvanju prirodnih resursa i sprječavanju daljeg narušavanja pejzažnih i ekoloških vrijednosti, što je posebno značajno za opštinu koja ima izražen prirodni i turistički karakter. Istovremeno, kroz unapređenje komunalne infrastrukture, naročito u oblasti vodosnabdijevanja, kanalizacije i odvodnje, posredno se smanjuje rizik od zagađenja zemljišta i vodnih tokova, čime se dugoročno jača kvalitet životne sredine.

Mogući privremeni negativni efekti mogu se javiti tokom izvođenja radova na komunalnom opremanju i prilagođavanju prostora, ali su oni ograničenog trajanja i

intenziteta u odnosu na dugoročne koristi koje se ogledaju u stabilnijem i održivijem urbanom razvoju. U kontekstu pregovaračkog poglavlja 27 – Životna sredina i klimatske promjene, ovaj propis predstavlja posredan doprinos usklađivanju sa evropskim standardima, naročito u dijelu prostornog planiranja, kontrole urbanog razvoja i jačanja institucionalnog okvira za zaštitu životne sredine, što je u skladu sa principima održivog razvoja i obavezama Crne Gore u procesu pristupanja Evropskoj uniji.

Iako novo utvrđeni iznosi predstavljaju veće finansijsko opterećenje za vlasnike bespravnih objekata, predloženom odlukom su istovremeno predviđeni brojni mehanizmi socijalne zaštite i olakšica, kroz:

- umanjenje naknade za osnovno stanovanje,
- značajne pogodnosti za socijalno osjetljive kategorije stanovništva,
- mogućnost plaćanja na rate,
- dodatno umanjenje za jednokratno plaćanje.

Predloženim aktom iznos naknade za urbanu sanaciju umanjuje se:

- 50 % za bespravne objekte osnovnog stanovanja;
- 90 % 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;
- 15 % za jednokratno plaćanje;
- 50% za objekte u vlasništvu vjerskih zajednica, koji se koriste za bogoslužbene i druge vjerske potrebe vjerskih zajednica .

Umanjeni iznos naknade može ostvariti i vlasnik objekta osnovnog stanovanja, kao posebnog dijela kolektivnog objekta, ako ispunjava uslove za legalizaciju, kao i vlasnik bespravnog objekta površine do 500 m² za površinu do 200 m² ako ispunjava uslove iz člana 10 Zakona o legalizaciji.

Smatramo da će se 2026. godina, kao i naredne godine, legalizovati veliki broj bespravno sagrađenih objekata. S ovim u vezi, potrebno je uzeti u obzir činjenicu da Opština Kolašin izdvaja sve veća sredstva za izgradnju lokalne infrastrukture u svim elementima komunalnog opremanja.

Na taj način nastoji se postići ravnoteža između potrebe zaštite javnog interesa i obezbjeđivanja socijalno prihvatljivih uslova za građane koji pristupaju procesu legalizacije.

Takođe, povećanjem iznosa naknade šalje se jasna poruka o potrebi poštovanja planske dokumentacije i zakonskih procedura u oblasti izgradnje objekata, čime se dugoročno doprinosi uređenju prostora,

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?)

Za implementaciju Odluke o naknadi za urbanu sanaciju na teritoriji Opštine Kolašin nijesu potrebna dodatna finansijska sredstva iz budžeta Crne Gore, imajući u vidu da se radi o lokalnom javnom prihodu i da se svi troškovi implementacije sprovode u okviru postojećih nadležnosti i kapaciteta lokalne samouprave.

Na nivou Opštine Kolašin, eventualni administrativni troškovi koji se odnose na obradu zahtjeva, vođenje upravnih postupaka i evidenciju zaduženja i naplate imaju karakter tekućih rashoda i obezbjeđuju se iz redovnog budžeta, bez potrebe za dodatnim izdvajanjima. Obezbjedeње finansijskih sredstava za sprovođenje propisa nije jednokratnog karaktera, već se odnosi na kontinuirani period primjene odluke, pri čemu se troškovi implementacije realizuju kroz redovno funkcionisanje nadležnih organa lokalne uprave.

Ovakav pristup ne zahtijeva posebna ili vanredna budžetska izdvajanja, već se oslanja na postojeće institucionalne i kadrovske kapacitete. Sredstva za sprovođenje ovog propisa obezbijeđena su u budžetu Opštine Kolašin za tekuću fiskalnu godinu, dok su za naredne fiskalne godine planirana u okviru redovnih budžetskih pozicija nadležnih organa, u skladu sa obimom predmeta legalizacije i dinamikom njihove realizacije. Ne postoji potreba za dodatnim sredstvima iz budžeta Crne Gore.

Predloženi propis ima direktan i značajan pozitivan uticaj na visinu prihoda jedinice lokalne samouprave, imajući u vidu da se povećanjem iznosa naknade po zonama, u uslovima izraženog rasta broja zahtjeva za legalizaciju, obezbjeđuje veći prosječan prihod po pojedinačnom predmetu, kao i širenje ukupne fiskalne baze. Analiza pokazuje da je u 2025. godini, nakon stupanja na snagu zakonskog okvira, došlo do naglog povećanja broja zahtjeva za legalizaciju pa je u period prije donošenja novog zakonskog okvira bilo podnešeno svega 25 zahtjeva, dok je period poslije podnešeno 174 zahtjeva, dok je u 2026. godini zaključno do 20. maja podnijeto preko 140 zahtjeva, što ukazuje na kontinuirano intenziviranje procesa legalizacije i povećanje obuhvata obveznika. Istovremeno, analiza realizacije prihoda u periodu 2023–2026. godina ukazuje na izražene oscilacije u stepenu naplate i odstupanja između planiranih i zaduženih sredstava, što potvrđuje potrebu za unapređenjem fiskalnog okvira i uspostavljanjem stabilnijeg sistema naplate.

Istovremeno, analiza realizacije prihoda po osnovu naknade za urbanu sanaciju u periodu 2023–2026. godina pokazuje izražene oscilacije u odnosu između planiranih, zaduženih i naplaćenih sredstava, kao i značajna odstupanja u stepenu naplate u odnosu na obračunate obaveze. U 2023. godini, iako je ostvaren visok stepen realizacije plana od 106%, naplata u odnosu na ukupno zaduženje iznosila je 38%, što ukazuje da je naplata bila ograničena na dio ukupno obračunatih obaveza, dok je značajan dio potraživanja prenesen u naredni period. U 2024. godini evidentirano je značajno smanjenje naplate, uz realizaciju od svega 24% u odnosu na plan, dok je odnos naplate prema zaduženju iznosio 63%, što ukazuje na usporenu dinamiku rješavanja predmeta legalizacije i nedovoljnu usklađenost planiranih prihoda sa realnim tokom naplate.

Tokom 2025. godine dolazi do određenog stabilizovanja sistema, pri čemu je ostvarena naplata od 82% planiranih prihoda, odnosno 65% u odnosu na zaduženja, što i dalje ukazuje na postojanje razlike između obračunatih i naplaćenih obaveza, ali uz poboljšanje u odnosu na prethodnu godinu. Podaci za 2026. godinu, zaključno sa 20. majem, ukazuju na povećanu dinamiku naplate, gdje je ostvarena realizacija od 125% plana, dok naplata u odnosu na zaduženja iznosi 62%, što potvrđuje intenziviranje procesa legalizacije, ali i činjenicu da zaduženi iznosi i dalje značajno prevazilaze planirane budžetske projekcije.

	Planirano	Zaduženo	Naplaćeno	% ispunjenosti plana	% naplate od zaduženih sredstava
2023	20.000,00	55.723,56	21.138,88	106%	38%
2024	50.000,00	19.434,69	12.203,86	24%	63%
2025	25.000,00	31.690,25	20.608,71	82%	65%
2026	25.000,00	50.583,82	31.192,48	125%	62%

Na osnovu navedenog, može se zaključiti da sistem obračuna i naplate naknade za urbanu sanaciju karakterišu izražene strukturne oscilacije, nedovoljna predvidivost u odnosu na budžetsko planiranje i kontinuirano odstupanje između planiranih i zaduženih sredstava, što ukazuje na neusklađenost fiskalnog planiranja sa realnim obimom postupaka legalizacije. Istovremeno, varijabilan stepen naplate u odnosu na zaduženja ukazuje na postojanje strukturnog jaza u naplati, koji se može dovesti u vezu sa dinamikom rješavanja upravnih postupaka, postojećim normativnim rješenjima i visinom naknade koja u određenim slučajevima ne obezbeđuje optimalan nivo fiskalne discipline i stabilnosti prihoda.

Sredstva prikupljena po osnovu naknade za urbanu sanaciju koriste se isključivo za finansiranje komunalnog opremanja, uređenje prostora i unapređenje lokalne infrastrukture, pri čemu su krajnji korisnici svi građani Opštine Kolašin kroz poboljšanje ukupnog kvaliteta životnog ambijenta. Propis ne uvodi nove budžetske korisnike, niti mijenja strukturu postojećih korisnika sredstava, dok se implementacija odluke ne odražava na rodnu ravnopravnost, imajući u vidu da se obaveze utvrđuju isključivo po imovinsko-pravnom i prostornom osnovu, bez obzira na pol.

Imajući u vidu navedene pokazatelje, ocjenjuje se da postoji opravdana potreba za normativnim unapređenjem važeće odluke i povećanjem iznosa naknade za urbanu sanaciju, u cilju uspostavljanja stabilnijeg, realnijeg i fiskalno održivog sistema prihoda, unapređenja predvidivosti budžetskih projekcija, jačanja fiskalne autonomije lokalne samouprave, kao i

osiguravanja adekvatnih sredstava za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i realizaciju infrastrukturnih projekata od javnog interesa.

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

U procesu izrade Nacrta Odluke o naknadi za urbanu sanaciju korišćena je eksterna ekspertna podrška kroz model Odluke dostavljen od strane Zajednice opština Crne Gore. Nacrt Odluke pripremljen je od strane nadležnog organa lokalne samouprave, uz primjenu važećeg zakonskog okvira, relevantnih podzakonskih akata i postojeće administrativne prakse.

Nacrt Odluke bio je predmet javne rasprave u trajanju od 15 dana, u periodu od 07.04. do 21.04.2026. godine. U okviru javne rasprave organizovana je centralna javna rasprava dana 17.04.2026. godine, kojoj je prisustvovalo jedno lice. Uprkos blagovremenom javnom oglašavanju i informisanju javnosti putem dostupnih kanala, interesovanje šire javnosti za predmetni propis bilo je ograničeno.

Tokom trajanja javne rasprave podnijeta je jedna formalna primjedba, na koju je nadležni organ dao odgovor, a ista je djelimično prihvaćena. Na osnovu prihvaćene sugestije izvršena je izmjena nacrta Odluke, na način što je u IV zonu obuhvata naknade uključena katastarska opština Žirci.

Predstavnice ženskih udruženja nijesu bile posebno uključene u proces konsultacija, imajući u vidu da predmetni propis nema diferenciran niti direktno selektivan uticaj po osnovu pola, već se odnosi na sve obveznike jednako, isključivo po imovinsko-pravnom i prostornom osnovu.

Tokom konsultativnog procesa sa Sekretarijatom za finansije i ekonomski razvoj razmatrani su finansijski aspekti primjene Odluke, naročito u dijelu unapređenja naplate i obezbjeđenja potraživanja po osnovu naknade za urbanu sanaciju. U tom smislu, prihvaćeni su predlozi koji se odnose na preciznije normiranje instrumenata obezbjeđenja potraživanja i unapređenje mehanizama efikasnije naplate, u cilju jačanja fiskalne sigurnosti i stabilnosti prihoda.

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?

Prije svega, prilikom sprovođenja i primjene Odluke o naknadi za urbanu sanaciju moguće je pojavljivanje određenih ograničenja koja mogu uticati na dinamiku i efikasnost njene realizacije. U tom smislu, kao jedan od potencijalnih rizika prepoznaje se nedovoljna finansijska sposobnost pojedinih obveznika da u cjelosti ili u propisanim rokovima izmire obaveze po osnovu naknade za urbanu sanaciju, što može imati za posljedicu usporu ili otežanu naplatu i potrebu za primjenom mjera odloženog plaćanja ili drugih zakonom predviđenih olakšica. Dodatno, složenost administrativnih procedura, može imati uticaj na ukupnu dinamiku sprovođenja postupaka legalizacije i efikasnost obrade zahtjeva, naročito u uslovima povećanog broja predmeta i intenziviranja procesa legalizacije.

U cilju praćenja ostvarivanja ciljeva ovog propisa, utvrđuju se ključni indikatori uspješnosti, i to: broj podnijetih i riješenih zahtjeva za legalizaciju bespravnih objekata, stepen naplate naknade za urbanu sanaciju, ukupni ostvareni prihodi po ovom osnovu, broj odobrenih olakšica, reprograma i modela odloženog plaćanja, kao i trend smanjenja ukupnog broja bespravnih objekata na teritoriji opštine. Navedeni indikatori omogućavaju kontinuirano i objektivno praćenje efekata primjene propisa, ocjenu njegove fiskalne i administrativne efikasnosti, kao i sagledavanje u kojoj mjeri se ostvaruju definisani ciljevi u oblasti uređenja prostora i unapređenja legalizacije bespravne gradnje.

Sistem monitoringa i evaluacije primjene Odluke biće u nadležnosti Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj, koji će u okviru svojih zakonskih i organizacionih nadležnosti pratiti realizaciju propisa, dinamiku i obim naplate naknade za urbanu sanaciju, kao i efikasnost sprovođenja postupaka legalizacije. Ovaj organ će, na osnovu prikupljenih podataka i analitičkih izvještaja, redovno vršiti ocjenu efekata primjene propisa i, po potrebi, inicirati i predlagati mjere za njegovo unapređenje, u cilju povećanja efikasnosti, unapređenja naplate i jačanja ukupne fiskalne i administrativne održivosti sistema.

Datum i mjesto,

Br. 02-082/26-2481/5

Kolašin, 01.06.2026.godine

PREDLAGAČ PROPISA,

Predsjednik opštine,

Petko Bakić

