



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:02-01-337/26-5959/2

Podgorica, 02. 03. 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. 07-337/26-156/37 od 24. 02. 2026 godine

PREDMET: Mišljenje na Predlog odluke o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Plužine sa Izvještajem o sprovedenoj analizi procjene uticaja propisa (RIA)

Poštovani,

Ministarstvu finansija obratili ste se dopisom kojim se traži mišljenje na Predlog odluke o izmjenama i dopunama Odluke o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Plužine.

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

Odlukom se obezbjeđuju sredstva za sprovođenje urbane sanacije, uz istovremeno usklađivanje sa Zakonom o legalizaciji bespravni objekata („Službeni list CG“, br. 91/2025) i sa Odlukom o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave. Ciljevi se odnose na sva pravna i fizička lica.

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

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

Predlogom odluke nije došlo do povećanja visine naknade za urbanu sanaciju u odnosu na važeće rješenje.

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

S poštovanjem,

MINISTAR

Mr Novica Vuković





PREDLOG

Na osnovu člana 33 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Plužine („Sl.list CG – opštinski propisi“ broj 39/18), člana 38 stav 1 tačka 2 i člana 44 stav 1 i 3 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Sl. list CG", br. 002/18, 034/19, 038/20, 050/22, 084/22, 081/25, 098/25), a u vezi sa članom 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Sl.list CG“, br. 91/25, 18/26), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore broj _____ od _____, Skupština opštine Plužine, na sjednici održanoj _____, donijela je

ODLUKU O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU OPŠTINE PLUŽINE

OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuju se bliži uslovi, visina, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju na teritoriji opštine Plužine (u daljem tekstu: naknada).

Član 2

Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

USLOVI I VISINA NAKNADE

Član 3

Naknadu za urbanu sanaciju plaća vlasnik bespravnog objekta.

Naknada 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.

Član 4

Visina naknade utvrđuje se 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.

Prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta

Član 5

Prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta na nivou svih zona iznose 50,00€/m².

Zone

Član 6

Granice zona utvrđene su na osnovu stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i zahvata planskih dokumenata i to:

PRVA ZONA

Obuhvata prostor katastarskih parcela KO Plužine:

10/3, 11/1, 11/2, 12, 13/1, 13/2, 14/1, 14/2, 14/3, 15/1, 15/2, 15/3, 16/1, 16/2, 17, 18/1, 18/2, 19, 20/1, 20/2, 20/3, 20/4, 21, 22, 23, 24/1, 24/2, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 24/8, 24/9, 24/10, 24/11, 25, 26/1, 26/2, 26/3, 26/4, 27/1, 27/2, 28/1, 28/2, 28/3, 29/1, 29/2, 29/3, 29/4, 30/1, 30/2, 30/3, 30/4, 30/5, 30/6, 31/1, 31/2, 31/3, 31/4, 31/5, 31/6, 31/7, 32, 33/1, 33/2, 33/3, 33/4, 34/1, 34/2, 34/3, 34/4, 34/5, 34/6, 34/7, 34/8, 34/9, 34/10, 34/11, 34/12, 35/1, 35/2, 36/1, 36/2, 36/3, 36/4, 36/5, 36/6, 36/7, 36/8, 36/9, 36/10, 36/11, 36/12, 36/13, 36/14, 36/15, 36/16, 36/17, 36/18, 36/19, 36/20, 36/21, 36/22, 36/23, 36/24, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4, 37/5, 37/6, 37/7, 37/8, 38/1, 38/2, 39/1, 39/2, 39/3, 39/4, 39/5, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 40/8, 40/9, 40/10, 40/11, 40/12, 40/13, 40/14, 40/15, 40/16, 40/17, 40/18, 40/19, 40/20, 40/21, 40/22, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51/1, 51/2, 52, 53, 54/1, 54/2, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62/1, 62/2, 62/3, 62/4, 62/5, 62/6, 62/7, 62/8, 62/9, 63/1, 63/2, 63/3, 63/4, 63/5, 64, 65/1, 65/2, 66/1, 66/2, 67/1, 67/2, 67/3, 67/4, 67/5, 68/1, 68/2, 68/3, 68/4, 68/5, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 83/1, 83/2, 83/3, 83/4, 83/5, 83/6, 84/1, 84/2, 85/1, 85/2, 86/1, 86/2, 87, 88/1, 88/2, 89, 90, 91, 92, 93, 94/1, 94/2, 95/1, 95/2, 95/3, 95/4, 95/5, 96/1, 96/2, 97/1, 97/2, 98, 99/3, 99/4, 168, 169, 170, 171/1, 171/2, 171/3, 171/4, 171/5, 172, 173, 174, 175, 176, 177/1, 177/2, 177/3, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 183/1, 183/2, 529/1, 531/1, 531/2 i djelove katastarskih parcela: 10/1, 10/2, 99/1, 99/2.

DRUGA ZONA

Obuhvata prostor katastarskih parcela KO Plužine:

184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 253, 255, 257, 258, 259, 260, 262, 263, 263/1, 264, 265, 266, 267, 268/1, 268/2, 269/1, 269/2, 269/3, 269/4, 269/5, 270/1, 270/2, 271/1, 271/2, 272, 294, 295, 296/1, 296/2, 297, 298/1, 298/2, 299/1, 299/2, 299/3, 299/4, 299/5, 299/6, 299/7, 299/8, 301, 302/1, 302/2, 302/3, 302/4, 302/5, 3031, 303/2, 305, 306, 307, 308, 311, 312 i djelove katastarskih parcela: 195, 196, 208/1, 208/2, 209, 210, 304, 309, 310, 313 i 315.

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor katastarskih parcela KO Plužine:

423/1, 100/1, 100/2, 101, 102, 103, 104/1, 104/2, 105/1, 105/2, 106/1, 106/2, 107, 108/1, 108/2, 111, 112, 113, 114, 115/1, 115/2, 115/3, 115/4, 115/5, 115/6, 115/7, 115/8, 115/9, 115/10, 115/11, 115/12, 115/13, 115/14, 116, 120, 121, 121, 122/2, 123, 124, 125, 126, 127/1, 127/2, 127/3, 127/7, 128/1, 128/2, 134, 135, 141, 143, 528/3, 528/4 i djelove katastarskih parcela: 130, 133, 136, 137, 138, 139, 140, 142, 144, 165, 166, 167.

ČETVRTA ZONA

Obuhvata prostor katastarskih parcela i djelove katastarskih parcela KO Plužine, koje nijesu obuhvaćene zonama I, II, III i katastarske opštine KO Brijeg.

PETA ZONA

Obuhvata prostor Opštine koji nije obuhvaćen prvom, drugom, trećom i četvrtom zonom.

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta

Član 7

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti 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 i to:

| | |
|------------|------|
| - I zona | 1,00 |
| - II zona | 0,80 |
| - III zona | 0,60 |
| - IV zona | 0,40 |
| - V zona | 0,00 |

NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 8

Naknada za urbanu sanaciju plaća se za sve bespravne objekte.

Iznos naknade po m² neto površine bespravnog objekta, obračunava se kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i koeficijenta opremljenosti po zonama, i iznosi:

| Zona | I | II | III | IV | V |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|------|
| Iznos (€/m ²) | 50,00 | 40,00 | 30,00 | 20,00 | 0,00 |

Izuzetno od stava 1 ovog člana naknada za urbanu sanaciju ne plaća se za:

- objekte za obrazovanje, nauku, zdravstvo, sport, socijalnu zaštitu, socijalno stanovanje;
- objekte nepokretne kulturne baštine;
- objekte namijenjene za bezbjedonosne službe;
- radio-difuzne objekte;

- međunarodne i regionalne objekte vodosnabdijevanja;
- međunarodne i regionalne kanalizacione sisteme;
- žičare;
- vodovodne, telekomunikacione i kanalizacione objekte infrastrukture;
- toplovode;
- pijace;
- groblja;
- podzemne i nadzemne prolaze;
- javne garaže;
- javnu rasvjetu;
- javne i zelene površine i gradske parkove i ski liftove.

Iznos naknade iz stava 2 ovog člana umanjuje se:

- 50% za objekte osnovnog stanovanja površine do 200m²;
- 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.

Umanjenja iz stava 4 se ne mogu sabirati odnosno kumulirati.

Umanjeni iznos naknade iz stava 4 al. 1 i 2 ovog člana može ostvariti i vlasnik objekta osnovnog stanovanja, kao posebnog dijela kolektivnog objekta, ako ispunjava uslove za legalizaciju.

Za umanjene naknade iz stava 4 alineja 1 ovog člana dostavlja se dokaz da vlasnik bespravnog objekta i članovi njegovog porodičnog domaćinstva, koji imaju prebivalište na teritoriji opštine Plužine, nemaju u svojinu drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore ili nemaju u susvojini više od 25m² površine drugog stambenog objekta na teritoriji Crne Gore.

Da bi vlasnik bespravnog objekta ostvario prava iz stava 4 alineja 1 ovog člana dužan je priložiti:

- dokaz da on i članovi njegovog porodičnog domaćinstva imaju prebivalište na teritoriji opštine Plužine;
- uvjerenje nadležnog organa da vlasnik bespravnog objekta i članovi njegovog porodičnog domaćinstva ne posjeduju drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore ili nemaju u susvojini više od 25m² površine drugog stambenog objekta na teritoriji Crne Gore;
- uvjerenje o zajedničkom porodičnom domaćinstvu.

Ako vlasnik bespravnog objekta osnovnog stanovanja ili član njegovog porodičnog domaćinstva posjeduje drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore koji nije podoban za stanovanje, uz zahtjev za legalizaciju se prilaže izjava o nepodobnosti objekta sa podacima o identifikaciji.

U slučaju iz stava 9 ovog člana nadležni organ lokalne uprave, po službenoj dužnosti, pribavlja nalaz i mišljenje sudskog vještaka odgovarajuće struke o podobnosti objekta za stanovanje, o trošku vlasnika bespravnog objekta.

Ako vlasnik bespravnog objekta ostvaruje pravo na umanjenje naknade iz stava 4 ovog člana po više osnova, primjenjuje se jedan osnov za umanjenje koji je najpovoljniji za vlasnika bespravnog objekta.

Provjeru ispunjenosti uslova za određena umanjenja vrši organ nadležan za utvrđivanje naknade na osnovu priložene dokumentacije i službene evidencije.

Ako vlasnik bespravnog objekta uz zahtjev za obračun naknade ne dostavi dokaze na osnovu kojih bi se vršila umanjenja ili ako iz akta proizilazi da objekat ne ispunjava uslove na osnovu kojih bi se izvršilo umanjenje naknade, naknada se utvrđuje bez odnosnih umanjenja.

Član 9

Visinu, način i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda Opštine (u daljem tekstu: Uprava lokalnih javnih prihoda).

Postupak za obračun se pokreće podnošenjem zahtjeva za utvrđivanje naknade od strane vlasnika bespravnog objekta Upravi za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj sa dokumentacijom na osnovu koje se vrši obračun naknade za urbanu sanaciju ili umanjenje naknade u skladu sa ovom Odlukom i Zakonom o legalizaciji.

Zahtjev se podnosi na obrascu koji je sastavni dio ove Odluke.

Zahtjev iz stava 2 ovog člana Uprava za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj u roku od 8 dana od dana prijema, prosleđuje zajedno sa ovjerenim Elaboratom premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta i dokumentacijom potrebnom za obračun naknade (ukoliko je vlasnik dostavio dokumentaciju na osnovu koje ima pravo na umanjenje iz člana 10 stav 4 Odluke) Upravi lokalnih javnih prihoda, koja će donijeti rješenje iz stava 1 ovog člana u roku od 15 dana od dana prosleđivanja zahtjeva, ukoliko se radi o jednokratnom plaćanju, odnosno 30 dana kada se naknada plaća u ratama, zbog uspostavljanja sredstava obezbjeđenja potraživanja.

Organ nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda stara se o izvršenju rješenja iz stava 1 ovog člana.

Na rješenje iz stava 1 ovog člana može se izjaviti žalba glavnom administratoru.

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine.

Naplatu i kontrolu naplate vrši Uprava lokalnih javnih prihoda.

Uprava lokalnih javnih prihoda dužna je da u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti rješenja o utvrđivanju naknade za urbanu sanaciju, dostavi organu nadležnom za legalizaciju bespravnih objekata – Uprava za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj, dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za urbanu sanaciju, odnosno obavještenje da se nijesu stekli uslovi za izdavanje uvjerenja o uređenim odnosima u pogledu plaćanja naknade.

Član 10

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.

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

Jednokratno plaćanje je plaćanje cjelokupnog utvrđenog iznosa naknade u roku od 10 dana od dana pravosnažnosti rješenja iz člana 11 stav 1 ove Odluke, u kom slučaju ima pravo na umanjenje za 20% od obračunatog iznosa naknade.

U slučaju plaćanja naknade na rate, vlasnik bespravnog objekta ima pravo da u bilo kom trenutku zahtijeva da preostali iznos duga po osnovu naknade plati jednokratno, u kom slučaju ostvaruje pravo na umanjenje preostalog iznosa u procentu utvrđenom u članu 10 stav 4 alineja 3 ove Odluke, pod uslovom da nije ostavario pravo na umanjenje naknade po nekom drugom osnovu iz člana 10 ove Odluke.

Član 11

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 obezbjeđenja 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 vrijednostima 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 obezbijeđen 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 obezbjeđenja 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 obezbjeđenja 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 nadležnom organu za obračun naknade, dostavi dokaz o uspostavljenim sredstvima obezbjeđenja plaćanja iz stava 2 ovog člana, odnosno o upisu hipoteke u katastar nepokretnosti, u roku od 30 dana od dana održavanja usmene rasprave u postupku utvrđivanja naknade u ratama. U suprotnom, smatraće se da je vlasnik bespravnog objekta saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

U slučaju da vlasnik bespravnog objekta zadocni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata u skladu sa Zakonom o poreskoj administraciji.

Ukoliko vlasnik bespravnog objekta zadocni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga, pa će Uprava za lokalne javne prihode pokrenuti postupak prinudne naplate.

Član 12

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

Član 13

Nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vršiće Uprava za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj i Uprava lokalnih javnih prihoda.

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 14

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

Član 15

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju („Sl.list CG-opštinski propisi“ broj 31/24).

Član 16

Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore – opštinski propisi).

SKUPŠTINA OPŠTINE PLUŽINE

Broj: 018-01-168

Plužine, 20.02.2026. godine

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 91/25, 18/26), Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list Crne Gore”, br. 002/18, 034/19, 038/20, 050/22, 084/22, 081/25, 098/25) i odredbama Statuta Opštine Plužine („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, br. 39/18).

Članom 23 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 91/25, 18/26) propisano je da vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu za urbanu sanaciju, a prihodi pripadaju budžetu lokalne samouprave i budžetu Crne Gore u srazmjeri 80% prema 20%, izuzetno za opštine sjevernog regiona, shodno Zakonu o regionalnom razvoju, u iznosu od 100% na račun budžeta jedinice lokalne samouprave. Naknada se plaća za sve bespravne objekte. Izuzetno, 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 objekte infrastrukture; toplovođe; pijace; groblja; podzemne i nadzemne prolaze; javnu rasvjetu; javne i zelene površine i gradske parkove i ski liftove.

Ovim članom je propisano da naknadu utvrđuje rješenjem nadležni organ lokalne uprave, 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.

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.

Naknada se plaća u jednakim mjesečnim ratama, navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, najviše u 360 mjesečnih rata za objekte osnovnog stanovanja, a za ostale bespravne objekte plaća se u jednakim mjesečnim ratama, navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 120 mjesečnih rata.

Stavom 13 ovog člana propisano je da visinu, uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju propisuje nadležni organ lokalne samouprave, po prethodnoj saglasnosti Vlade.

U članu 27 stav 1 tačka 5 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da opština, u skladu sa zakonom i drugim propisima, uređuje građevinsko zemljište; u članu 28 stav 1 tačka 2 – da u okviru sopstvenih nadležnosti, uređuje, uvodi i utvrđuje sopstvene prihode u skladu sa zakonom,

dok je članom 38 stav 1 tačka 2 i 8 utvrđeno da skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

Članom 33 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine Plužine je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

Članom 37 Statuta Opštine Plužine propisano je da pravo predlaganja odluka, drugih propisa i opštih akata ima predsjednik Opštine, odbornik ili najmanje 100 građana upisanih u birački spisak Opštine.

Postupak za donošenje odluka, drugih propisa i opštih akata pokreće se podnošenjem predloga akta od strane ovlašćenog predlagача.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Skupština Crne Gore je donijela Zakon o legalizaciji bespravnih objekata ("Sl.list CG", br. 91/25, 18/26), kojim je propisana naknada za urbanu sanaciju, kao i da bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju, propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade.

III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Poglavlje I – Opšte 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 i visina - članom 3 utvrđeno je da vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu, koja se obračunava po m² neto površine bespravnog objekta, na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekata, izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane Katastra.

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

Članom 5 – utvrđeni su prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta na nivou svih zona.

Članom 6 – propisane su zone Opštine Plužine i da su njihove granice utvrđene na osnovu stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i zahvata planskih dokumenata.

Članom 7 - propisan je stepen opremljenosti građevinskog zemljišta.

Poglavlje III – Način, rokovi i postupak plaćanja naknade - članom 8 propisano je da se naknada plaća za sve bespravne objekte. Iznos naknade po m² neto površine bespravnog objekta, obračunava se kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta

i koeficijenta opremljenosti po zonama. Propisano je za koje objekte se ne naplaćuje naknada za urbanu sanaciju, kao i za koje objekte se vrše umanjena naknade i postupak njihovog ostvarenja.

Članom 9 - propisano je da visinu, način i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem organ uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda Opštine i postupak podnošenja zahtjeva za obračun naknade.

Članom 10 utvrđeno je da se naknada plaća jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama i to: za bespravne objekte osnovnog stanovanja najviše do 360 rata, a za ostale bespravne objekte – najviše do 120 rata, navedenih u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta. Ako se vlasnik bespravnog objekta u postupku donošenja rješenja o utvrđivanju naknade ne opredjeli za način plaćanja naknade, plaćanje naknade će mu se utvrditi u jednokratnom iznosu. Za jednokratno plaćanje utvrđeno je umanjeno za 20% od obračunate vrijednosti naknade.

Članom 11 - definisano je da se kod utvrđivanja naknade u ratama utvrđuje 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 obezbjeđenja plaćanja i dostavi dokaz o tome. Vlasnik bespravnog objekta dužan je da nadležnom organu za obračun naknade dostavi nepokretnosti, u roku od 30 dana od dana održavanja usmene rasprave u postupku utvrđivanja naknade u ratama. U suprotnom, smatraće se da je vlasnik bespravnog objekta saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

Članom 12 – definisano je da na sva pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom primjenjivaće se odredbe zakona kojima je uređen poreski postupak i legalizacija bespravnih objekata.

Članom 13 - propisano je da će nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vršiti Uprava za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj i Uprava za lokalne javne prihode.

Poglavlje IV – Prelazne i završne odredbe – Članom 14 je predloženo da se postupci utvrđivanja naknade za urbanu sanaciju započeti do stupanja na snagu ove Odluke, okončaju po odredbama Odluke povoljnije za stranku.

Članom 15 - je predloženo da danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju ("Sl.list CG -opštinski propisi", broj 31/24).

Članom 16 - odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore - opštinski propisi“.

SEKRETARIJAT ZA OPŠTU UPRAVU I DRUŠTVENE DJELATNOSTI

IZVJEŠTAJ O ANALIZI UTICAJA PROPISA ZA LOKALNE SAMOUPRAVE

| | |
|-------------------|---|
| PREDLAGAČ PROPISA | Predsjednik Opštine Plužine |
| NAZIV PROPISA | Predlog Odluke o naknadi za urbanu sanaciju opštine Plužine |

1. Definisane probleme

- Da li je propis posljedica zahtjeva (propisa) na državnom nivou?
 - Navedi 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)
 - 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)?
- Da. Donošenje Odluke o naknadi za urbanu sanaciju je posljedica zahtjeva(propisa) na državnom nivou.
 - Članom 23 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Sl.list CG", br. 91/25,18/26) propisana je obaveza plaćanja naknade za urbanu sanaciju i ovlaštenje jedinice lokalne samouprave da propiše visinu, način i rokove plaćanja naknade, uz prethodnu saglasnost Vlade.
 - Zakonom o lokalnoj samoupravi ("Sl.list CG", br. 02/18, 034/19, 038/20, 050/22, 084/22, 081/25, 098/25) propisana je nadležnost opštine da donosi propise iz oblasti uređenja, lokalnih javnih prihoda i komunalnog opremanja.
 - Statutom Opštine Plužine ("Sl.list CG", br. 39/18) definisano je da skupština donosi propise i druge opšte akte, uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.
 - Predloženim propisom se utvrđuju sopstvene nadležnosti lokalne samouprave.
 - Probleme koje treba da riješi predloženi akt su neusklađenost postojećeg lokalnog propisa sa novim Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata ("Sl.list CG", br. 91/25, 18/26) koji je uveo nova pravila, ovlaštenja i obaveze u vezi sa utvrđivanjem i naplatom naknade za urbanu sanaciju.
 - Problem nema rodnu dimenziju. Utvrđivanje i naplata naknade za urbanu sanaciju odnosi se jednako na sve vlasnike bespravnih objekata, bez obzira na pol.
 - Donošenjem novog Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Sl.list CG“, br.91/25, 18/25) prethodni lokalni propisi postali su neusaglašeni, jer je novi zakon precizirao nove obaveze, ovlaštenja i način utvrđivanja naknade za urbanu sanaciju.
 - Posljedice problema su takve da ranija odluka nije bila u skladu sa novim Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata, što stvara pravne i proceduralne poteškoće. Posljedice problema utiču na građane, lokalnu upravu i sam postupak legalizacije.
 - Primjenom predloženih propisa neće biti oštećeni strana. Opština će imati prihode, a vlasnici bespravnih objekata će imati priliku da legalizuju svoje objekte.
 - Bez primjene predloženog propisa problem bi evoluirao na način da ne bi bilo moguće postići puni efekat novog Zakona o legalizaciji bespravnih objekata.
- "Status quo" opcija bi značila:
- nemogućnost potpune primjene novih zakonskih rješenja;
 - smanjenu efikasnost u postupku legalizacije.

Iz navedenih razloga ova opcija ne bi omogućila realizaciju ciljeva koje je novi zakon postavio, niti bi obezbijedila modernizovan, transparentan i jasan sistem. Usvajanjem predloženog propisa omogućava se potpuno usklađivanje sa zakonom, povećava pravna sigurnost, efikasnost u radu organa lokalne uprave.

2. Ciljevi

- Koji ciljevi se postižu predloženim propisom?
 - Da li bilo koji od ciljeva unapređuje rodnu ravnopravnost?
- Ciljevi koji se postižu predloženim propisom su usklađivanje lokalnog propisa sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata ("Sl.list CG", br.91/25, 18/26) čime se obezbjeđuje zakonitost i potpuna primjena državnog zakonodavstva na lokalnom nivou. Usvajanjem predloženog propisa uspostavlja se jasan, transparentan i ujednačen sistem obračuna naknade za urbanu sanaciju, što doprinosi pravnoj sigurnosti svih vlasnika bespravnih objekata. Takođe, povećava se motivacija za legalizaciju bespravnih objekata, jer propis uvodi fer model utvrđivanja naknade.
- Ciljevi predloženog propisa obezbjeđuju jednak tretman svih vlasnika bespravnih objekata, bez obzira na pol, jednake procedure, jednake mogućnosti za ostvarivanje prava u postupku legalizacije.

3. Opcije

- Zašto je propis neophodan? - Koje su moguće opcije za ispunjavanje ciljeva i rješavanje problema? (u 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)
- Predloženi propis je neophodan zbog usklađivanja sa novim Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata ("Sl.list CG", br.91/25, 18/26) kako bi se omogućila zakonita primjena državne politike legalizacije na lokalnom nivou. Njime se uvodi jasan, transparentan i predvidiv sistem utvrđivanja naknade za urbanu sanaciju, što je ključno za pravnu sigurnost građana i efikasan rad organa uprave. Takođe, unapređuje transparentnost, jednakost i ujednačen tretman svih obveznika, čime se jača povjerenje građana. Opcija "status quo" nije održiva, jer ranija odluka nije usklađena sa novim Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata ("Sl.list CG", br.91/25, 18/26). Zadržavanje postojećeg propisa ne bi omogućilo ostvarivanje zakonom propisanih ciljeva niti efikasno sprovođenje postupka legalizacije. Neregulatorne mjere ne mogu zamijeniti lokalni propis, jer Zakon propisuje obavezu donošenja odluke kojom se definišu visina, način i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju. Navedena opcija nije dovoljna za ispunjavanje zakonskih obaveza. Usvajanje predloženog propisa je jedina opcija koja u potpunosti ispunjava zakonske obaveze i ciljeve i predstavlja jedinu optimalnu opciju za rješavanje problema.
- Preferirana opcija je donošenje nove Odluke o naknadi za urbanu sanaciju, jer predstavlja jedino rješenje koje je u potpunosti usklađeno sa zakonom i omogućava ostvarivanje svih planiranih ciljeva. Ova opcija omogućava punu primjenu Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Sl. list CG", br. 91/25, 18/26) koji propisuje obavezu lokalne samouprave da utvrdi visinu, način i rokove plaćanja naknade. Takođe, uvodi jasne i ujednačene kriterijume za sve obveznike, čime se povećava pravna sigurnost i efikasnost rada organa uprave. Preferirana opcija pozitivno utiče na rodnu ravnopravnost jer se omogućava jednak pristup pravima i obavezama bez obzira na pol. Preko ove opcije se unapređuje rodna ravnopravnost kroz jednak pristup pravima, jasnim procedurama i na ovaj način se povećava pravna sigurnost.

4. Analiza uticaja

- Na koga će i kako će najvjerojatnije 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.

- Primjena predloženog propisa imaće pozitivane direktne i indirektne uticaje na subjekte. Direktni uticaji se odnose na vlasnike bespravnih objekata jer dobijaju jasan, predvidiv i transparentan sistem obračuna naknade, olakšan pristup postupku legalizacije. Propis ima direktni uticaj i na samu Opštinu Plužine jer se na taj način obezbjeđuju prihodi. Indirektni uticaj se odnosi na lokalnu zajednicu jer legalizacija doprinosi uređenijem prostoru i boljem kvalitetu života, kao i na privredne subjekte jer svakako bolje uređeniji prostor i infrastruktura podstiču investicije. Propis ima pozitivni rodni uticaj jer omogućava jednako ostvarivanje prava ženama i muškarcima u postupku legalizacije. Njime se povećava pravna sigurnost, smanjuje rizik od nejednakog postupanja, povećava pristup žena javnim uslugama, jača ekonomski položaj žera.
- Pozitivne posljedice donošenja propisa u potpunosti opravdavaju troškove koje će on stvoriti. Troškovi za građane i privredu ne povećavaju se, već su jednaki zakonskim obavezama koje već postoji. Odluka donosi značajne koristi: pravnu sigurnost, transparentnost, predvidivos: I efikasniji postupak legalizacije.
- Administrativni uticaji se odnose na poboljšanje efikasnosti radnih procesa, smanjenje administrativnih nejasnoća i jednako postupanje u svim predmetima.
- Propis ima pozitivne efekte na sve obuhvaćene subjekte – građane, opštinu, lokalnu zajednicu i privredu.
- Privredni subjekti koji su vlasnici bespravnih objekata podliježu istim zakonskim obavezama prema Zakonu o legalizaciji bespravnih objekata ("Sl.list CG", br. 91/25, 18/26), sama odluka ih dodatno ne opterećuje troškovima. Što se tiče ušteta i koristi za privredne subjekte tu imarno povećanu pravnu sigurnost poslovanja, smanjenje administrativnih nejasnoća, uređen prostor i bolju infrastrukturu, smanjenje rizika za poslovanje. Predlog odluke ne uvodi nove finansijske obaveze obveznika, već ih zadržava na dosadašnjem nivou.
- Propis ne uvodi nove administrativne obaveze za građane osim onih koje su propisane važeć m zakonom i koje su bile propisane prethodnom Odlukom o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Plužine.

Iznos naknade po m² neto površine bespravnog objekta, obračunava se kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i koeficijenta opremljenosti po zonama, i iznosi:

| Zona | I | II | III | IV | V |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|------|
| Iznos (€/m ²) | 50,00 | 40,00 | 30,00 | 20,00 | 0,00 |

- Propis ne uvodi nove biznis barijere.

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 potrebno obezbjeđivanje dodatnih finansijskih sredstava iz budžeta lokalne samouprave, odnosno budžeta Crne Gore za implementaciju propisa, ni jednokratno ni tokom određenog vremenskog perioda.
- Za primjenu ovog propisa nijesu potrebna dodatna finansijska sredstva, pa samim tim nije bilo potrebno posebno planiranje u budžetu lokalne samouprave ni u budžetu Crne Gore.
- Primjena propisa ima pozitivan uticaj na budžet Opštine. U periodu od 2018. do 2025. godine, Opština Plužine je po osnovu naplate naknade za urbanu sanaciju ostvarila ukupan prihod od 11.044,52€. Donošenjem novog propisa, očekuje se godišnji prihod od približno 2.000 eura.
- Novi propis ne povećava iznose naknade, već ih zadržava na istom nivou kao u prethodnoj odluci.
- Budući da implementacija propisa ne zahtijeva dodatna sredstva, već se sprovodi u okviru postojećih kapaciteta lokalne samouprave, ne postoje posebni korisnici budžeta samo zbog ovog propisa. Indirektni korisnici su vlasnici bespravnih objekata bez obzira na pol, a time i korisnici usluga lokalne uprave u procesu legalizacije.
- Propis ne stvara rodnu neravnopravnost, ravnopravno obuhvata muškarce i žene.

6. Konsultacije zainteresovanih strana

- Naznačiti da li je korišćena eksterna ekspertska podrška i ako da, kako.
- Naznačiti koje su grupe zainteresovanih strana konsultovane, u kojoj fazi RIA procesa i kako (javne ili ciljane konsultacije).
- Da li su predstavnice ženskih udruženja bile uključene u konsultacije?
- Naznačiti glavne rezultate konsultacija, i koji su predlozi i sugestije zainteresovanih strana prihvaćeni odnosno nijesu prihvaćeni. Obrazložiti.
- U postupku pripreme propisa nije korišćena eksterna ekspertska podrška.
- Postojeći kadrovi lokalne samouprave bili su dovoljni za pripremu predloženog propisa.
- Konsultovane grupe zainteresovanih strana su građani Opštine Plužine, posebno vlasnici bespravnih objekata, putem sajta Opštine Plužine, kao i putem organizovanja javne rasprave, u trajanju od 15 dana. U toku javne rasprave nije bilo primjedbi i sugestija na predloženi propis.
- Iako ženska udruženja nijesu posebno konsultovana kao posebna grupa, proces je bio otvoren za sva zainteresovana udruženja, bez diskriminacije, što ukazuje na potpunu rodnu ravnopravnost.

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?
- Eventualna prepreka za implementaciju same odluke je njeno ne usvajanje od strane Skupštine Opštine. Druge značajne prepreke se ne očekuju s obzirom da je odluka jasna i usklađena sa važećim zakonom.
- Glavni indikatori uspješnosti primjene propisa biće: - broj izdatih rješenja o uvrđivanju naknade za urbanu sanaciju; iznos naplaćenih sredstava po osnovu naknade za urbanu sanaciju; broj

završenih postupaka legalizacije. Navedeni indikatori omogućavaju objektivno mjerenje efikasnosti, transparentnosti i finansijskog efekta odluke.

- Za sprovođenje monitoringa i evaluacije biće zaduženi Sekretarijat za opštu upravu i društvene djelatnosti i Sekretarijat za finansije, ekonomiju i lokalne javne prihode Opštine Plužine

Broj: 019-05/332-26-97/3
Plužine, 20.02.2026. godine

SEKRETAR

Sonja Cicmil



