



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:02-05/3-430/26-360/2

Podgorica, 14.01.2026. godine

Za: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE,

IV proleterske brigade br. 19, Podgorica
gospodinu, Slavenu Radunoviću, ministru

Predmet: Mišljenje na Predlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o legalizaciji bespravnih objekata

Veza: Vaš akt broj: 07-337/26-156/4 od 13.01.2026. godine

Poštovani gospodine Radunoviću,

Povodom *Predloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o legalizaciji bespravnih objekata*, Ministarstvo finansija daje sledeće:

MIŠLJENJE

Na tekst Predloga zakona i pripremljeni Izveštaj o analizi uticaja propisa, sa aspekta uticaja na poslovni ambijent, nemamo primjedbi.

Osnovni cilj Zakona jeste legalizacija bespravno sagrađenih objekata i njihovo uvođenje u postojeći zakonski okvir, odnosno obuhvatanje svih objekata koji su građeni suprotno zakonu. Takođe, glavni cilj izmjena i dopuna Zakona jeste produženje roka za pokretanje postupka upisa nelegalnog objekta u katastar nepokretnosti, kao i jasnije definisanje zabrane prometovanja i obavljanja privredne i drugih djelatnosti u nelegalnom objektu.

Uvidom u dostavljeni tekst Predloga zakona i Izveštaj o sprovedenoj analizi procjene uticaja propisa, utvrđeno je da za implementaciju Predlog zakona o izmjenama i dopunama nijesu potrebna finansijska sredstva iz Budžeta države.

Shodno navedenom, Ministarstvo finansija, sa aspekta budžeta, nema primjedbi na dostavljeni Predlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o legalizaciji bespravnih objekata.

S poštovanjem,

MINISTAR
mr. Novica Vuković



ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O LEGALIZACIJI BESPRAVNIH OBJEKATA

Član 1

U Zakonu o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", broj 91/25) član 9 mijenja se i glasi:

„Bespravni objekti koji su evidentirani na orto foto snimku iz 2018. godine a za koje je podniet zahtjev za legalizaciju, legalizuju se u skladu sa ovim zakonom ako se utvrdi da objekat nije dograđivan ili nadograđivan, odnosno nije mu promijenjena bruto površina ili spratnost u odnosu na stanje na tom orto foto snimku.

Organ uprave odnosno nadležni organ lokalne uprave, preko komisije iz člana 14 stav 4 ovog zakona utvrđuje da li je stanje objekta u vrijeme izlaska na lice mjesta identično sa stanjem objekta na orto foto snimku iz 2018. godine.

Orto foto snimak iz 2018. godine nalazi se na internet stranici Ministarstva.

Konstatacija da je stanje objekta u vrijeme izlaska na lice mjesta identično sa stanjem objekta na orto foto snimku iz 2018. godine iz stava 2 ovog člana sastavni je dio zapisnika iz člana 14 stav 3 ovog zakona.

Ako je za objekte iz stava 1 ovog člana u ranije pokrenutom postupku legalizacije ovjeren elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta iz člana 13 stav 2 alineja 1 ovog zakona, isti ne podliježe ponovnoj ovjeri od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra (u daljem tekstu: Katastar).“

Član 2

U članu 11 stav 3 briše se.

Član 3

U članu 13 stav 2 alinija 1 riječi: „organ uprave nadležan za poslove katastra (u daljem tekstu: Katastar)“ zamjenjuju se riječju „Katastar“.

U stavu 4 riječi: „udaljenost objekta od granica susjedne katastarske parcele, položaj objekta u odnosu na regulacionu liniju“ brišu se.

Član 4

U članu 21 stav 1 mijenja se i glasi:

„Katastar je dužan da u roku od 40 dana od dana prijema rješenja o legalizaciji, upiše zabilježbu sa:

- 1) nazivom donosioca, brojem i datumom izdavanja rješenja, i
- 2) podacima o načinu plaćanja naknade za urbanu sanaciju i posebne naknade.“

Član 5

U članu 33 poslije stava 4 dodaju se tri nova stava koji glase:

„Izuzetno od stava 1 ovog člana na nepokretnostima sa upisanom jednom ili više zabilježbi iz člana 51 stav 1 ovog zakona u katastru nepokretnosti, dozvoljeno je:

- 1) izvršiti upis hipoteke ili drugog založnog prava;
- 2) zaključivanje ugovora o vansudskoj prodaji;
- 3) sklapanje ugovora o zakupu;
- 4) nasljeđivanje;
- 5) raspolaganje putem poklona među srodnicima prvog nasljednog reda;

- 6) sprovođenje diobe nepokretnosti između nasljednika prvog nasljednog reda;
- 7) sklapanje ugovora o doživotnom izdržavanju između nasljednika prvog i drugog nasljednog reda;
- 8) prometovanje nepokretnosti čiji je osnov sudska odluka;
- 9) prometovanje nepokretnosti u postupku izvršenja shodno odredbama Zakona o izvršenju i obezbjeđenju, kada se izvršenje zasniva na pravnosnažnoj sudskoj odluci, rješenju o izvršenju ili drugom izvršnom naslovu;
- 10) obavljati privrednu i drugu djelatnost do isteka roka od 36 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona; i

Dozvoljeno je prometovanje objekta ili posebnog dijela objekta sa upisanom zabilježbom „nema upotrebnu dozvolu“ ako je objekat ili dio objekta izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom ili drugim aktom kojim se dozvoljava građenje.

Način ispitivanja i postupak utvrđivanja da li je objekat ili dio objekta izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom ili drugim aktom kojim se dozvoljava građenje propisuje Ministarstvo.“

Član 5

U članu 48 stav 1 riječi: „šest mjeseci“ zamjenjuju se riječima „12 mjeseci“.

Poslije stava 3 dodaju dva nova stava koji glase:

„Za objekte koji se ne mogu evidentirati odnosno nisu vidljivi na satelitskom i aerofotogrametrijskom snimku iz člana 7 ovog zakona a vlasnik objekta tvrdi da je objekat izgrađen prije jula 2025. godine, postupak dokazivanja se pokreće podnošenjem zahtjeva za ovjeru elaborata premjera izvedenog stanja bespravnog objekta iz člana 13 stav 2 alineja 1 ovog zakona.

Uz zahtjev i elaborat iz stava 4 ovog člana dostavlja se nalaz vještaka građevinske struke koji obavezno sadrži: dokaz da je objekat izgrađen prije jula 2025. godine (dokaz o priključenju objekta na elektroenergetsku mrežu, dokaz o plaćanju računa ili račun za utrošenu električnu energiju, dokaz o priključenju objekta na vodovodnu ili kanalizacionu mrežu, račun ili dokaz o plaćanju računa za isporuku vode, list nepokretnosti, dokaz odnosno rješenje o utvrđivanju poreza na nepokretnost za objekat ili dokaz o plaćanju poreza), ili druge odgovarajuće dokaze i izjavu vještaka građevinske struke, datu u skladu pravilima struke, da je objekat izgrađen prije jula 2025. godine.“

Dosadašnji stav 4 postaje stav 6.

Član 6

U članu 50 stav 1 riječi: „šest mjeseci“ zamjenjuju se riječima: „18 mjeseci“.

U stavu 3 riječi: „šest mjeseci“ zamjenjuju se riječima: „12 mjeseci“.

Član 7

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“.

OBRAZLOŽENJE

I. USTAVNI OSNOV

Ustavni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u odredbi člana 16 tačka 5 Ustava Crne Gore, kojim je propisano da se Zakonom, u skladu sa Ustavom, utvrđuju pitanja od interesa za Crnu Goru.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Zakon o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 91/25) stupio je na snagu 14. avgusta 2025. godine.

Crna Gora se dugi niz godina suočava sa pitanjem bespravne gradnje i broj objekata izgrađenih suprotno propisima mjeri se desetinama hiljada.

Kako je u pitanju dugoročan i kompleksan proces, koji zahtjeva uključenost i punu angažovanost velikog broja subjekata, potrebno je uložiti značajne napore od strane svih učesnika da bi isti dao pozitivne rezultate.

Proces legalizacije započet je stupanjem na snagu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata 2017. godine. Tokom primjene navedenog zakona podnijeto je preko 60 000 zahtjeva za legalizaciju a donijeto je oko 3.250 rješenja o legalizaciji.

Novim zakonskim rješenjem značajno su izmijenjeni uslovi za donošenje rješenja o legalizaciji sa ciljem podsticanja efikasnosti i stvaranja pretpostavki za legalizaciju najvećeg broja bespravno sagrađenih objekata. Iako se zakon primjenjuje samo četiri mjeseca, u saradnji sa jedinicama lokalne samouprave, predstavnicima Uprave za nekretnine i Uprave za državnu imovinu formulisane su predložene izmjene i dopune Zakona, a sve u cilju omogućavanja završetka procesa legalizacije u periodu od pet godina kako je i predviđeno Zakonom.

III. OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Članom 1 predložena je izmjena člana 9, a izmjenu je inicirala Zajednica opština Crne Gore i između ostalog predložila ukidanje posebnog uslova minimalne udaljenosti za sve objekte površine do 500m². Naime, važećim zakonskim rješenjem predviđeno je da se bespravni objekat osnovnog stanovanja, stambeni objekat neto površine do 200m² i pomoćni objekat koji ispunjava uslove iz člana 6 ovog zakona, može legalizovati pod uslovom da je izgrađen na udaljenosti od najmanje 1m od granice susjedne katastarske parcele, dok je za objekte preko 200m² postavljen uslov da moraju biti udaljeni najmanje 2m od granice susjedne katastarske parcele. Navedeno je da ovaj uslov može predstavljati blokirajući mehanizam u postupku legalizacije u situacijama kada vlasnik susjedne parcele odbije da da saglasnost iako objekat na terenu postoji već godinama ili čak decenijama, te da položaj bespravno sagrađenih objekata nije moguće mijenjati bez značajnih tehničkih i finansijskih posljedica. Cijeneći predlog opravdanim, posebno sa stanovišta efikasnosti procesa legalizacije predloženo je da se ovaj posebni uslov briše, bez obzira na površinu objekta koji je u postupku legalizacije. Takođe, inicirano je da se izmjenom Zakona nađe rješenje koje će omogućiti nastavak postupka legalizacije za objekte za koje je po starom zakonu već bio podniet zahtjev za legalizaciju, i isti postupci su bili ili prekinuti ili zahtjevi odbijeni iz razloga neusklađenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima (što je bio uslov za donošenje rješenja o legalizaciji shodno prethodnom zakonskom rješenju). Predložena izmjenom omogućava se legalizacija objekata koji se mogu identifikovati na orto foto snimku iz 2018. godine a čiji vlasnici od tog perioda nijesu vršili dogranju ili nadogradnju tih objekata.

Članom 2 predložena je izmjena člana 11, kao pravno tehnička posledica izmjene člana 9.

Članom 3 predložena je izmjena člana 13 kojim je definisano da elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta obavezno sadrži i podatke o udaljenosti objekta od granica susjedne katastarske parcele i položaju objekta u odnosu na regulacionu liniju. Navedeno je naišlo na negodovanje geodetske struke uz argumentaciju da bi za taj podatak prilikom izrade elaborata morali angažovati stručno lice arhitektonske, planerske ili građevinske struke te da ti podaci nijesu i ne mogu biti dio geodetskog elaborata jer se regulaciona linija definiše planskim dokumentom. Imajući u vidu opravdanost primjedbe predlaže se brisanje obezbjeđivanja ovog podatka u elaboratu premjera izvedenog stanja bespravnog objekta. Takođe predloženo proizilazi iz rješenja predloženog članom 1, kojim se ukidaju posebni uslovi minimalne udaljenosti za sve objekte bez obzira na površinu

Članom 4 predložena je izmjena člana 21 na zahtjev Uprave za nekretnine, a u cilju pojednostavljenja upisa zabilježbe da je objekat legalizovan u „G“ list lista nepokretnosti.

Članom 5 predviđena je dopuna člana 33 kojim je propisana zabrana prometovanja i zabrana obavljanja privredne i druge djelatnosti u bespravnom objektu, čija je primjena izazvala značajne posledice na tržište nekretnina i ista utiče na rad notara, izvršitelja i bankarskih institucija. Stoga je ocijenjeno da je neophodno precizirati ograničenja definisana zakonom. Naime, svrha zabrane otuđenja bespravnih objekata jeste sprečavanje dobrovoljnog pravnog prometa bespravnih objekata u cilju obezbjeđenja efikasne primjene odredbi ovog zakona kao vrste pritiska da se proces legalizacije bespravno sagrađenih objekata završi u najkraćem roku. Izuzeci formulisani predloženom dopunom člana 33 ne predstavljaju pravni promet u smislu ovog zakona, već je riječ ili o nasljeđivanju ili zakonom propisanim mehanizmima namirenja povjerilaca. Cilj formulisanja zabrana jeste pritisak na bespravne graditelje da legalizuju bespravne objekte, jer će efikasno sproveden proces legalizacije bespravno sagrađenih objekata u konačnom rezultirati visokim procentom pouzdanosti katastra nepokretnosti kao osnove za pravnu sigurnost i investicione aktivnosti u svim oblastima.

Članom 6 predložena je izmjena člana 48 Zakona i istim se predlaže produženje roka za pokretanje postupka upisa bespravnog objekta u katastar nepokretnosti, što je obaveza vlasnika bespravnog objekta čiji objekat nije upisan u katastar nepokretnosti. Naime, zbog neusklađenosti odredbi Zakona o državnom premjeru i katastru sa odredbama Zakona o legalizaciji izrada i ovjera elaborata premjera izvedenog stanja bespravnog objekta od strane Katastra nije mogla biti sprovedene pravovremeno te je ocijenjeno neophodnim produženje roka za pokretanja postupka upisa odnosno izrade elaborata sa svim elementima koji su propisani zakonom. Nadalje, predložene su dopune ovog člana sa ciljem propisivanja procedure utvrđivanja izgrađenosti/postojanja objekta u prostoru iako isti nije vidljiv na satelitskom snimku, (npr. objekat je okružen drvećem ili drugim preprekama pa ga nije moguće identifikovati na snimku), te je predloženo da vlasnik objekta može pokrenuti postupak dokazivanja uz obavezan nalaz vještaka građevinske struke da taj objekat postoji u prostoru prije jula 2025. godine, i na taj način obezbijediti mogućnost legalizacije istog.

Članom 7 predložena je izmjena člana 50 koja proizilazi iz izmjene predložene članom 6 - produženje roka za pokretanje postupka upisa bespravnog objekta u katastar nepokretnosti, pa je stoga neophodno produžiti i druge postavljene rokove. Naime, predloženim u stavu 1 člana 50 produžava se rok za uspostavljanje evidencije bespravnih objekata, što je obaveza jedinica lokalne samouprave, sa šest na 18 mjeseci od dana stupanja na snagu zakona. Produžava se rok za formiranje komisije za utvrđivanje činjenica i prikupljanje podataka o objektima i vlasnicima bespravnih objekata koji su obveznici plaćanje naknade za korišćenje prostora, sa 30 dana na 12 mjeseci od dana stupanja na snagu zakona. Konačno, produžava se rok za sprovođenje postupka izbora geodetske organizacija za izradu elaborata premjera izvedenog stanja bespravnog objekta sa 6 na 12 mjeseci od dana stupanja na snagu zakona.

IV. USAGLAŠENOST SA EVROPSKIM ZAKONODAVSTVOM I POTVRĐENIM MEĐUNARODNIM KONVENCIJAMA

Predmet ovog Predloga zakona, nije uređen odgovarajućim propisima EU sa kojima je potrebno obezbijediti usklađenost.

VI. RAZLOZI ZA NESPROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE

Članom 52 stav 2 Zakona o državnoj upravi propisani su izuzetni slučajevi kada nije obavezno sprovođenje javne rasprave u pripremi zakona, i to: 1) kad se zakonom, odnosno strategijom uređuju pitanja iz oblasti odbrane i bezbjednosti i godišnjeg budžeta; 2) u vanrednim, hitnim ili nepredvidljivim okolnostima; 3) kod manjih izmjena zakona kojima se bitno drukčije ne uređuje neko pitanje.

Kako se ovim Predlogom zakona predlažu neznatne izmjene Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, odnosno ne mijenja se bitno predmet zakona, niti uslovi za legalizaciju bespravnih objekata, odlučeno je da se za ovaj Predlog zakona ne sprovodi javna rasprava.

VII. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU

Shodno članu 151 Poslovnika Skupštine Crne Gore, po hitnom postupku može se donijeti zakon kojim treba urediti pitanja i odnose nastale usljed okolnosti koje nijesu mogle da se predvide, a nedonošenje zakona moglo bi da prouzrokuje štetne posljedice. Cijeneći predloge za izmjene dostavljene prvenstveno od jedinica lokalne samouprave koje sprovode postupak legalizacije u najvećem obimu, odlučeno je da se predloži donošenje ovog zakona po hitnom postupku u cilju zaustavljanja posledica nejednakog postupanja.

VIII. PROCJENA FINANSIJSKIH SREDSTAVA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona nijesu potrebna dodatna finansijska sredstva iz budžeta Crne Gore. Očekuje se priliv finansijskih sredstva u državni budžet i budžete lokalnih samouprava po osnovu naplate naknade za urbanu snaciju i naknade za korišćenje prostora.

IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ ANALIZI PROCJENE UTICAJA PROPISA

PREDLAGAČ

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

NAZIV PROPISA

Predlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o legalizaciji bespravnih objekata

1. Definisanje problema

- Koje probleme treba da riješi predloženi akt?
- Koji su uzroci problema?
- Koje su posljedice problema?
- Koji su subjekti oštećeni, na koji način i u kojoj mjeri?
- Kako bi problem evoluirao bez promjene propisa ("status quo" opcija)?

- Crna Gora se dugi niz godina suočava sa pitanjem izgradnje objekata različitog tipa, površine i namjene, suprotno propisima kojima je ova oblast uređena pozitivnim pravom Crne Gore, takozvana: „neformalna/bespravna“ gradnja. To je gradnja bez građevinske dozvole odnosno bez propisane pravno tehničke dokumentacije.
- Bespravna gradnja u dugoročnom smislu trajno mijenja i uništava prostor i direktno smanjuje kako sadašnje, tako i buduće razvojne mogućnosti.
- Broj objekata izgrađenih suprotno propisima mjeri se desetinama hiljada. Ovaj fenomen uzrokuje posledice krupnih razmjera: devastaciju prostora, nedovoljnu infrastrukturnu opremljenost, nizak nivo kvaliteta života, ugrožavanje ekoloških standarda i rizik po ljudsko zdravlje, seizmičke rizike i nemogućnost naplate komunalija i poreza.
- Bespravna izgradnja u velikom broju slučajeva nije samo izgradnja objekta suprotno propisima već predstavlja protivpravno prisvajanje prava raspolaganja i korišćenja zemljišta, najčešće u svojini države.
- Nadalje, izbjegavanjem plaćanja nadoknada za razne oblike korišćenja javne infrastrukture kao i poreza, svi troškovi se prebacuju na one aktore koji grade i rade u skladu sa zakonom, te se bespravna gradnja može posmatrati kao i bogaćenje bez osnova.
- Stupanjem na snagu Zakona o legalizaciji bespravnih objekata 14. avgusta 2025. godine započet je proces legalizacije po ovom Zakonu. Donošenjem ovog Zakona umnogome se olakšalo građanima koji posjeduju nelegalni objekat da svoj objekat uvedu u pravne propise države Crne Gore.
- Glavni problemi koje treba da riješe ove izmjene i dopune jesu produženje roka za pokretanje postupka upisa nelegalnog objekta u katastar nepokretnosti, jasnije definisanje zabrane prometovanja i obavljanja privredne i druge djelatnosti u nelegalnom objektu kao i mogućnost legalizacije objekata koji su se nalazili na orto foto snimku iz 2018. godine a koji do novog satelitskog snimka koji je sačinjen u julu 2025. godine nisu mijenjali svoje gabarite, niti spratnost.
- Prema podacima iz prethodnog perioda broj neformalnih objekata iznosi oko 62.500. Bespravna gradnja nije vezana samo za izgradnju u prigradskim zonama odnosno na urbanistički neregulisanim područjima, već se često objekti izgrađeni bez građevinske dozvole nalaze i u centralnim gradskim zonama, u zonama zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara, nacionalnim parkovima, planiranim koridorima infrastrukture itd. Zbog toga se ovi objekti mogu kretati u rasponu od skromnih, nekvalitetno izgrađenih, često bez elementarnih komunalnih sadržaja, do kvalitetnih, čak raskošno građenih objekata sa adekvatnom komunalnom infrastrukturom.
- Osim gradnje bez građevinske dozvole, vrlo je raširena i gradnja suprotno građevinskoj dozvoli, u kojoj investitori najčešće velikih objekata odstupaju od građevinske dozvole u smislu promjene gabarita ili namjene objekta. U takvim slučajevima se najčešće radi o namjeri sticanja ekstra zarade.
- Nelegalna gradnja ugrožava prvenstveno prostor kao jedan od najznačajnijih resursa svake države,

- javni interes, interes zajednice i konačno i interes neposrednog susjeda.
- Namjera je da se ovim Izmjenama i dopunama Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata riješi status i definiše postupak legalizacije bespravnih objekata.
- Novim zakonskim rješenjem značajno su izmijenjeni uslovi za donošenje rješenja o legalizaciji sa ciljem podsticanja efikasnosti i stvaranja pretpostavki za legalizaciju najvećeg broja bespravno sagrađenih objekata. Iako se zakon primjenjuje samo četiri mjeseca, u saradnji sa jedinicama lokalne samouprave, predstavnicima Uprave za nekretnine i Uprave za državnu imovinu formulisane su predložene izmjene i dopune Zakona, a sve u cilju omogućavanja završetka procesa legalizacije u periodu od pet godina kako je i predviđeno Zakonom.

2. Ciljevi

- **Koji ciljevi se postižu predloženim propisom?**
- **Naveći usklađenost ovih ciljeva sa postojećim strategijama ili programima Vlade, ako je primjenljivo.**
- Osnovni cilj Zakona je legalizacija bespravno sagrađenih objekata i uvođenje u postojeći zakonski okvir svih objekata koji su građeni u suprotnosti sa zakonom. Takođe, kao osnovni cilj Izmjena i dopuna je produženje roka za pokretanje postupka upisa nelegalnog objekta u katastar nepokretnosti kao i jasnije definisanje zabrane prometovanja i obavljanja privredne i druge djelatnosti u nelegalnom objektu.
- Kroz ovaj osnovni cilj postižu se i brojni drugi ciljevi kao što su: zaustavljanje bespravne gradnje, pouzdanost katastra nepokretnosti, pravne sigurnosti u oblasti prometa nepokretnosti, plansko-urbanističku organizaciju prostora, dobru infrastrukturnu opremljenost tretiranog prostora, veći nivo kvaliteta života, podizanje ekoloških standarda i smanjenje rizika po ljudsko zdravlje, veću naplatu komunalija i poreza.
- Ovi ciljevi su usklađeni sa Nacionalnom strategijom održivog razvoja. Takođe, Izmjenama i dopunama Zakona postići će se veća mogućnost legalizacije nelegalnih objekata što je svima u interesu.

3. Opcije

- **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?**
- U cilju realizacije opredjeljenja Crne Gore za uključivanje u evropske integracije, potrebno je stvoriti uslove za primjenu normativa i standarda Evropske unije, što uslovljava i primjenu savremenih metoda pri izradi i sprovođenju planskih dokumenata i izgradnji objekata, kao i rješavanje imovinsko pravnog statusa neformalnih objekata.
- Neophodno je preduzeti aktivnosti na regularizaciji i poboljšanju neformalnih naselja na održiv način i onemogućiti buduću bespravnu gradnju. Činjenica je da će legalizacija bespravnih objekata donijeti benefite vlasnicima ali i ostalim korisnicima prostora.
- „Status quo“ opcija nije prihvatljiva iz razloga što je neophodno donijeti ove Izmjene i dopune, koje će u značajnoj mjeri doprinijeti boljoj i lakšoj legalizaciji bespravnih objekata.

4. Analiza uticaja

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

- Koje troškove 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.

- Sami Zakon o legalizaciji bespravnih objekata će imati značajane ekonomske i socijalne efekte na građane – vlasnike bespravnih objekata, jedinice lokalne samouprave, Državu - jer će se stvoriti uslovi za legalizaciju i prikupiti značajna sredstva koja će biti korišćenja za poboljšanje uslova života u prostorima u kojim su naplaćena.
- Nijesu prepoznati negativni uticaji rješenja iz ovog propisa.
- Usvajanjem Izmjena i dopuna Zakona o legalizaciji bespravnih objekata neće se izazvati dodatni troškove kako za građane tako i za privredu u cjelini.
- Izmjena i dopuna Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ne stvaraju se novi privredni subjekti na tržištu.
- Ovim Izmjenama i dopunama nema administrativnih opterećenja i biznis barijera.

5. Procjena fiskalnog uticaja

- Da li je potrebno obezbjeđenje finansijskih sredstava iz 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 implementacijom propisa proizilaze međunarodne finansijske obaveze? Obrazložiti;
- Da li su neophodna finansijska sredstva obezbijeđena u budžetu za tekuću fiskalnu godinu, odnosno da li su planirana u budžetu za narednu fiskalnu godinu?;
- Da li je usvajanjem propisa predviđeno donošenje podzakonskih akata iz kojih će proistići finansijske obaveze?;
- Da li će se implementacijom propisa ostvariti prihod za budžet Crne Gore?;
- Obrazložiti metodologiju koja je korišćenja prilikom obračuna finansijskih izdataka/prihoda;
- Da li su postojali problemi u preciznom obračunu finansijskih izdataka/prihoda? Obrazložiti;
- Da li su postojale sugestije Ministarstva finansija na nacrt/predlog propisa?;
- Da li su dobijene primjedbe implementirane u tekst propisa? Obrazložiti.

- Za implementaciju Izmjena i dopuna Zakona o legalizaciji bespravnih objekata nije potrebno obezbjeđivanje finansijskih sredstava iz Budžeta Crne Gore.
- Implementacijom Izmjena i dopuna Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ne proizilaze međunarodne finansijske obaveze.
- Primjenom Izmjena i dopuna Zakona o legalizaciji bespravnih objekata predviđeno je donošenje podzakonskog akta i iz njega će proistići finansijska obaveza koju će snositi vlasnici bespravnih objekata koji budu dokazila postojanje svog objekta u prostoru a isti nije vidljiv na satelitskom i aerofotogrametrijskom snimku.
- Primjena ovih Izmjena i dopuna će stvoriti prihode za Budžet Crne Gore. Osnovni problem u preciznom obračunu finansijskih prihoda predstavlja nepostojanje precizne evidencije o broju neformalnih objekata kao i procjena uspjeha realizacije procesa legalizacije.
- Projekcija je moguća na osnovu dosadašnjih rezultata procesa. Naime do sada je donijeto oko 3.217 rješenja o legalizaciji, a naplaćeno preko 9 miliona eura prihoda od naknade za urbanu sanaciju. Iz navedenog proizilazi da će se na nivou Crne Gore od procesa legalizacije prikupiti prihodi od najmanje 250 miliona eura, ako uzmemo da je broj bespravnih objekata 60 000. Naravno, treba uzeti u obzir činjenicu da jedinice lokalne samouprave određuju visinu naknade za urbanu sanaciju i da je visina naknade najveća u opštinama Crnogorskog primorja i Glavnom gradu, dok su u opštinama na sjeveru države višestruko niže.

- Zajednica opština Crne Gore je dala sugestije, i većina sugestija je implementirana u Zakon o Izmjenama i dopunama zakona o legalizaciji bespravnih objekata.

6. Konsultacije zainteresovanih strana

- Naznačiti da li je korišćena eksterna ekspertiza i ako da, kako;
- Naznačiti koje su grupe zainteresovanih strana konsultovane, u kojoj fazi RIA procesa i kako (javne ili ciljane konsultacije);
- Naznačiti glavne rezultate konsultacija, i koji su predlozi i sugestije zainteresovanih strana prihvaćeni odnosno nijesu prihvaćeni, Obrazložiti

- Za pripremu Zakona o Izmjenama i dopunama zakona o legalizaciji bespravnih objekata nije korišćena eksterna ekspertiza.
- Za pripremu Zakona o Izmjenama i dopunama zakona o legalizaciji bespravnih objekata konsultovana je Zajednica opština Crne Gore kao i Uprava za nekretnine i Uprava za državnu imovinu, s obzirom da se ove Izmjene i dopune odnose na djelokrug rada ovih institucija.
- Glavni rezultati konsultacija odnosili su se na produženje rokova koji su dati u samom tekstu Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, kao i u brisanju pojedinih stavova Zakona koji su otežavali samo sprovođenje Zakona. Prilikom konsultacija iznađena su rješenja koja su implementirana u Zakon o Izmjenama i dopunama zakona o legalizaciji bespravnih objekata.

7: Monitoring i evaluacija

- Koje su potencijalne prepreke za implementaciju propisa?
- Koje će mjere biti preduzete tokom primjene propisa da bi se ispunili ciljevi?
- Koji su glavni indikatori prema kojima će se mjeriti ispunjenje ciljeva?
- Ko će biti zadužen za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene propisa?
- Nema potencijalnih prepreka za implementaciju ovog propisa.
- Mjere koje će biti preduzete u slučaju ne ispunjavanja ciljeva sadržane su u kaznenim odredbama Zakona o legalizaciji bespravnih objekata.
- Glavni indikatori prema kojima će se mjeriti ispunjenje ciljeva su:
 - broj legalizovanih objekata nakon stupanja na snagu zakona, kao unaprijeđenje infrastrukture u bespravnim naseljima
 - prihodi stečeni po osnovu plaćenih naknada
 - smanjen procenat/broj nelegalnih objekata.
- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine i jedinice lokalne samouprave su zaduženi za sprovođenje monitoringa i evaluaciju primjene i sprovođenja propisa.

Datum i mjesto

14. januar 2026. godine



MINISTAR

Slaven Radunović