



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: 05-02-110/25-35492/2

Podgorica, 11.11.2025.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 izmjenama i dopunama Odluke o naknadi za urbanu sanaciju opštine Ulcinj

Veza: Vaš akt br. 07-337/25-188/177 od 07.10.2025 godine i dopuna br.01-040/25-1630/4 od 10.11.2025. godine

Poštovani gospodine Radunoviću,

Povodom *Predloga odluke o izmjenama i dopunama Odluke o naknadi za urbanu sanaciju opštine Ulcinj*, Ministarstvo finansija daje sledeće:

MIŠLJENJE

Predlogom odluke visina naknada u svim zonama je povećana za 50% u odnosu na važeće rješenje. Kako je navedeno u Izvještaju 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 Izvještaj o analizi uticaja propisa, sa aspekta implikacija na poslovni ambijent, nemamo primjedbi.

Glavni problem koji treba da riješi predložena odluka jeste obezbjeđivanje sredstava za finansiranje urbane sanacije koje se postiže upravo povećanjem iznosa naknada za urbanu sanaciju.

Odlukom se obezbjeđuju sredstva za sprovođenje urbane sanacije, uz istovremeno usklađivanje sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list CG“, br. 91/2025) i sa 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 Izvještaj o sprovedenoj analizi procjene uticaja propisa, utvrđeno je da za implementaciju Predloga odluke o izmjenama i dopunama 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 za urbanu sanaciju Opštine Ulcinj.

S poštovanjem,



MINISTAR
Novica Vuković

Na osnovu člana 28 stav 1 tačka 2 i člana 38 stav 1 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", broj 2/18, 34/19 i 38/20, 50/22, 84/22), a u vezi sa članom 23 stav 13 i članu 45 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službenom listu CG", br. 91/2025) i člana 58 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Ulcinj ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 48/2019 i 05/24), uz prethodnu saglasnost Vlade broj _____ od _____ godine, Skupština Opštine Ulcinj, na sjednici održanoj _____ 2025. godine, donijela je

ODLUKU

o izmjenama i dopunama Odluke o naknadi za urbanu sanaciju

Član 1

U Odluci o naknadi za urbanu sanaciju („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 38/21) član 6 Odluke, mijenja se i glasi:

“(1) Iznos naknade po m² neto površine bespravnog objekta, obračunava se kao proizvod prosječnih troškova urbane sanacije i koeficijenta opremljenosti po zonama, i iznosi:

ZONA	IA	I	II	III	IV	V	VI
Iznos (€/m ²)	135,00	90,00	72,00	54,00	36,00	27,00	5,00

(2) Iznos naknade, iz stava 1 ovog člana umanjuje se za:

- bespravne objekte osnovnog stanovanja, za 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 objekte ukupne neto površine do 500 m², za 20% od obračunate vrijednosti naknade,
- jednokratno plaćanje naknade za ostale objekte, za 15% od obračunate vrijednosti naknade.

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

(4) Umanjeni iznos naknade iz stava 2 alineja 1 ovog člana može ostvariti i vlasnik bespravnog objekta površine do 500 m² za površinu do 200 m² ako ispunjava uslove za bespravne objekte osnovnog stanovanja.

(5) Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja o naknadi.

(6) 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 umanj enje preostalog iznosa u procentu utvrđenom u stavu 2 alineja 3 i 4 ovog člana.

(7) Izuzetno od st. 1 i 2 ovog člana, 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 460 eura po kvadratnom metru izgrađenog prostora, i to: IA zona 460,00€/m², I zona 450,00€/m², II zona 440,00€/m², III zona 430,00€/m², IV zona 420,00€/m², V zona 410,00€/m² i VI zona 400,00€/m²."

Član 2

Član 7 Odluke, mijenja se i glasi:

"Visinu i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za investicije (u daljem tekstu: nadležni organ), u roku od 15 dana od dana podnošenja elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta od strane organa nadležnog za poslove legalizacije objekata."

Član 3

Član 9 Odluke mijenja se i glasi:

"Vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu za urbanu sanaciju, a prihodi pripadaju budžetu Opštine Ulcinj i budžetu Crne Gore u srazmjeri 80% prema 20%.

Naknada za objekte osnovnog stanovanja i dio naknada za objekte iz člana 6 stav 3 ove odluke, plaća se u jednakim mjesečnim ratama, navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, najviše u 360 mjesečnih rata, a za ostale bespravne objekte, plaća se u jednakim mjesečnim ratama, navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 120 mjesečnih rata."

Član 4

Član 15 Odluke, mijenja se i glasi:

"Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ lokalne uprave nadležan za investicije i organ lokalne uprave nadležan za poslove legalizacije objekata."

Član 5.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore - Opštinski propisi“.

Broj: 02-
Ulcinj,

SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,
Ivana Popović

OBRAZLOŽENJE

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama člana 23 stav 13 i članu 45 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", br. 91/2025), Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22 i 84/22) i člana 58 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Ulcinj („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 48/2019 i 05/24).

Članom 23 stav 13 propisano je da bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju, propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade. Članom 45 istog Zakona propisano je da će se propisi iz člana 11 stav 7, člana 13 stav 8, člana 14 stav 10, člana 17 stav 8, člana 23 stav 13, člana 26 stav 7, člana 32 stav 6 i člana 38 stav 3 ovog zakona donijeti u roku od tri mjeseca, od dana stupanja na snagu ovog zakona. Do usklađivanja propisa iz stava 1 ovog člana primjenjivaće se propisi donijeti na osnovu ovlašćenja iz Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23).

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 tač. 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 58 stav 1 tačka 2 Statuta je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

Saglasno članu 23 stav 13 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Vlada Crne Gore je aktom br. _____ od _____ dala saglasnost na Predlog Odluke o naknadi za urbanu sanaciju.

Lančano poskupljenje koje je počelo sa 2020.godine, nije zaobišlo ni građevinski sektor, a kako su cijene građevinskog materijala naglo porasle, to je direktno uticalo i na poskupljenje urbane sanacije. Glavni problem koji treba da rješi predložena odluka jeste obezbjeđenje sredstava za urbanu sanaciju koje se postiže upravo povećanjem iznosa naknade. Odluka ima za cilj i usklađivanje odluke o naknadi za urbanu sanaciju sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", br. 91/2025).

Odlukom o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave "Službeni list CG- Opštinski propisi", br. 37/2022 od 29.7.2022. godine, koja je stupila je na snagu 6.8.2022.godine, izvršena je reorganizacija organa lokalne uprave. Navedenom odlukom komunalno opremanje građevinskog zemljišta prelazi u nadležnost Sekretarijata za investicije. Predloženom odlukom vrši se usklađivanje sa navedenom odlukom.

Članom 1 Odluke mijenja se član 6 Odluke o naknadi za urbanu sanaciju. Stavom 1 propisuje se iznos naknade po m² po zonama. Stavom 2 usklađuju se osnovi za umanjenja naknade sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata. Prema tome, iznos naknade, iz stava 1 ovog člana umanjuje se za bespravne objekte osnovnog stanovanja do 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 do 90%; jednokratno plaćanje naknade za objekte ukupne neto površine do 500 m², za 20% od obračunate vrijednosti naknade, jednokratno plaćanje naknade za ostale objekte, za 15% od obračunate vrijednosti naknade. Stavom 3 propisuje se da umanjeni iznos naknade iz stava 2 al. 1 i 2 ovog člana može ostvariti i vlasnik objekta osnovnog stanovanja, kao posebnog dijela kolektivnog objekta, ako ispunjava uslove za legalizaciju. Stavom 4 propisuje se da 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 iz člana 10 ovog zakona. Stavom 5 propisuje se da jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja o naknadi.

Stavom 6 propisuje se da 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 u procentu utvrđenom u stavu 4 ovog člana. Stavom 7 propisuje se da izuzetno od st. 1 i 2 ovog člana, 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 460 eura po kvadratnom metru izgrađenog prostora, i to: IA zona 460,00€/m², I zona 450,00€/m², II zona 440,00€/m², III zona 430,00€/m², IV zona 420,00€/m², V zona 410,00€/m² i VI zona 400,00€/m²."

Članom 2 Odluke mijenja se odredba člana 7 Odluke o naknadi za urbanu sanaciju, odnosno mijenja se organ nadležan za postupanje u predmetima za utvrđivanje naknade za urbanu sanaciju shodno Odluci o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave ("Službeni list CG- Opštinski propisi", br. 37/22, 44/23, 47/23 i 36/24).

Članom 3 Odluke usklađuje se sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata odredba člana 9 odluke o naknadi za urbanu sanaciju, i istim se propisuje da Vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu za urbanu sanaciju, a prihodi pripadaju budžetu Opštine Ulcinj i budžetu Crne Gore u srazmjeri 80% prema 20%, i da naknadu za objekte osnovnog stanovanja i dio naknade za objekte iz člana 6 stav 3 ove odluke, plaća u jednakim mjesečnim ratama, navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, najviše u 360 mjesečnih rata, a za ostale bespravne objekte, plaća se u jednakim mjesečnim ratama, navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 120 mjesečnih rata.

Članom 4 Odluke mijenja se član 15 Odluke o naknadi za urbanu sanaciju koji se odnosi na organ nadležan za vršenje nadzora nad sprovođenjem Odluke.

Članom 5 predloženo je da odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore - opštinski propisi".

SEKRETARIJAT ZA INVESTICIJE

OBRAZAC

IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ ANALIZI PROCJENE UTICAJA PROPISA ZA LOKALNE SAMOUPRAVE	
PREDLAGAČ PROPISA	Predsjednik Opštine Ulcinj
NAZIV PROPISA	Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o naknadi za urbanu sanaciju
1. Definisanje problema • Da li je propis posljedica zahtjeva (propisa) na državnom nivou? • Navesti 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? • Da li problem ima rodnu dimenziju? • Koji su uzroci problema? • Koje su posljedice problema? • Koji su subjekti oštećeni, na koji način i u kojoj mjeri? (žene – muškarci) • Kako bi problem evoluirao bez promjene propisa ("status quo" opcija)? • Donošenje Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o naknadi za urbanu sanaciju nije posljedica zahtjeva (propisa) na državnom nivou. • Pravni osnov za donošenje Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o naknadi za urbanu sanaciju sadržan je u odredbama člana člana 23 stav 13 i članu 45 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", br. 91/2025), Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22 i 84/22) i člana 58 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Ulcinj ("Službeni list CG – opštinski propisi", broj 48/2019 i 05/24). Članom 23 stav 13 propisano je da bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju, propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade. Članom 45 istog Zakona propisano je da će se propisi iz člana 11 stav 7, člana 13 stav 8, člana 14 stav 10, člana 17 stav 8, člana 23 stav 13, člana 26 stav 7, člana 32 stav 6 i člana 38 stav 3 ovog zakona donijeti u roku od tri mjeseca, od dana stupanja na snagu ovog zakona. Do usklađivanja propisa iz stava 1 ovog člana primjenjivaće se propisi donijeti na osnovu ovlašćenja iz Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23). 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 tač. 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 58 stav 1 tačka 2 Statuta je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode. Saglasno članu 23 stav 13 Zakona o uređenju prostora, Vlada Crne Gore je aktom br. _____ od _____ dala saglasnost na Predlog Odluke o naknadi za urbanu sanaciju.	

- Lokalna samouprava u odnosu na odredbe propisa na državnom nivou, konkretno Zakona o uređenju prostora, ne može odstupati odredbama svojih propisa, već isti mogu pojedina pitanja definisati u granicama i ovlaštenjima datim zakonom. Predmetna odluka se donosi uz prethodnu saglasnost Vlade.
- **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 3 Zakona o finansiranju lokalne samouprave. 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 tač. 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 58 stav 1 tačka 2 Statuta je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.
- **Predloženi akt nema rodnu dimenziju.**
- Skupština opštine Ulcinj, na sjednici održanoj dana 15.04.2013. godine, donijela je Odluku o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta koja je objavljena u "Službenom listu CG - Opštinski propisi", br. 13/2013, a koja je stupila na snagu 27.4.2013.godine. Navedenom odlukom bitno su smanjeni iznosi naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, tj. uvedeni su najniži iznosi naknade na crnogorskom primorju, sve u cilju podsticanja izgradnje odnosno investicija u Ulcinju kao turističkom gradu.

Skupština opštine Ulcinj na sjednici održanoj dana 10.06.2019. godine, donijela je Odluku o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta "Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 36/19 od 30.8.2019. godine, koja je stupila je na snagu 7.9.2019.godine. Donošenje navedene Odluke je bilo zakonska obaveza, shodno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata "Službeni list CG", br. 64/2017, koji je stupio je na snagu 14.10.2017.godine. Navedenom odlukom, shodno zakonu, se uvodi jedinstvena cijena komunalnog opremanja bez obzira na namjenu objekta, međutim korigovana cijena i dalje je bila niska, odnosno najniža na crnogorskom primorju. Paralelno sa navedenom Odlukom donijeta je Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte "Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 36/19 od 30.8.2019. godine, koja je stupila je na snagu 7.9.2019.godine, sa istim iznosima naknade.

Skupština Crne Gore je usvojila Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata koji je stupio na snagu i primjenjuje se od 14. avgusta 2020. godine. Ovim zakonom je, između ostalog, izvršena izmjena člana 239, čime je proizašla potreba za donošenjem nove odluke. Skupština opštine Ulcinj, na sjednici održanoj 27.10.2021. godine, donijela je Odluku o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta koja je objavljena u "Službenom listu CG - Opštinski propisi", br. 38/2021 od 18.11.2021. godine, a koja je stupila na snagu 26.11.2021.godine. Navedena odluka koja je još uvijek na snazi, zadržala je cijene iz prethodne odluke. Shodno istom zakonu Skupština Opštine Ulcinj, na sjednici održanoj 27.10.2021. godine, donijela je Odluku o naknadi za urbanu sanaciju koja je objavljena u "Službenom listu CG - Opštinski propisi", br. 38/2021 od 18.11.2021. godine, a koja je stupila na snagu 26.11.2021.godine, koja je još uvijek na snazi, sa istim iznosima naknade.

Glavni problem koji treba da rješi predložena odluka jeste obezbjeđenje sredstava za finansiranje urbane sanacije koje se postiže upravo povećanjem iznosa naknade za urbanu sanaciju.

Odlukom koja je na snazi, iznos naknade po m² neto površine bespravnog objekta, odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti, obračunava se kao proizvod prosječnih troškova urbane sanacije i koeficijenta opremljenosti po zonama, i iznosi:

ZONA	IA	I	II	III	IV	V	VI
Iznos (€/m ²)	90,00	60,00	48,00	36,00	24,00	18,00	0,00

Predloženom odlukom, prosječni troškovi urbane sanacije procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja na nivou svih zona iznose **90,00€ po m²**, dok iznos naknade po m² neto površine objekta odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanoj za obavljanje djelatnosti po zonama iznosi:

ZONA	IA	I	II	III	IV	V	VI
Iznos Eur/m2	135,00	90,00	72,00	54,00	36,00	27,00	5,00

- Uzrok problema je znatni porast cijena građevinskog materijala što je direktno uticalo i na poskupljenje urbane sanacije, a koje je posljedica lančanog poskupljenja koje je počelo 2020.godine.
- Posljedica problema je nedovoljno i neadekvatno ulaganje u urbanu sanaciju, zbog nedostatka dovoljnih sredstava koja se obezbjeđuju upravo ubiranjem naknade.
- Smatra se da odredbama ovog propisa ne mogu biti oštećeni subjekti koji su učesnici života i rada oštine Ulcinj: ni građani, jer dobijaju bolji kvalitet življenja u gradu, ni investitori jer će imati u ponudi atraktivne i komunalno uređene lokacije, ni lokalna samouprava s obzirom na učešće predmetne naknade u Budžetu Opštine Ulcinj.
- Bez promjene propisa problem bi evoluirao u pravcu suočavanja Opštine sa nedostakom sredstava za održavanje i širenje komunalne infrastrukture, što bi negativno uticalo na kvalitet života građana, kao i na razvoj grada kao atraktivne destinacije za investicije. U slučaju opcije "staus quo" opština Ulcinj bi morala da iznalazi alternativno rješenje za finasiranje izgradnje komunalne infrastrukture, što bi najvjerovatnije bila opcija zaduživanja opštine.

2. Ciljevi

2.1.Koji ciljevi se postižu predloženim propisom?

2.2.Da li bilo koji od ciljeva unapređuje rodnu ravnopravnost (ako je odgovor ne, da li se može definisati cilj koji unapređuje rodnu ravnopravnost?)

2.1.Odlukom se postižu sledeći ciljevi:

- obezbjeđenje sredstava za urbanu sanaciju,
- usklađivanje odluke o naknadi za urbanu sanaciju sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG br. 91/2025), i
- usklađivanje odluke o naknadi za urbanu sanaciju sa Odlukom o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave ("Službeni list CG- Opštinski propisi", br. 37/2022, 44/23, 47/23 i 36/24).

2.2.Ciljevi odluke odnose se na sva pravna i fizička lica bez obzira na rodnu dimenziju.

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? (koja je rodna dimenzija te opcije; kako preferirana opcija unapređuje rodnu ravnopravnost, status žena i odnose među ženama i muškarcima ?)

- Nedonošenje propisa bi imalo za posledicu nedovoljno i neadekvatno ulaganje u urbanu sanaciju, zbog nedostatka dovoljnih sredstava koja se obezbjeđuju upravo ubiranjem naknade.

Zbog navedenog donošenje ovog propisa je neophodno.

- U ovom trenutku ne postoji alternativna opcija za rješavanje problema.
- Odluka nema rodnu dimenziju te ne može da utiče na unapređenje rodne ravnopravnosti odnosno na odnose među ženama i muškarcima.

4. Analiza uticaja • Na koga će i kako će najvjerojatnije uticati rješenja u propisu – nabrojati pozitivne i negativne uticaje, direktne i indirektne? Da li rješenja u propisu imaju uticaja na žene (pozitivne i negativne uticaje, direktne i indirektne)? • 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.	
• Donošenje predloženog propisa direktno utiče na fizička i pravna lica, tj. vlasnike bespravnih objekata, zbog uvećanja iznosa naknade za urbanu sanaciju. Međutim imajući uvidu da je uvećanje iznosa naknade posljedica sveopšteg dešavanja rasta cijena na tržištu, kao i dugogodišnjeg nemijenjanja cijena za urbanu sanaciju od strane opštine Ulcinj, ne može se smatrati da ovaj propis oštećuje vlasnike bespravnih objekata. Rješenja u propisu nemaju posebnog uticaja na žene, odnosno nemaju rodnu dimenziju. • Donošenje predloženog propisa direktno i pozitivno utiče na obezbjeđenje sredstava za realizaciju urbane sanacije od strane Opštine Ulcinj. • Ne postoje administrativna opterećenja i biznis barijere koje bi u ovom trenutku mogli identifikovati.	
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? 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 će se implementacijom propisa ostvariti prihod za lokalne samouprave odnosno za budžet Crne Gore? • Ko je potencijalni korisnik 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 žena i muškaraca?	
• Propis utiče na visinu, odnosno na uvećanje prihoda lokalne samouprave. • Nijesu potrebna finansijska sredstva za implementaciju ove Odluke. • Implementacijom propisa će se ostvariti veći prihod za budžet Opštine Ulcinj, u odnosu na protekli period.	
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 i ranjivih grupa bile uključene u 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 pripremi izrade ovog propisa korišten je Model Odluke o naknadi za urbanu sanaciju urađen od strane Zajednice Opština.

Nacrt odluke je bio predmet javne rasprave, koja je trajala od 18 februara do 05 marta 2025. godine. Nacrt je bio objavljen na internet site-u facebook i intagram Opštine Ulcinj, u štampanoj formi je bio dostupan svim zainteresovanim licima bez obzira na rodnu pripadnost, u prostorijama građanskog biroa – arhive Opštine Ulcinj. Obavještenje o javnoj raspravi je bilo objavljeno u dnevnom listu Pobjeda dana 18 februara 2025.godine

Na nacrt odluke, tokom trajanja javne rasprave kao i po isteku iste su dati predlozi, primjedbe i sugestije koji su uvaženi.

Opština Ulcinj je uvažila primjedbe Ministarstva finansija koje se odnose na usklađivanje cijena iz Predloga Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta sa Zaključkom Vlade br. 08-335/24-1357/2 od 12. marta 2024. godine gdje je preporučeno jedinicama lokalne samouprave u kojima je u toku ili u kojima predstoji građevinska aktivnost većeg obima da mogu povećati visinu naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta do 50%.

Prvobitni nacrt sadržao je sledeće cijene, odnosno povećanja u iznosu od 67% o odnosu na postojeću Odluku:

ZONA	IA	I	II	III	IV	V	VI
Iznos Eur/m2	150,00	100,00	80,00	60,00	40,00	30,00	10,00

Postupajući po primjedbama Ministarstva Opština Ulcinj je uskladila cijene naknade za komunalno opremanje i naknade za urbanu sanaciju sa navedenim zaključkom Vlade na iznijeti način, s'tim da povećanje iznosi 50%:

ZONA	IA	I	II	III	IV	V	VI
Iznos Eur/m2	135,00	90,00	72,00	54,00	36,00	27,00	5,00

Opština Ulcinj je uvažila primjedbe Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine koje se odnose na usklađivanje odluke sa odredbama Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", br. 91/2025), a koje se odnose ne korigovanje osnova za umanjenje naknade.

7. Monitoring i evaluacija

- Koje su potencijalne prepreke za implementaciju propisa?
- Koji suglavni indikatori prema kojima će se mjeriti ispunjenje ciljeva?
- Ko će biti zadužen za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene propisa?

Ne očekuju se prepreke za implementaciju ove odluke.
Indikatori za ispunjenje ciljeva su ostvareni prihodi po ovom osnovu.

Sekretarijat za investicije u saradnji sa ostalim organima lokalne uprave će biti zadužen za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene propisa.

Datum i mjesto
Ulcinj, 06.10.2025. godine



PREDSJEDNIK
Miroslav Nimanbegu

[Handwritten signature]