



Br:02-01-040/26-17871/2

Podgorica, 20.05.2026. godine

Za: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE,

IV proleterske brigade br. 19, Podgorica

gospodinu, Slavenu Radunoviću, ministru

Veza: Vaš akt broj: 07-337/26-156/154 od 13.05.2026. godine

Predmet: Mišljenje na Predlog odluke o naknadi za urbanu sanaciju opštine Nikšić, sa Izveštajem 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 Nikšić.

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 Izveštaj o analizi uticaja propisa, sa aspekta implikacija na poslovni ambijent, nemamo primjedbi.

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

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

S poštovanjem,

MINISTAR

mr Novica Vuković



PREDLOG

Na osnovu člana 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list CG“, br. 91/25 i 18/26), člana 38 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20, 50/22, 84/22, 81/25 i 98/25) i člana 35 stav 1 tačka 2 i člana 38 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine Nikšić („Službeni list CG - Opštinski propisi“, broj 31/18, 21/23, 42/25 i 62/25), uz prethodnu saglasnost Vlade br. _____ od _____ godine, Skupština opštine Nikšić, 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 daljem tekstu: naknada).

Pojam urbana sanacija definisan je kao skup planskih mjera i uslova kojima se unapređuje karakter izgrađenog dijela građevinskog područja i javnih površina devastiranih bespravnom gradnjom, vrši njihovo komunalno opremanje, kao i sprovode mjere urbane revitalizacije u cilju saniranja djelimično realizovanih investicija.

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 I VISINA

Član 3

Naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta.

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 objekta na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Član 4

Visina naknade iz člana 1 ove odluke utvrđuje se u zavisnosti od zone, stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta, troškova mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom, načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade i vrste, namjene i starosti objekta.

Član 5

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

PRVA "A" ZONA (Ia)

Obuhvata prostor koji pripada ulici Njegoševoj počev od Trga Save Kovačevića do Trga slobode, pa dalje ulicom Njegoševom do raskrsnice sa ulicom Nika Miljanića i Nikole Tesle.

PRVA ZONA (I)

Obuhvata prostor koji pripada ulicama Nika Miljanića, Nikole Tesle do presjeka sa ulicom Vuka Karadžića, dalje ulicom Vuka Karadžića, ulicom Marka Miljanova do Trga Šaka Petrovića, zatim ulicom Vučedolskom do Trga Save Kovačevića, dalje ulicom Vuka Mićunovića do presjeka sa ulicom Nika Miljanića.

DRUGA ZONA (II)

Obuhvata prostor počev od raskrsnice ulice Vuka Karadžića i Narodne omladine, ulicom Voja Samardžića, do podnožja Trebjese, obodom Trebjese, pravo na ulicu Trebješku, Trebješkom ulicom do kružnog toka, zatim Podgoričkim putem do pruge kod nadvožnjaka, starim kolosijekom do mlina "Muharem Asović", na ulicu Hercegovački put do kružnog toka kod benzinske pumpe, šetalištem ulicom IV Crnogorske brigade do ulice Nikca od Rovina, nadalje ulicom Nikca od Rovina do II Dalmatinske brigade, ulicom II Dalmatinske brigade i Narodne omladine do raskrsnice sa ulicom Vuka Karadžića.

TREĆA ZONA (III)

Obuhvata prostor park šume Trebjesa, industrijskim kolosijekom do pruge Nikšić - Podgorica, do nadvožnjaka i nadalje ulicom Podgorički put do petlje i obilaznicom kroz Studenačke glavice do ukrštanja sa Hercegovačkim putem, zatim Hercegovačkim putem do Vukovog Mosta, koritom rijeke Zete do mosta na Duklu, koritom rijeke Bistrice do raskrsnice ulica Put pored Bistrice do raskrsnice sa ulicom Rifata Burdževića i puta za Oštrovac, zatim ulicom Rifata Burdževića do raskrsnice sa ulicom Vuka Karadžića i ulicom Vuka Karadžića do industrijskog kolosjeka.

ČETVRTA ZONA (IV)

Obuhvata obodne granice katastarskih opština: KO Vir, KO Miločani, KO Mokra Njiva, KO Kočani, KO Štedim, KO Straševina, KO Kličevo, KO Ozrinići, KO Rubeža, KO Glibavac, KO Brezovik i KO Rastovac.

ČETVRTA „A” ZONA (IVa)

KO Grahovo

PETA ZONA (V)

Obuhvata obodne granice katastarskih opština KO Šipačno, KO Dučice, KO Bjeloševina I, KO Kuta I, KO Zagrad I, KO Dragovoljići I i KO Bogetići.

ŠESTA ZONA (VI)

Obuhvata prostor izvan granica V zone, a u okviru Prostornog plana opštine Nikšić.

Član 6

Iznos naknade po m2 neto površine bespravnog objekta osim objekata iz člana 6, ove Odluke iznosi:

Zona	Ia	I	II	III	IV	IVa	V	VI
------	----	---	----	-----	----	-----	---	----

Iznos(€)	140,5	135,0	90,0	60,0	25,0	20,0	13,5	0,0
----------	-------	-------	------	------	------	------	------	-----

Član 7

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 800 eura po kvadratnom metru izgrađenog prostora.

Član 8

Iznos naknade iz člana 6 stav 1 ove odluke umanjuje se za:

- stambene objekte osnovnog stanovanja u I, II, III, IV, IVa i V zoni 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%;
- objekti u vlasništvu vjerskih zajednica, koji se koriste za bogoslužbene i druge vjerske potrebe vjerskih zajednica za 50%.

Umanjenja iz stava 1 ovog člana se ne mogu sabirati odnosno kumulirati.

Umanjeni iznos naknade iz stava 1 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 500m² za površinu do 200m² ako ispunjava uslove iz člana 10 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata.

Član 9

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 15 dana od dana donošenja rješenja o naknadi u kom slučaju vlasnik bespravnog objekta ima pravo na umanjeno za 20% od obračunate vrijednosti naknade.

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 su u skladu sa tada važećom zakonskom regulativom plaćene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ili drugi ekvivalentan dokument.

Ukoliko je predmet postupka legalizacije objekat čiji je jedan od posebnih djelova bio upisan bez tereta i ograničenja u listu nepokretnosti/posjedovnom listu, 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/posjedovnom listu bez tereta i ograničenja isključivo ako je u pitanju ista namjena prostora u okviru objekta.

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 11

Visinu, način i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave – Uprava lokalnih javnih prihoda (u daljem tekstu: nadležni organ), u roku od 30 dana od dana dostavljanja obavještenja o načinu utvrđivanja naknade za urbanu sanaciju od strane nadležnog organa za sprovođenje postupka legalizacije.

Na rješenje Uprave lokalnih javnih prihoda iz stava 1 ovog člana može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Nikšić.

Uprava lokalnih javnih prihoda Opštine Nikšić se stara o izvršenju rješenja iz stava 1 ovog člana.

Član 12

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

Naknada za bespravne objekte osnovnog stanovanja plaća se jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 360 mjesečnih rata.

Za ostale bespravne objekte, naknada se plaća jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 120 mjesečnih rata.

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 13

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

Obezbjedivanje naknade iz stava 1 ovog člana vrši se upisom hipoteke na bespravnom objektu za koji se utvrđuje naknada i uslov je za donošenja rješenja o naknadi.

Izuzetno od stava 2 ovog člana predmet hipoteke može biti nepokretnost upisana u listu nepokretnosti bez tereta i ograničenja i to: stambeni prostor, poslovni prostor, urbanistička parcela, kao i garancija banke.

Vlasnik bespravnog objekta dužan je da dostavi nadležnom organu dokaz o upisu hipoteke u katastar nepokretnosti u roku od 30 dana od dana održavanja rasprave u postupku utvrđivanja naknade u ratama. U suprotnom, smatraće se da je vlasnik bespravnog objekta saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

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

U slučaju da vlasnik bespravnog objekta zakasni sa plaćanjem naknade, obračunava se kamata u skladu sa zakonom. Ukoliko vlasnik bespravnog objekta zakasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga, shodno čemu će Opština aktivirati sva ugovorena sredstva obezbjeđenja.

Član 14

Utvrđivanje, naplatu i kontrolu naknade vrši Uprava lokalnih javnih prihoda.

U pogledu načina utvrđivanja naknade, obračunavanja, žalbe, rokova, prinudne naplate, kamate, povraćaja sredstava i ostalih pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom, primjenjuju se odredbe zakona kojim je uređen poreski postupak.

Uprava lokalnih javnih prihoda je dužna da u roku od 10 dana od dana donošenja rješenja dostavi Sekretarijatu za urbanizam i stambene poslove, dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade, odnosno obavještenje da se nisu stekli uslovi za izdavanje ovakvog dokaza.

Član 15

Urbanu sanaciju obezbjeđuje jedinica lokalne samouprave, u skladu sa programom urbane sanacije.

Program urbane sanacije iz stava 1 ovog člana sastavni je dio plana komunalnog opremanja, koji je jedinica lokalne samouprave dužna da donese u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora.

Član 16

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši Uprava lokalnih javnih prihoda u dijelu koji se odnosi na visinu, način i rokove plaćanja naknade i nadležnog organa za sprovođenje postupka legalizacije u dijelu utvrđivanja uslova za određivanje naknade za urbanu sanaciju.

IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 17

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju ("Sl. list CG - opštinski propisi", broj 45/20), osim za podnosiocje zahtjeva koji svoje postupke završavaju u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 66/22 i 4/23).

Član 18

Postupci u kojima je nadležni organ za sprovođenje postupka legalizacije dostavio sve podatke o uslovima za utvrđivanje naknade za urbanu sanaciju Upravi lokalnih javnih prihoda, a nije donešeno rješenje o visini naknade danom stupanja na snagu ove Odluke okončaće se u skladu sa ovom Odlukom, ukoliko se rješenje o legalizaciji donosi u skladu sa odredbama Zakona o legalizaciji objekata („Sl. List Crne Gore“ broj 91/25 i 18/26), uz dostavljanje novog obavještenja.

Član 19

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

Broj: 01-030-
Nikšić, _____ 2026.g.

SKUPŠTINA OPŠTINE NIKŠIĆ

PREDSJEDNICA
Milica Žižić

Obrazloženje:

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 i 18/26), članu 38 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 50/22, 84/22, 81/25 i 98/25) i članu 35 stav 1 tačka 2 i člana 38 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine Nikšić („Službeni list CG - Opštinski propisi“, broj 31/18, 21/23, 42/25 i 62/25), članom 6 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 46/18, 14/19, 32/23, 12/24 i 29/24).

Članom 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list CG“, br. 91/25 i 18/26), 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 2 Zakona o lokalnoj samoupravi i članom 35 stav 1 tačka 2 i članom 38 stav 1 Statuta opštine Nikšić („Službeni list CG - Opštinski propisi“ broj 31/18, 21/23, 42/25 i 62/25), propisano je da Skupština donosi propise i druge opšte akte, kao i da Skupština donosi Statut Opštine, poslovnik, odluke, rješenja, zaključke, povelje, preporuke, planove, programe i druge akte.

Članom 6 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“, br. 46/18, 14/19, 32/23, 12/24 i 29/24), definisane su nadležnosti Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, gdje je u stavu 1 alineja 10 kao jedna od nadležnosti definisano i dostavljanje podataka nadležnom organu uprave radi utvrđivanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte.

RAZLOZI ZA DONOŠENJE:

Članom 15 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Sl. List Crne Gore“ broj 91/25 i 18/26) definisana je dokumentacija neophodna za sprovođenje postupka legalizacije, gdje je u stavu 1 alineja 3 ovog 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.

Kako se u skladu sa članom 164 stav 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18 i 82/20), ukazala potreba za donošenjem Odluke o naknadi za urbanu sanaciju, opština Nikšić je donijela Odluku o naknadi za urbanu sanaciju („Sl. list CG - opštinski propisi“, broj 45/20), kojom su bile definisane: visina naknade, zone, kao i načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade. U skladu sa tim usvajanjem Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list CG“, br. 91/25), ukazala se potreba za usaglašavanjem Odluke o naknadi za urbanu sanaciju sa odredbama pomenutog Zakona.

Posebna pažnja je posvećena visini naknade za određene vrste poljoprivrednih i pomoćnih objekata, što je novina u odnosu na trenutno važeću Odluku, a sve u cilju razvoja poljoprivrede i ruralnog razvoja u Opštini Nikšić. Ta novina bi bila jedan od ključnih preduslova za održiv rast, stabilnost i ravnomjeran regionalni razvoj države i predstavljala bi jednu vrstu podsticaja poljoprivrednim proizvođačima na teritoriji opštine Nikšić.

OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Poglavlje I – osnovne odredbe

Članom 1 propisuju se uslovi, visina, način i rokovi plaćanja naknade za urbanu sanaciju, kao i pojam urbane sanacije dok su članom 2 sprovedene odredbe Zakona o rodnoj ravnopravnosti.

Poglavlje II – uslovi i visina

Članom 3 utvrđeno je da vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu, koja se obračunava po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli namjenjenog za obavljanje djelatnosti, na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekata, ovjerenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra. Istim članom definisani su objekti za koje se ne plaća naknada.

Članom 4 su propisani kriterijumi na osnovu kojih se utvrđuje naknada, shodno članu 23 stav 5 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata.

Članom 5 utvrđen je broj zona, čije su granice definisane u skladu sa granicama zahvata planskih dokumenata.

Članom 6 propisana je visina naknade po zonama.

Članom 7 propisana je visina naknade za hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort.

Članom 8 propisana su umanjenja naknade prema vrsti i namjeni bespravnih objekata.

Članom 9 propisana su umanjenja naknade ukoliko se vrši plaćanje naknade jednokratno.

Članom 10 propisano je postupanje 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" i ukoliko je predmet postupka legalizacije objekat čiji je jedan od posebnih djelova bio upisan bez tereta i ograničenja u listu nepokretnosti/posjedovnom listu.

Poglavlje III – Način, rokovi i postupak plaćanja naknade –

Članom 11 propisano je da visinu, način i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave – Uprava lokalnih javnih prihoda u roku od 30 dana od dana dostavljanja obavještenja o načinu utvrđivanja naknade za urbanu sanaciju od strane nadležnog organa za sprovođenje postupka legalizacije.

Članom 12 utvrđeno je da se naknada plaća jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama i to: za bespravne osnovnog stanovanja najviše do 360 rata, a za ostale bespravne objekte – najviše do 120 rata, navedenih u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta.

Članom 13 utvrđuju se redovna i zatezna kamata i odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja.

Članom 14 utvrđuju se da utvrđivanje, naplatu i kontrolu naknade vrši Uprava lokalnih javnih prihoda.

Članom 15 utvrđeno je da urbanu sanaciju obezbjeđuje jedinica lokalne samouprave, u skladu sa programom urbane sanacije. Program urbane sanacije sastavni je dio plana komunalnog opremanja, koji je jedinica lokalne samouprave dužna da donese u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora.

Članom 16 utvrđeno je da nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši Uprava lokalnih javnih prihoda u dijelu koji se odnosi na visinu, način i rokove plaćanja naknade i nadležnog organa za sprovođenje postupka legalizacije u dijelu utvrđivanja uslova za određivanje naknade za urbanu sanaciju.

Poglavlje IV – Prelazne i završne odredbe

Članom 17 je predloženo da danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju ("Sl. list CG - opštinski propisi", broj 45/20), osim za podnosiocima zahtjeva koji svoje postupke završavaju u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 66/22 i 4/23).

Članovima 18 je predloženo da postupci u kojima je nadležni organ za sprovođenje postupka legalizacije dostavio sve podatke o uslovima za utvrđivanje naknade za urbanu sanaciju Upravi lokalnih javnih prihoda, a nije donešeno rješenje o visini naknade danom stupanja na snagu ove Odluke okončaće se u skladu sa ovom Odlukom, ukoliko se rješenje o legalizaciji donosi u skladu sa odredbama Zakona o legalizaciji objekata („Sl. List Crne Gore“ broj 91/25 i 18/26), uz dostavljanje novog obavještenja

Članovima 19 je predloženo da odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore - opštinski propisi“.

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

**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I
STAMBENE POSLOVE**

IZVJEŠTAJ O ANALIZI UTICAJA PROPISA ZA LOKALNE SAMOUPRAVE	
PREDLAGAČ PROPISA	Opština Nikšić- Predsjednik opštine Nikšić
NAZIV PROPISA	Predlog Odluke o naknadi za urbanu sanaciju
<p>1. Definisanje problema</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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? - Dali problem ima rodnu dimenziju? (ima posebni uticaj na žene) - Kojisu uzroci problema? - Koje su posljedice problema? - Koji su subjekti oštećeni, na koji način i u kojoj mjeri? - Kako bi problem evoluirao bez promjene propisa ("status quo" opcija)? <ul style="list-style-type: none"> - Donošenje Odluke o naknadi za urbanu sanaciju opštine Nikšić je posledica zahtjeva (propisa) na državnom nivou. - 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 i 18/26), članu 38 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 50/22, 84/22, 81/25 i 98/25) i članu 35 stav 1 tačka 2 i člana 38 stav 1 tačka 2 i 8 - Statuta Opštine Nikšić ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 31/18, 21/23, 42/25 i 62/25), članom 6 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 46/18, 14/19, 32/23, 12/24 i 29/24). - 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 2 Zakona o lokalnoj samoupravi i članom 35 stav 1 tačka 2 i članom 38 stav 1 Statuta opštine Nikšić („Službeni list CG - Opštinski propisi“ broj 31/18, 21/23, 42/25 i 62/25), propisano je da Skupština donosi propise i druge opšte akte, kao i da Skupština donosi Statut Opštine, poslovnik, odluke, rješenja, zaključke, povelje, preporuke, planove, programe i druge akte. - Članom 6 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Nikšić("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 46/18, 14/19, 32/23, 12/24 i 29/24), definisane su nadležnosti Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, gdje je u stavu 1 alineja 10 kao jedna od 	

nadležnosti definisano i dostavljanje podataka nadležnom organu uprave radi utvrđivanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte.

- **Donošenje Odluke o naknadi za urbanu sanaciju ne predstavlja povjerene poslove, već se nalazi u nadležnosti lokalne samouprave.**
- **Problem koji treba da riješi predložena Odluka jeste utvrđivanje naknade koju treba da plate vlasnici bespravnih objekata.**
- **Predlog Odluke o naknadi za urbanu sanaciju se ne može posmatrati sa aspekta rodne dimenzije, kao ni sa aspekta uticaja na žensku populaciju.**
- **Uzrok problema jeste taj što važeća Odluka o naknadi za urbanu sanaciju ("Sl. list CG - opštinski propisi", broj 45/20) nije u skladu sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list CG“, br. 91/25 i 18/26)**
- **Članom 15 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Sl. List Crne Gore“ broj 91/25) definisana je dokumentacija neophodna za sprovođenje postupka legalizacije, gdje je u stavu 1 alineja 3 ovog 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.**
- **Posljedica problema je nemogućnost donošenja rješenja o legalizaciji zbog neusaglašenosti trenutno važeće Odluke sa odredbama Zakona o legalizaciji.**
- **Smatra se da odredbama ovog propisane ne mogu biti oštećeni subjekti koji su učesnici života i rada opštine Nikšić.**
- **Bez promjene propisa problem bi evoluirao u smislu nemogućnosti sprovođenja postupka legalizacije bespravnih objekata.**

2. Ciljevi

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

- **Osnovni cilj koji se postiže ovom Odlukom je detaljnije definisanje uslova, visine, načina, rokova i postupka plaćanja naknade za urbanu sanaciju**
- **Ciljevi Odluke odnose se na sva pravna i fizicka 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?(prilikom obrazlaganja opcije uključiti i rodnu dimenziju te opcije: kako preferirana opcija unapređuje rodnu ravnopravnost-status žena i odnose među ženama i muškarcima)**
- **Propis je neophodan, zbog usaglašavanje istog sa odredbama Zakona o legalizaciji kao i zbog obaveze navedene u članu 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata kojim je propisano: „Bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju, propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade. Stoga nije moguće razmatrati status quo opciju.**
- **Preferirana opcija omogućava da investitor štiti svoja prava i interese u upravnom postupku, izjavljivanjem žalbe na rješenje glavnom administratoru. Propis nema rodnu dimenziju, te ne može**

uticati na unapređenje rodne ravnopravnosti.

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 uštedeće 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.

- Usvajanjem i stupanjem na snagu ove Odluke, njene odredbe će najviše uticati na vlasnike bespravnih objekata, namećući im obavezu plaćanja naknade za urbanu sanaciju. Kako je Zakonom o legalizaciji, urbana sanacija definisana kao „skup planskih mjera i uslova kojima se unapređuje karakter izgrađenog dijela građevinskog područja i javnih površina devastiranih bespravnom gradnjom, vrši njihovo komunalno opremanje, kao i sprovode mjere urbane revitalizacije u cilju saniranja djelimično realizovanih investicija, to dalje znači da će ova naknada omogućiti postizanje cilja – unapređenje uslova života građana u smislu sanacije infrastrukture u naseljima koji su najviše pogođeni bespravnom gradnjom. U odluci su predložene sledeći iznosi naknade za urbanu sanaciju:

Zona	Ia	I	II	III	IV	IVa	V	VI
Iznos(€)	140,5	135,0	90,0	60,0	25,0	20,0	13,5	0,0

Iznos naknade umanjuje se za:

- za stambene objekte osnovnog stanovanja u I, II, III, IV, IVa i V zoni za 50%;
- 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 za 90%;
- objekti u vlasništvu vjerskih zajednica, koji se koriste za bogoslužbene i druge vjerske potrebe vjerskih zajednica za 50%.

Umanjenja iz stava 2 ovog člana se ne mogu sabirati odnosno kumulirati.

Umanjeni iznos naknade iz stava 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 2 alineja 1 ovog člana može ostvariti i vlasnik bespravnog objekta površine do 500m² za površinu do 200m² ako ispunjava uslove iz člana 10 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata.

- Implementacija propisa neće izazvati dodatne troškove. Pozitivne posljedice u svakom slučaju višestruko opravdavaju eventualne troškove donošenja i implementacije propisa.
- Kako predmetni propis podstiče legalizaciju bespravnih objekata, to će imati uticaja na način što će lokalna samouprava na kvalitetan način voditi politiku planskog razvoja opštine.
- Kako je ovom odlukom predviđena legalizacija bespravno sagrađenih objekata vodilo se računa da se na taj način u što većoj mjeri utiče na smanjenje postojanja biznis barijere.
- Takođe, administrativna opterećenja vezana za ovaj postupak nijesu značajna.

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?)

- Nije neophodno obezbjeđivanje dodatnih sredstava za implementaciju propisa.
- Po osnovu donijete Odluke ne proizilaze međunarodne finansijske obaveze. Donošenjem ove Odluke će doći do ostvarivanja prihoda u budžetu Opštine kao i budžetu države.
- Predlog odluke dostavlja se i Ministarstvu finansija na mišljenje, jer u zakonskoj proceduri postoji obaveza pribavljanja mišljenja Vlade Crne Gore

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 ciljne konsultacije).
- Da li su predstavničkeženskih udruženja 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.
- Eksterna ekspertska podrška nije korišćena.
- Nacrt Odluke je bio predmet javne rasprave koja je trajala od 17. Oktobra do 30. Oktobra 2025. godine.
- Nacrt Odluke je bio objavljen na internet site-u opštine Nikšić, na oglasnoj table opštine Nikšić, putem lokalnog javnog emitera RTV Nikšić.
- Centralna javna rasprava zakazana za 30. Oktobar 2025 godine u 14 časova u Sali Skupštine opštine Nikšić, održana je u prisustvu službenika Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine bez prisustva zainteresovanih građana.

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?

- Potencijalna prepreka je eventualno neusvajanje od strane skupštine Opštine Nikšić.
- Za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene ovog propisa biće zadužen organ uprave nadležan za poslove uređenje prostora i izgradnje objekata, kao i Uprava lokalnih javnih prihoda opštine Nikšić.

Datum i mjesto

Nikšić, 11.05.2026. godine

V.D. Sekretara Sekretarijata
za urbanizam i stambene poslove
Željko Knežević dipl.ing.grad.

