



Br:02-01-041/26-14769/2

Podgorica, 28. 04. 2026. godine

Za: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

IV proleterske brigade br. 19

n/r: gospodinu, Slavenu Radunoviću, ministru

Veza: Vaš akt br. 07-337/26-156/134 od 21. 04. 2026 godine

PREDMET: Mišljenje na Predlog odluke o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Mojkovac, 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 Mojkovac.

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.

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

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

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

S poštovanjem,



MINISTAR

mr. Novica Vuković

Na osnovu člana 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 91/25, 18/26) člana 38 stav 1 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore" br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 81/25 i 98/25), i člana 36 stav 1 tačka 2 i 11 Statuta Opštine Mojkovac („Službeni list CG – Opštinski propisi“ br. 29/18, 37/22 i 13/26) uz prethodnu saglasnost Vlade CG br. _____ Skupština Opštine Mojkovac, na sjednici održanoj dana _____ donijela je

ODLUKU O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU

I OSNOVNE ODREDBE

Predmet

Član 1

Ovom odlukom utvrđuju se uslovi, visina, način, rokovi plaćanja naknade za urbanu sanaciju (u daljem tekstu: naknada) na teritoriji opštine Mojkovac (u daljem tekstu: opština) i druga pitanja od značaja za naknadu.

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.

Visina naknade 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 .

Izuzetno od stava 1 ovog člana 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 vodosnadbijevanja; 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.

III VISINA NAKNADE

Član 4

Visina naknade utvrđuje se u zavisnosti od: zone u kojoj se bespravni objekat nalazi , 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.

Granice zona

Član 5

Teritorija opštine, prema mjestu na kojem se bespravni objekat nalazi, dijeli se u **šest** zona i to:

- **PRVA "A" ZONA** obuhvata prostor koji zahvata dio DUP-a „Centar sa Gornjim Mojkovcem“: Trg Ljubomira Bakoča, ulicu Serdara Janka Vukotića sa Trgovačkom ulicom, ulicu Njegoševa do raskrsnice kod Doma zdravlja i ulicu Mališe Damjanovića od centra grada do raskrsnice sa ulicom Vojislava Šćepanovića.
- **PRVA ZONA** obuhvata prostor koji zahvata: DUP „Centar sa Gornjim Mojkovcem“ sa izuzećem prve „A“ zone i DUP „Novi Mojkovac“.
- **DRUGA ZONA** obuhvata prostor koji zahvata: DUP „Ambarine I“ i dio DUP-a „Sportska zona“ sa desne strane Rijeke Tare.
- **TREĆA ZONA** obuhvata prostor koji zahvata: DUP „Ambarine II“, DUP „Podbišće I“, DUP „Podbišće II“, DUP „Zakršnica“, DUP „Babića Polje I“, DUP „Babića Polje II“, i dio DUP-a „Sportska zona“ sa lijeve strane Rijeke Tare i prostore van zona DUP-ova za koje je predviđena izrada Lokalnih studija lokacije i urbanističkih projekata.
- **ČETVRTA ZONA** obuhvata prostor koji zahvata: Građevinsko zemljište van granica gradskog građevinskog zemljišta („Sl. list RCG - opštinski propisi“, br. 10/04) definisano posebnim odlukama, SKI Centar prema PPPN za Bjelasicu.
- **PETA ZONA** obuhvata DUP „Zona uz Taru“ i sva ostala seoska naselja i zemljište na području Prostornog plana Opštine Mojkovac, odnosno Prostorno urbanističkog plana Mojkovca.

Grafički prikaz zona iz ovog člana je sastavni dio ove Odluke.

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta

Član 6

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajućih vrijednosti izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture i na osnovu tržišnog kriterijuma vrijednosti lokacije, gdje je vrijednost lokacije srazmjerna njenom položaju i udaljenosti od gradskog centra, pristupačnosti, obimu i raznolikosti ponude i posebnim pogodnostima za određenu namjenu i to:

- zona IA.....1,00
- zona I.....0,75
- zona II.....0,50
- zona III.....0,40
- zona IV.....1,00
- zona V.....0,00

Prosječni troškovi opremanja građevinskog zemljišta

Član 7

Prosječni troškovi opremanja građevinskog zemljišta sa troškovima mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom na nivou svih zona iznose 45,00 eura po m².

Troškovi sprovođenja mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom

Član 8

Troškovi opremanja građevinskog zemljišta sa troškovima mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom, procijenjeni su na osnovu planskih pokazatelja u zahvatu pojedinih zona i iznose (eura po m²):

| ZONA | IA | I | II | III | IV | V |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| Iznos (€/m ²) | 45,00 | 50,00 | 55,00 | 60,00 | 60,00 | 0,00 |

Starost objekta

Član 9

Starost objekta izražava se koeficijentom 1 u svim zonama, nezavisno od godine kad je objekat izgrađen.

Iznos naknade

Član 10

Iznos naknade po m² neto površine bespravnog objekta obračunava se kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta sa troškovima mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom i koeficijenta opremljenosti po zonama i iznosi:

| Zona | IA | I | II | III | IV | V |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| Iznos (€/m ²) | 45,00 | 33,75 | 22,50 | 18,00 | 45,00 | 0,00 |

Iznos naknade po kvadratnom metru izgrađenog prostora za hotele, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort po zonama iznose:

| Zona | IA | I | II | III | IV | V |
|---------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Iznos (€/m ²) | 600 | 500 | 450 | 400 | 600 | 400 |

Umanjenje naknade

Član 11

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;
- 20% za jednokratno plaćanje;
- 50% za objekte u vlasništvu vjerskih zajednica, koji se koriste za bogoslužbene i druge vjerske potrebe vjerskih zajednica .

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

Umanjeni iznos naknade iz stava 1 ovog člana može ostvariti i vlasnik bespravnog objekta površine do 500 m² za površinu do 200 m² ako ispunjava uslove iz člana 10 Zakona o legalizaciji.

Umanjenja iz prethodnih stavova ne mogu se sabirati odnosno kumulirati.

Ako vlasnik bespravnog objekta ostvaruje pravo na umanjeње naknade po više osnova, primjenjuje se osnov za umanjeње koji je najpovoljniji za vlasnika.

IV NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Zahtjev za obračun

Član 12

Vlasnik bespravnog objekta podnosi zahtjev za plaćanje naknade organu lokalne uprave nadležnom za poslove legalizacije objekata u kojem navodi način plaćanja (jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama).

U slučaju iz člana 11 ove odluke u zahtjevu se navodi i osnov za umanjeње naknade i podnose dokazi o ispunjavanju uslova za umanjeње.

Način plaćanja naknade

Član 13

Visinu, način i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove legalizacije objekata.

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 objekte i
- 60 za hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort.

Ako se vlasnik bespravnog objekta u postupku donošenja akta (rješenja, ugovora) o utvrđivanju naknade ne opredjeli za način plaćanja naknade, ima se smatrati da je saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine Mojkovac.

Rokovi plaćanja naknade

Član 14

Visinu i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem nadležni organ u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za obračun naknade za urbanu sanaciju.

Naknada u jednokratnom iznosu plaća se u roku od 10 dana od dana dostavljanja rješenja o naknadi.

Ukoliko se naknada plaća u jednakim mjesečnim ratama, plaća se do 5-og u mjesecu za prethodni mjesec.

Obezbjedenje potraživanja

Član 15

Način plaćanja naknade u ratama i ostala pitanja naknade uređuju se Ugovorom između nadležnog organa i vlasnika bespravnog objekta.

Kod utvrđivanja naknade u ratama utvrđuje se redovna kamata i zatezna kamata.

Kod utvrđivanja naknade u ratama utvrđuje se kamata u skladu sa zakonom kojim se uređuje poreski postupak.

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

- **za pravna lica** - neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv", na utvrđeni iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima, bankarsku revolving garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv" u vrijednosti od 12 mjesečnih rata utvrđene naknade, fiducijarni ugovor o prenosu prava svojine na bespravnom objektu, odnosno drugoj nepokretnosti, odnosno upis založnog prava - hipoteke prvog reda. Za dio duga koji nije obezbijeden 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 obezbjedenja 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;

- **za fizička lica** - vlasnik bespravnog objekta je dužan da radi obezbjedenja potraživanja zaključi Ugovor o hipoteci prvog reda na bespravnom objektu odnosno drugoj nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga, po izboru hipotekarnog povjerioca.

Vlasnik bespravnog objekta dužan je da dostavi nadležnom organu odgovarajući dokaz iz stava 2 ovog člana u roku koji odredi ovlašćeno službeno lice. U suprotnom, smatraće se da je vlasnik bespravnog objekta saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

U slučaju da vlasnik bespravnog objekta zakasni sa plaćanjem naknade, obračunava se kamata u skladu sa zakonom.

Ukoliko vlasnik bespravnog objekta zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, Opština može pokrenuti postupak namirenja potraživanja.

Ukoliko vlasnik bespravnog objekta zakasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga, na osnovu čega će Opština aktivirati sva ugovorena sredstva obezbjedenja i mjere prinudne naplate shodno važećem Zakonu o poreskoj administraciji.

Član 16

Mjere urbane sanacije za vlasnike bespravnih objekata koji su izmirili cjelokupni iznos naknade utvrđuju se Programom urbane sanacije opštine u zavisnosti od ukupno naplaćenih sredstava na ime naknade i drugih izvora finansiranja, u skladu sa zakonom.

Nadzor nad sprovođenjem Odluke

Član 17

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

Primjena drugih propisa

Član 18

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

V ZAVRŠNE ODREDBE

Započeti postupci

Član 19

Postupci utvrđivanja naknade za urbanu sanaciju započeti prije stupanja na snagu ove Odluke, nastaviće se po odredbama Odluke koja je povoljnija za stranku.

Stupanje na snagu

Član 20

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

Prestanak važenja

Član 21

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 43/20).

Broj:

Mojkovac, _____ godine.

SKUPŠTINA OPŠTINE MOJKOVAC

PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
Marko Janketić

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o naknadi za urbanu sanaciju sadržan je u članu 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", br. 91/25, 18/26) kojim je propisano da bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju, propisuje Skupština jedinice lokalne samouprave, po prethodnoj saglasnosti Vlade.

Članom 38 stav 1 tač. 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) i članom 36 stav 1 tačka 2 i 11 Statuta Opštine Mojkovac („Službeni list CG – Opštinski propisi“ br. 029/18, 037/22 i 13/26) 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 legalizaciji bespravnih objekata, Vlada Crne Gore je zaključkom br. _____ od _____ dala saglasnost na Predlog Odluke o naknadi za urbanu sanaciju.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Skupština Crne Gore je na sjednici održanoj dana 31.07.2025. godine donijela Zakon o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list Crne Gore“ br.91/25), a koji je stupio na snagu 14. avgusta 2025. godine, sa izmjenama i dopunama od 13. februara 2026.godine.

Kako je donešen novi Zakon o legalizaciji bespravnih objekata, obaveza jedinica lokalnih samouprava je da usklade propis kojim se utvrđuje urbana sanacija bespravnih objekata sa novim zakonom.

III SADRŽAJ ODLUKE

Poglavlje I - Osnovne odredbe –

Članom 1 utvrđeno je da se ovom odlukom propisuju visina, uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju, dok su **članom 2** sprovedene odredbe Zakona o rodnoj ravnopravnosti.

Poglavlje II – Uslovi za utvrđivanje naknade –

Članom 3 propisani su opšti uslovi koji se trebaju ispuniti za legalizaciju bespravnih objekata da bi vlasnik bespravnog objekta plaćao naknadu i da se podaci o neto površini, vrsti, namjeni i starosti bespravnog objekta iz stava 1 ovog člana utvrđuju na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog bespravnog objekta ili dijela objekta, sačinjenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane organa uprave nadležnog za poslove Katastra, sa izuzecima objekata za koje se naknada ne plaća.

Poglavlje III – Visina naknade –

Članom 4 – propisano 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 i troškova sprovođenja mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom, načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade, vrste, namjene i starosti objekta.

Članom 5 propisane su Granice zona koje su utvrđene na osnovu zahvata planskih dokumenata u skladu sa grafičkim prilogom.

Članom 6 propisano je da se naknada utvrđuje u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta po zonama, na osnovu pripadajuće vrijednosti izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture i na osnovu tržišnog kriterijuma vrijednosti lokacije, gdje je vrijednost lokacije srazmjerna njenom položaju i udaljenosti od gradskog centra, pristupačnosti, obimu i raznolikosti ponude i posebnim pogodnostima za određenu namjenu. Na osnovu navedenih kriterijuma utvrđeni su koeficijenti opremljenosti po zonama.

Članom 7 propisani su prosječni troškovi opremanja građevinskog zemljišta sa troškovima mjera urbane sanacije.

Članom 8 procjenjeni su troškovi opremanja građevinskog zemljišta sa troškovima mjera urbane sanacije po zonama, kao i prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona, kao glavni parametar od kojeg zavisi utvrđivanje visine naknade.

Članom 9 propisan je koeficijent starosti objekta.

Članom 10 je definisan iznos naknade po kvadratnom metru, po zonama, a isti se obračunava kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i koeficijenta opremljenosti po zonama. Obračunati iznos naknade se koriguje koeficijentima starosti, vrstom i namjenom objekta.

Članom 11 propisana su umanjena, a stavom 5 propisano je da se umanjena ne mogu sabirati odnosno kumulirati.

Poglavlje IV Način, rokovi i postupak plaćanja naknade

Članom 12 je propisano da vlasnik bespravnog objekta podnosi zahtjev za plaćanje naknade organu lokalne uprave nadležnom za poslove legalizacije objekata u kojem navodi način plaćanja (jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama sa naznačenim brojem rata) i osnov za umanjene naknade. Uz zahtjev dostavlja dokaze propisane pravnim aktima. Propisan je najveći broj rata u skladu sa članom 23 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata i obaveza vlasnika da u slučaju ispunjenosti uslova propisanih ovom odlukom za umanjene naknade u zahtjevu navede osnov za umanjene naknade i podnese dokaze.

Članom 13 je propisan način plaćanja naknade koji može biti jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama.

Članom 14 utvrđeni su rokovi plaćanja naknade.

Članom 15 utvrđuju se redovna i zatezna kamata, shodno Zakonu o poreskoj administraciji. Pored toga, utvrđuju se i odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja naknade na rate za pravna lica (neopoziva bankarska garancija „bez prigovora“, bankarska revolving garancija „bez prigovora“, fiducijarni ugovor o prenosu prava svojine na bespravnom objektu odnosno drugoj nepokretnosti i hipoteka) i fizička lica (hipoteka). Za slučaj obezbjeđenja plaćanja hipotekom, ista se upisuje u katastar samo na nepokretnosti na koje nema tereta i ograničenja u listu nepokretnosti, pri čemu je vlasnik bespravnog objekta u obavezi da dostavi i procjenu vrijednosti nepokretnosti na koju je upisana hipoteka odnosno fiducijarni zapis izvršena od strane ovlaštenog procjenitelja. Sredstva obezbjeđenja će se aktivirati u slučaju kada investitor zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, kada će se cjelokupni iznos duga smatrati dospjelim.

Ako vlasnik ne dostavi neko od propisanih sredstava obezbjeđenja, smatra se da je saglasan da mu se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

Članom 16 utvrđuju se obaveza lokalne samouprave obezbjeđenje urbane sanacije u skladu sa programom urbane sanacije.

Članom 17 propisano je da nadzor nad sprovođenjem Odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove legalizacije.

Članom 18 je propisano da za pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom primjenjivaće se odredbe zakona kojima kojim je uređen poreski postupak i legalizacija bespravnih objekata.

Poglavlje V – Završne odredbe –

Članovima 19, 20 i 21 su propisane odredbe da se za započete postupke primjenjuju odredbe Odluke koja je povoljnija za stranku, prestanak važenja Odluke i stupanje na snagu nove Odluke.

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, STAMBENO-KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ



— GRANICA GRADSKOG PODRUČJA
— ORJENTACIONA GRANICA PLANIRANIH
DETALJNIH PLANOVA

■ ZAHVAT USVOJENIH DETALJNIH PLANOVA

Црна Гора
ОПШТИНА МОЈКОВАЦ

Број 09-019/16-473

Мојковац, 16 04 2020 год. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

IZVJEŠTAJ O ANALIZI UTICAJA PROPISA ZA LOKALNE SAMOUPRAVE

PREDLAGAČ PROPISA

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, STAMBENO-KOMUNALNE POSLOVE I SAOBRAĆAJ

NAZIV PROPISA

ODLUKA O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU

1. Definisanje 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 izroci 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 zahtjeva na državnom nivou. Obaveza donošenja ove Odluke proizilazi iz Zakona o legalizaciji bespravni objekata ("Sl. list CG", br. 91/25, 18/26), 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.

Zakonski osnov za donošenje Odluke o naknadi za urbanu sanaciju sadržan je u članu 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravni objekata kojim se propisano da bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade. Takođe, osnov za donošenje ovog propisa sadržan je u Zakonu o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG" br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 81/25 i 98/25) gdje je članom 36 stav 1 tačka 2 i 6 propisano da Skupština donosi propise i druge akte, uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode. Dodatno, pravni osnov sadržan je i u Statutu Opštine Mojkovac ("Službeni list CG - Opštinski propisi" br. 29/18, 37/22 i 13/26) gdje je članom 36 stav 1 tačka 2 i 11 propisano da Skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

Lokalna samouprava, u odnosu na odredbe propisa na državnom nivou, konkretno Zakona o legalizaciji bespravni objekata ("Službeni list CG", br. 91/25, 18/26), nema mogućnost odstupanja od zakonskih rješenja, već može pojedine pitanja uređivati isključivo u okviru ovlaštenja definisanih tim 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 omoguće prilagođavanje predmetne naknade lokalnim uslovima. U pogledu pitanja koja nijesu urbično uređena ovim zakonom, primjenjuju se drugi relevantni propisi.

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 18 Zakona o finansiranju lokalne samouprave („Službeni list CG”, br. 3/19, 85/22, 5/24, 7/24 i 92/25). Takođe, u skladu sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata, lokalna samouprava je ovlaštena 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 Mojkovac, 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. Takođe, u članu 2 propisana je odredba Rodna senzitivnost. Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

Uzroci problema proizlaze iz nedovoljno precizno uređenog normativnog okvira i izazova u primjeni postojećih rješenja u oblasti legalizacije bespravnih objekata i urbane sanacije. Uzroci se ogledaju u nedovoljno jasno definisanim uslovima, načinu i rokovima plaćanja naknade za urbanu sanaciju na teritoriji opštine Mojkovac. Dodatno, složenost i trajanje administrativnih procedura doprinose sporom rješavanju postupaka legalizacije.

Posljedice identifikovanog problema ogledaju se u otežanoj i sporij realizaciji postupaka legalizacije bespravnih objekata, kao i u neujednačenoj primjeni propisa, što dovodi do pravne nesigurnosti za građane. Takođe, neadekvatno uređen sistem naplate naknade za urbanu sanaciju utiče na smanjenu efikasnost naplate i nedovoljno stabilne prihode lokalne samouprave. Dodatno, navedeni problemi negativno utiču na uređenje prostora, planiranje razvoja i unapređenje komunalne infrastrukture na teritoriji opštine.

Identifikovani problem utiče na više kategorija subjekata: građani-vlasnici bespravnih objekata oštećeni su kroz pravnu nesigurnost, otežan i spor postupak legalizacije, a uticaj je značajan, naročito za lica sa slabijim ekonomskim mogućnostima; privredni subjekti suočavaju se sa otežanim poslovanjem usljed neriješenog pravnog statusa objekata i smanjene pravne sigurnosti u prometu nepokretnosti; lokalna samouprava oštećena je kroz neefikasnu naplatu naknade za urbanu sanaciju, smanjene budžetske prihode i otežano upravljanje prostorom.

Ukoliko ne bi došlo do donošenja novog propisa („status quo“ opcija) identifikovani problemi bi se nastavili i dodatno produbili. Postupci legalizacije bi i dalje bili spor i neujednačeni uz zadržavanje pravne nesigurnosti za građane i privredne subjekte. Takođe, izostalo bi unapređenje sistema prihoda lokalne samouprave, što bi ograničilo mogućnost za finansiranje urbane sanacije i uređenje prostora.

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 bespravni objekata i uređenja prostora na teritoriji opštine Mojkovac. Prje 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 bespravni objekata. Takođe, cilj je unapređenje uslova za legalizaciju bespravni objekata kroz definisanje realnijih i pristupačnijih modela plaćanja naknade, uključujući mogućnost primjene olakšica, čime se podstiče veći broj građana da regulišu 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 efikasnija i brže sprovođenje postupaka legalizacije, uz ujednačenu primjenu propisa i smanjenje pravne nesigurnosti.

Predloženi ciljevi nemaju direktan uticaj na unapređenje rodne ravnopravnosti, jer su usmjereni na uređenje sistema legalizacije bespravni objekata i naplate naknade za urbanu sanaciju i odnose se na 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 neregulativnu opciju, osim ako postoji obaveza donošenja predloženog propisa).**
- **Objasni 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 Odluke o naknadi za urbanu sanaciju je neophodno radi usklađivanja sa Zakonom o legalizaciji bespravni objekata, kao i radi stvaranja uslova za efikasniju legalizaciju i unapređenje sistema naplate naknade za urbanu sanaciju.

Opcija 1 - Status quo (bez donošenja nove odluke) Zadržavanje postojećeg stanja nije održivo, jer bi bilo u suprotnosti sa zakonskom obavezom usklađivanja, a istovremeno bi dovelo do pravne nesigurnosti i otežalo sprovođenje postupaka legalizacije.

Opcija 2 - Neregulativna opcija (administrativne mjere bez donošenja nove odluke) Ova opcija podrazumijeva unapređenje prakse kroz administrativne aktivnosti (npr. bolja informisanost

građanima, ali nije dovoljna jer se ključna pitanja (visina, način i rokovi plaćanja naknade) mogu uređiti isključivo propisom, u skladu sa zakonom

Opcija 3 - Regulatorna opcija (donošenje nove odluke) Donošenje nove Odluke omogućava normalno uređenje uslova za legalizaciju, definisanje visine i načina plaćanja naknade, primjenu olakšica, kao i stvaranje finansijskih i pravnih pretpostavki za efikasnu urbanu sanaciju.

Preferirana opcija - Opcija 3 - donošenje nove odluke, jer jedina obezbjeđuje potpuno usklađivanje sa novim zakonom i omogućava ostvarivanje postavljenih ciljeva. Ova opcija doprinosi: efikasnijem sprovođenju postupaka legalizacije, povećanju naplate naknade i stabilnosti priboda većoj pravnoj sigurnosti i ujednačenoj primjeni propisa.

Preferirana opcija nema direktan uticaj na rodnu ravnopravnost, jer se visina, način i rokovi plaćanja naknade za urbanu sanaciju odnose na sve građane pod jednakim uslovima, bez razlikovanja po osnovu pola.

4. Analiza uticaja

- Na koga će i kako će najvjerovatnije 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 bespravni 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 urednijeg poslovnog ambijenta; povećanje pravne sigurnosti u prometu; nepokrnitost; podsticaj za ulaganja
 - Negativni uticaji: troškovi legalizacije i plaćanje naknade za objekte koji nijesu u skladu sa propisima
- **Lokalna samouprava**

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

Rodno-senzitivni uticaji

Propis nema direktan uticaj na rodnu ravnopravnost.

Opravdanost troškova

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

Pozitivne posljedice donošenja propisa opravdavaju troškove, imajući u vidu da se obezbjeđuje, efikasniji proces legalizacije, stabilni prihodi za urbanu sanaciju, kao i unapređenje uređenja prostora i pravne sigurnosti. Građani će imati obavezu plaćanja naknade za urbanu sanaciju, kao i troškove vezane za postupak legalizacije, ali će istovremeno imati mogućnost korišćenja olakšica, plaćanja na rate i drugih pogodnosti. U cjelini, iako propis povećava određene direktne troškove, predviđena olakšica i dugoročne koristi doprinose smanjenju ukupnog finansijskog opterećenja i unapređenju ekonomskog položaja korisnika. U odnosu na iznose naknade propisane dosadašnjom odlukom, primjena ovog propisa neće izazvati dodatne troškove, budući da su predloženo aktom iznosi naknada po zonama zadržani na istom nivou i iznose:

| Zona | IA | I | II | III | IV | V |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| Iznos (€/m ²) | 45,00 | 33,75 | 22,50 | 15,00 | 45,00 | 0,00 |

Predloženo 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 Romске i Egipćanske populacije;
- 20% 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 posetnog 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.

Administrativna opterećenja i biznis barijere

Može doći do umjerenog povećanja administrativnih obaveza za građane i poslovne subjekte u postupku legalizacije, prvenstveno u djelu koji se odnosi na podnošenje dokumentacije potrebne za sprovođenje postupka legalizacije. Sa druge strane, donošenje jasnijeg i preciznijeg normativnog okvira doprinosi smanjenju pravne nesigurnosti i dugoročno pojednostavljuje procedure, što vodi smanjenju administrativnih barijera. Unapređenje procedura može dovesti do efikasnijeg postupanja nadležnih organa.

6.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 obezbjeđena u budžetu lokalnih samouprava odnosno budžetu Crne Gore za tekuću fiskalnu godinu, odnosno da li su planirana u budžetu za narednu fiskalnu godinu?
- Da li 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 nisu potrebna dodatna finansijska sredstva iz budžeta Crne Gore. Na nivou lokalne samouprave mogu biti potrebna minimalna sredstva za administrativnu realizaciju (obrada zahtjeva, vođenje postupaka), koja se obezbjeđuju u okviru postojećih budžetskih sredstava i redovnih aktivnosti nadležnih organa, bez potrebe za dodatnim izdvajanjima.

Potrebna sredstva su imaju karakter tekućih rashoda, koji se odnose na redovno funkcionisanje administracije i sprovođenje postupaka legalizacije.

Sredstva za sprovođenje ovog propisa obezbjeđena su u okviru postojećeg budžeta lokalne samouprave za tekuću fiskalnu godinu, odnosno planiraju se u okviru redovnih budžetskih stavki za naredni period. Ne očekuje se potreba za obezbjeđivanjem sredstava iz budžeta Crne Gore.

Propis ima direktan pozitivan uticaj na prihode budžeta jedinice lokalne samouprave. Naime, uređivanjem uslova, načina i rokova plaćanja naknade za urbanu sanaciju očekuje se povećanje efikasnosti naplate, što će rezultirati povećanjem prihoda opštinskog budžeta. Ne očekuje se direktan uticaj na prihode budžeta Crne Gore.

Ne izvodi se nova vrsta prihoda, već se radi o efikasijem ostvarivanju postojećeg prihoda. Implementacijom propisa očekuje se povećanje prihoda za budžet lokalne samouprave, kroz efikasniju naplatu naknade, kao i kroz veći obuhvat obveznika u postupku legalizacije. Ne očekuje se ostvarivanje novih prihoda za budžet Crne Gore.

Potencijalni korisnici sredstava prikupljenih po osnovu naknade za urbanu sanaciju su jedinica lokalne samouprave i posredno svi građani, kroz unapređenje komunalne infrastrukture i uređenje prostora.

Nije moguće precizno utvrditi procentualnu zastupljenost korisnika po polu, s obzirom da se propis primjenjuje na sve obveznike bez razlikovanja po osnovu pola. Implementacija propisa ne stvara osnov za rodnu neravnopravnost.

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 izradi nacrtu predložene Odluke korišćena je eksterna ekspertna podrška kroz dostavljeni model Odluke o naknadi za urbanu sanaciju od strane Zajednice opština Crne Gore. Odluka je pripremljena od strane nadležnog organa lokalne samouprave, uz korišćenje relevantnog zakonskog okvira i postojeće administrativne prakse.

U postupku pripreme predložene Odluke sprovedene su interne konsultacije sa Sekretarijatom za finansije i privredu. Konsultacije su realizovane u fazi izrade nacrtu, kroz razmjenu mišljenja. Nisu sprovedene formalne javne konsultacije u ovoj fazi.

Nacrt Odluke o naknadi za urbanu sanaciju je stavljen na javnu raspravu u trajanju od 15 dana, u periodu od 23.03.-07.04.2026. godine. Centralna javna rasprava zakazana za 31.03.2026. godine nije imala prisustvo zainteresovane javnosti. Uprkos javnom pozivu i medijskom informisanju, interesovanja javnosti u vezi sa ovom Odlukom nije bilo. Tokom trajanja javne rasprave podnijeta je jedna primjedba, na koju je nadležni organ dao odgovor.

Ne, predstavnice ženskih udruženja nijesu bile posebno uključene u proces konsultacija, imajući u vidu da predloženi propis nema direktno diferenciran uticaj po osnovu pola.

Tokom konsultacija sa Sekretarijatom za finansije i privredu, razmatrana su pitanja koja se odnose na finansijske aspekte primjene odluke, naročito u dijelu obezbjeđenja potraživanja po osnovu naknade za

urbanu sanaciju U tom smislu prihvaćeni su predlozi koji se odnose na preciznije definisanje instrumenata obezbjeđenja potraživanja i unapređenje mehanizama naplate

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, moguća je nedovoljna finansijska sposobnost obveznika da izmiri obaveze po osnovu naknade za urbanu sanaciju. Što može uticati na efikasnost naplate. Takođe, složenost administrativnih procedura i kapaciteti nadležnog organa mogu uticati na dinamiku sprovođenja postupaka legalizacije.

Ispunjenje ciljeva propisa pratiće se kroz sljedeće ključne indikatore: broj podnijetih i riješenih zahtjeva za legalizaciju bespravnih objekata, stepen naplate naknade za urbanu sanaciju, ukupni prihodi ostvareni po osnovu naknade, broj odobrenih elakšica i modela obročnog plaćanja, smanjenje broja bespravnih objekata. Ovi indikatori omogućiće procjenu efikasnosti primjene propisa i ostvarivanja postavljenih ciljeva.

Za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene propisa biće zadužen Sekretarijat za urbanizam, stambeno-komunalne poslove i saobraćaj. Ovaj organ će, u okviru svojih nadležnosti, pratiti realizaciju propisa, naplatu naknade za urbanu sanaciju i efikasnost postupaka legalizacije, te po potrebi predlagati mjere za unapređenje njegove primjene.

Datum i mjesto

Mojkovac, 16.04.2026.

za PREDLAGAČ PROPISA

Sekretarka za urbanizam,

stambeno-komunalne poslove i saobraćaj

Dijana Anđelić

