

PREDLOG ZA DAVANJE SAGLSNOSTI VLADE CRNE GORE ZA POČETAK POSTUPKA IZLAGANJA NA NEPOKRETNOSTIMA NA NEPREMJERENOM DIJELU CRNE GORE, POČEV OD OKTOBRA 2025. GODINE, A U OKVIRU REFORME „ZAPADNI BALKAN“ I KORAKA 4 – „ELEKTRONSKI KATASTAR JE TAČAN I AŽURIRAN ZA 100% STVARNE NEPOKRETNE IMOVINE U ZEMLJI“, KOJI JE DOSTAVILA UPRAVA ZA NEKRETNINE

Uprava za nekretnine dostavila je Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Predlog za davanje saglasnosti Vlade Crne Gore za početak postupka izlaganja na nepokretnostima na nepremjerenom dijelu Crne Gore, počev od oktobra 2025. godine, a u okviru reforme „Zapadni Balkan“ i Koraka 4 – „Elektronski katastar je tačan i ažuriran za 100% stvarne nepokretne imovine u zemlji“, radi procesuiranja prem radnim tijelima Vlade Crne Gore.

U okviru reforme „Zapadni Balkan“ i Koraka 4 – „Elektronski katastar je tačan i ažuriran za 100% stvarne nepokretne imovine u zemlji“ – ističe se potreba da Crna Gora uspostavi kompletan i pouzdan katastar nepokretnosti.

Kako bi Uprava ispoštovala obaveze iz Plana rasta EU za Zapadni Balkan i Instrumenta EU za reforme i rast 2024–2027, potrebno je pokrenuti postupak izlaganja podataka na javni uvid kako bi katastar bio kompletan i ažuriran.

Postupak osnivanja katastra nepokretnosti definisan je u članu 59 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Sl. list RCG“, br. 029/07; „Sl. list CG“ br. 073/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17, 017/18 i 084/24), a u skladu sa članom 61 istog Zakona, postupak sprovodi Komisija za izlaganje podataka na javni uvid, koju čine:

- Predsjednik komisije – diplomirani pravnik (specijalista građansko-pravnog smjera) ili diplomirani geodetski inženjer / stručnjak, sa diplomom magistra nauka ili primijenjenih magistarskih studija, najmanje tri godine radnog iskustva i položenim stručnim ispitom za rad u organima državne uprave;
- Član komisije – geodetski stručnjak ili diplomirani pravnik, sa položenim stručnim ispitom za rad u organima državne uprave;
- Član komisije – predstavnik mjesnog područja.

Postupak izlaganja na javni uvid podataka o nepokretnostima uključuje:

- Podaci o parcelama i vlasništvu se izlažu na javni uvid kako bi građani mogli da provjere, potvrde ili eventualno isprave informacije o svom vlasništvu;
- Javni uvid omogućava verifikaciju i dodatnu kontrolu podataka, što je ključno za tačnost elektronskog katastra.

Prednosti postupka izlaganja podataka na javni uvid:

- Za vlasnike nepokretnosti bolji pristup upravljanju zemljištem;
- Za građane pristup tačnim informacijama putem elektronskog katastra;
- Za državu efikasnija naplata poreza i bolja podloga za planiranje razvojnih projekata.

Shodno navedenom, potrebno je formirati Komisije u svim katastarskim opštinama u kojima je na snazi katastar zemljišta.

Zbog složenosti i specifičnosti problema u ruralnim područjima, ovaj korak zahtijeva posebnu pažnju i planiranje, te će predstavljati jedan od složenijih procesa u implementaciji reforme u okviru obaveza Uprave za nekretnine.

Uprava za nekretnine, shodno Zaključku Vlade Crne Gore br. 07-1048 od 29.03.2018. godine, nastavila je rad Komisija za izlaganje podataka o nepokretnostima i definisala svakomjesečnu naknadu za rad svojih članova.

Kako se radi o Zaključku Vlade iz 2018. godine, a ove obaveze su uskladu sa Agendom, potrebno je izdati inoviranu saglasnost zbog protoka vremena kako bi Uprava mogla da ispuni obaveze predviđene Planom rasta EU za Zapadni Balkan, te osigura da katastar nepokretnosti bude 100% ažuran i tačan.

Napominje se, da se radi o članovima Komisije – stručnjacima van organa, jer Uprava trenutno nema kadrovskih kapaciteta da u cijelosti formira Komisiju. Službenici Uprave za nekretnine učestvuju kao predstavnici u Komisiji, u skladu sa svojim redovnim radnim obavezama.

Takođe se navodi da će angažovati stručnjake van organa sa bogatim iskustvom u poslovima Komisija za izlaganje, kao i da će se naknade isplaćivati sa stavke 4191 Uprave za nekretnine, a da su sredstva predviđena za rad Komisija za izlaganje na javni uvid podataka i pravima o njima odobrena dopisom Ministarstva finansija br. 02-400/25-24050/2 od 09.09.2025. godine, radi realizacije obaveza iz Agende za Zapadni Balkan, kao i predlogom Budžeta za narednu fiskalnu godinu.

U okviru reforme „Zapadni Balkan“ i Koraka 4 – „Elektronski katastar je tačan i ažuriran za 100% stvarne nepokretne imovine u zemlji“ – ističe se potreba da Crna Gora uspostavi kompletan i pouzdan katastar nepokretnosti.

Kako bi Uprava ispoštovala obaveze iz Plana rasta EU za Zapadni Balkan i Instrumenta EU za reforme i rast 2024–2027, potrebno je pokrenuti postupak izlaganja podataka na javni uvid kako bi katastar bio kompletan i ažuriran.

Postupak osnivanja katastra nepokretnosti definisan je u članu 59 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Sl. list RCG“, br. 029/07; „Sl. list CG“ br. 073/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17, 017/18 i 084/24), a u skladu sa članom 61 istog Zakona, postupak sprovodi Komisija za izlaganje podataka na javni uvid, koju čine:

- Predsjednik komisije – diplomirani pravnik (specijalista građansko-pravnog smjera) ili diplomirani geodetski inženjer / stručnjak, sa diplomom magistra nauka ili primijenjenih magistarskih studija, najmanje tri godine radnog iskustva i položenim stručnim ispitom za rad u organima državne uprave;
- Član komisije – geodetski stručnjak ili diplomirani pravnik, sa položenim stručnim ispitom za rad u organima državne uprave;
- Član komisije – predstavnik mjesnog područja.

Postupak izlaganja na javni uvid podataka o nepokretnostima uključuje:

- Podaci o parcelama i vlasništvu se izlažu na javni uvid kako bi građani mogli da provjere, potvrde ili eventualno isprave informacije o svom vlasništvu;
- Javni uvid omogućava verifikaciju i dodatnu kontrolu podataka, što je ključno za tačnost elektronskog katastra.

Prednosti postupka izlaganja podataka na javni uvid:

- Za vlasnike nepokretnosti: bolji pristup upravljanju zemljištem;
- Za građane: pristup tačnim informacijama putem elektronskog katastra;
- Za državu: efikasnija naplata poreza i bolja podloga za planiranje razvojnih projekata.

Shodno navedenom, potrebno je formirati Komisije u svim katastarskim opštinama u kojima je na snazi katastar zemljišta.

Zbog složenosti i specifičnosti problema u ruralnim područjima, ovaj korak zahtijeva posebnu pažnju i planiranje, te će predstavljati jedan od složenijih procesa u implementaciji reforme u okviru obaveza Uprave za nekretnine.

Uprava za nekretnine, shodno Zaključku Vlade Crne Gore br. 07-1048 od 29.03.2018. godine, nastavila je rad Komisija za izlaganje podataka o nepokretnostima i definisala svakomjesečnu naknadu za rad svojih članova.

Kako se radi o Zaključku Vlade iz 2018 godine, a ove obaveze su uskladu sa Agendom, potrebno je izdati inoviranu saglasnost zbog protoka vremena kako bi Uprava mogla da ispuni obaveze predviđene Planom rasta EU za Zapadni Balkan, te osigura da katastar nepokretnosti bude 100% ažuran i tačan.

Napominjemo da se radi o članovima Komisije – stručnjacima van organa, jer Uprava trenutno nema kadrovskih kapaciteta da u cijelosti formira Komisiju. Službenici Uprave za nekretnine učestvuju kao predstavnici u Komisiji, u skladu sa svojim redovnim radnim obavezama.

Kako bismo mogli angažovati stručnjake van organa sa bogatim iskustvom u poslovima Komisija za izlaganje, molimo da Vlada izda saglasnost za sljedeće:

- **Izdaje se saglasnost za početak postupka izlaganja na nepokretnostima na nepremjerenom dijelu Crne Gore, počev od oktobra 2025. godine.**
- **Odobrava se formiranje Komisije za izlaganje na javni uvid podataka o nepokretnostima i pravima na njima.**
- **Odobrava se svakomjesečna isplata članovima Komisije za izlaganje podataka i prava o njima.**

Naknade će se isplaćivati sa stavke 4191 Uprave za nekretnine, a sredstva predviđena za rad Komisija za izlaganje na javni uvid podataka i pravima o njima odobrena su dopisom Ministarstva finansija br. 02-400/25-24050/2 od 09.09.2025. godine, radi realizacije obaveza iz Agende za Zapadni Balkan, kao i predlogom Budžeta za narednu fiskalnu godinu.