



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: 05-02-430/25-46022/2

Podgorica, 11.02.2026.godine

Za: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE,

IV proleterske brigade br. 19, Podgorica

gospodinu, Slavenu Radunoviću, ministru

Predmet: Mišljenje na Predlog odluke o naknadi za urbanu sanaciju opštine Plav

Veza: Vaš akt br. 07-337/25-188/297 od 22.12.2025 godine i dopuna od 05.02.2026. godine

Poštovani gospodine Radunoviću,

Povodom *Predloga odluke o naknadi za urbanu sanaciju opštine Plav*, Ministarstvo finansija daje sledeće:

MIŠLJENJE

Predlogom odluke visina naknada u svim zonama je povećana od 50% do 60% u zavisnosti od načina plaćanja i od činjenice da li se objektom rješava ili ne stambeno pitanje, u odnosu na važeće rješenje. Kako je navedeno u Izvještaju o analizi uticaja propisa, predmetni propis podstiče legalizaciju bespravnih objekata, a razlika u cijenama je predložena kao „kaznena politika“ sa razlogom demotivisanja nelegalne gradnje. Na ovaj način postiže se i efekat zaštite prostora od nelegalne izgradnje objekata.

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

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 bespravnih 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.

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

S poštovanjem,

MINISTAR
mr Novica Vuković



PREDLOG

ODLUKE O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU

Plav, decembar 2025. godine

Na osnovu člana 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", br. 91/25), člana 38 stav 1 tač. 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore", br. 002/18 od 10.01.2018, 034/19 od 21.06.2019, 038/20 od 25.04.2020, 050/22 od 09.05.2022, 084/22 od 01.08.2022, 081/25 od 29.07.2025, 098/25 od 03.09.2025) i člana 33. stav 1. tačka 2. i 8. Statuta Opštine Plav ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 044/18), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. _____ godine, Skupština Opštine Plav, na sjednici održanoj dana _____ godine, donijela je

ODLUKU
o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Plav

OSNOVNA ODREDBA

Član 1

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

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.

Blizi uslovi

Član 3

Naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta na žiro račun Opštine Plav.

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.

Obračun površina objekta vrši se prema propisu kojim je uređen način obračuna površine i zapremine objekta tokom izrade tehničke dokumentacije.

VISINA NAKNADE

Član 4

Naknada po m² neto površine bespravnog objekta utvrđuje se u zavisnosti od:

- zone u kojoj se bespravni objekat nalazi,
- ekonomsko tržišne projekcije planskog dokumenta za komunalno opremanje prostora (u daljem tekstu: ekonomsko tržišna projekcija)
- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta,
- prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta,
- troškova sprovođenja mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom,
- načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade i
- vrste i namjene objekta.

Podaci o neto površini, vrsti, namjeni i starosti bespravnog objekta iz stava 1 ovog člana utvrđuju se na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog bespravnog objekta ili dijela objekta, sačinjenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra

Zone

Član 5

Teritorija opštine, prema mjestu na kome se bespravni objekat nalazi, dijeli se u četiri zone i to:

PRVA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

1. DUP Plav centar i DUP Plav Glavice i to ulicom Racina, Čaršijska i Magaze do zgrade Zem zadruge Plav uključujući i Zem zadrugu Plav, u širini od 50 m, sa obje strane.
2. DUP Plavsko jezero .

DRUGA ZONA

Obuhvata prostor koji nije obuhvaćen I zonom u zahvatu:

1. DUP Plav - Centar,
2. DUP Plav Glavice,
3. DUP Brezojevice.

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

1. GUR-a Plav koji nije obuhvaćen I i II zonom,
2. GUR-a Murino koji nije obuhvaćen I i II zonom,
3. Koridore magistralnih i regionalnih puteva van prostora planirane zone generalne razrade u širini od 60m,
4. Prostore predviđene PUP-om za izradu lokalnih studija lokacija i Urbanističkih projekata

ČETVRTA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata sva ostala seoska naselja i zemljište na području Prostorno urbanističkog plana Opštine (prostor koji nije obuhvaćen predhodnim zonama).

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

Član 6

Iznos naknade po m² neto površine bespravnog objekta iznosi:

Zona	I	II	III	IV
Iznos(€)	20,00	16,00	12,00	6,00

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 400 eura po kvadratnom metru izgrađenog prostora.

Član 8

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

- za stambene objekte osnovnog stanovanja u I, II, III, i IV zoni za **30%:**
- 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%:**

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

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 umanjeње za 20% od obračunate vrijednosti naknade.

Član 10

Umanjenja iz člana 8 i 9 ove odluke mogu se izvršiti samo po jednom osnovu i ne mogu se sabirati, odnosno kumulirati.

Član 11

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.

NAČIN I ROKOVI PLAĆANJA NAKNADE

Član 12

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

Ako se zahtjevom traži plaćanje naknade u jednakim mjesečnim ratama, u zahtjevu se navodi i broj rata i to najviše:

- 360 za objekte osnovnog stanovanja,

- 120 za ostale objekte i

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

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

Visina naknade, način i rok plaćanja utvrđuje se rješenjem organa lokalne uprave nadležnom za poslove legalizacije objekata, koja se plaća jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta.

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine Plav.

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

Rješenje iz stava 1 ovog člana donosi organ lokalne uprave nadležan za poslove legalizacije objekata, na osnovu obračuna naknade, prije izdavanja rješenja o legalizaciji.

Način plaćanja naknade, obaveze investitora i lokalne samouprave, rokovi i ostala pitanja naknade uređuju se ugovorom, po pravosnažnosti rješenja iz stava 1 ovog člana.

Ugovor iz stava 5 ovog člana zaključuju vlasnik bespravnog objekta i organ lokalne uprave nadležnog za javne prihode.

Ako vlasnik bespravnog objekta ne izmiruje obaveze u skladu sa rješenjem nadležnog organa, rješenjem o prinudnoj naplati utvrđuje se i zakonska zatezna kamata.

U slučaju plaćanja naknade u mjesečnim ratama vlasnik bespravnog objekta uplaćuje 30% od obračunate vrijednosti, prema rješenju organa lokalne uprave nadležnog za donošenje rješenja o naknadi za urbanu sanaciju, a ostali dio u jednakim mjesečnim ratama u skladu sa Ugovorom između vlasnika bespravnog objekta i organa lokalne uprave nadležnog za javne prihode.

Član 14

U slučaju plaćanja naknade u mjesečnim ratama vlasnik bespravnog objekta dužan je da organu lokalne uprave nadležnom za javne prihode dostavi sredstva obezbjeđenja i to:

1. pravno lice:

- neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv" na utvrđeni iznos naknade ili bankarsku revolving garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv" u vrijednosti od 12 mjesečnih rata utvrđene naknade,
- ugovor o fiducijarnom prenosu prava svojine, odnosno ugovor o hipoteci prvog reda na bespravnom objektu za koji plaća naknadu ili na drugoj nepokretnosti po izboru nadležnog organa čija tržišna vrijednost mora biti za 30% veća od iznosa naknade.

2. fizičko lice: ugovor o hipoteci prvog reda na bespravnom objektu za koji plaća naknadu, odnosno na drugoj nepokretnosti po izboru nadležnog organa čija vrijednost mora biti za 30% veća od iznosa naknade.

Član 15

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

Član 16

Na sva pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom primjenjivaće se Zakon o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", br. 91/25).

V PRELAZNA I ZAVRŠNA ODREDBA

Član 17

(1) Započeti postupci utvrđivanja visine naknade za urbanu sanaciju za bespravne objekte na osnovu Odluke o naknadi za urbanu sanaciju ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 009/21), koji nijesu završeni do stupanja na snagu ove Odluke, nastaviće se po odredbama Odluke koja je povoljnija za stranku.

(2) Započetim postupkom iz stava 1 ovog člana smatra se podnošenje zahtjeva od strane investitora organu lokalne uprave za poslove legalizacije objekata koji obračunava naknadu za urbanu sanaciju

Član 18

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

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju za bespravne objekte („Službeni list CG – Opštinski propisi“, broj 009/21).

Broj: -

Plav, _____ . godine

SKUPŠTINA OPŠTINE - PLAV
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,
ALEN BALIĆ

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o naknadi za urbanu sanaciju sadržan je u članu 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravniha objekata ("Službeni list CG", br. 91/25) kojim je propisano da visinu, uslove, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, po prethodnoj saglasnosti Vlade, zatim u članu 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20) kojim je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i u članu 33. stav 1. tačka 2. i 8. Statuta Opštine Plav („Službeni list CG – Opštinski propisi“, br. 044/18) kojim je propisano da Skupština:

- 2) donosi propise i druge opšte akte;
- 8) uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode;

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Skupština Crne Gore je donijela Zakon o legalizaciji bespravniha objekata koji je stupio na snagu 14. avgusta 2025. godine. Ovim Zakonom utvrđena je naknada za urbanu sanaciju kao prihod opštine, čije bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja propisuje skupština opštine svojom odlukom.

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 Plav je donijela Odluku o naknadi za urbanu sanaciju ("Sl. list CG - opštinski propisi", broj 009/21), kojom su bile definisane: visina naknade, zone, kao i načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade. U skladu sa tim usvajanjem Zakona o legalizaciji bespravniha 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 Plav.

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 Plav,

III OBJAŠNENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Članom 1 regulisan je predmet uređivanja odluke u smislu visine, uslova, načina i rokova plaćanja naknade za urbanu sanaciju, a u skladu pravnom osnovom regulisanim članom 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata.

Članom 2 regulisan je rodno senzitivni jezik u skladu sa Zakonom o rodnoj ravnopravnosti.

Članom 3 propisani su podaci o neto površini, vrsti, namjeni i starosti bespravnog objekta iz stava 1 ovog člana utvrđuju na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog bespravnog objekta ili dijela objekta, sačinjenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra

Članom 4-11 propisani su i razrađeni kriterijumi na osnovu kojih se utvrđuje visina naknade u skladu sa članom 23 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata i utvrđena njena visina po neto m² bespravnog objekta. Umanjenja iz člana 8 i 9 ove odluke mogu izvršiti samo po jednom osnovu i ne mogu se sabirati, odnosno kumulirati.

Članom 12 uređeni su način i rokovi plaćanja naknade u smislu da vlasnik bespravnog objekta podnosi zahtjev za plaćanje organu lokalne uprave nadležnom za poslove legalizacije objekata/utvrđivanja, kontrole i naplate lokalnih javnih prihoda u kome navodi način plaćanja (jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama sa naznačenim brojem rata). Propisan je najveći broj rata u skladu sa članom 23 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata i obaveza vlasnika da u slučaju ispunjenosti uslova propisanih ovom odlukom za umanjeње naknade u zahtjevu navede osnov za umanjeње naknade i podnese dokaze.

Članom 13 propisano je da se visina naknade, način i rok plaćanja utvrđuje rješenjem nadležnog organa i uplaćuje na uplatni račun budžeta opštine Plav, da se naknada u jednokratnom iznosu plaća u roku od 10 dana od dana dostavljanja rješenja o naknadi a da se u slučaju njenog plaćanja u jednakim mjesečnim ratama, utvrđuje i iznos kamate i kamatna stopa a i da se plaća te posledice neurednog plaćanja u smislu ovlašćenja nadležnog organa da rješenjem o prinudnoj naplati utvrdi i zakonsku zateznu kamatu.

Članom 14 propisana su sredstva obezbjeđenja za pravni i fizička lica – vlasnike bespravnog objekta za koji plaćaju naknadu.

Članom 15 propisano je da se mjere urbane sanacije za vlasnike bespravnih objekata koji su izmirili cjelokupni iznos naknade utvrđuju Programom urbane sanacije opštine Plav u zavisnosti od ukupno naplaćenih sredstava na ime naknade i drugih izvora finansiranja, u skladu sa zakonom.

Članom 16 Propisana je da za sva pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom primjenjivaće se Zakon o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", br. 91/25).

Članom 17 regulisano je mjerodavno pravo koje se primjenjuje na započete postupke.

Članom 18 propisan je rok stupanja na snagu odluke i stavljena je van snage Odluka o naknadi za urbanu sanaciju za bespravne objekte („Službeni list CG – Opštinski propisi“, broj 009/21).

Dinamika poslova na urbanoj sanaciji zavisi od stepena naplate i iznosa naplaćenih sredstava od naknade za urbanu sanaciju i drugih izvora u skladu sa zakonom, te stepena opremljenosti zone za koju je naknada ubrana, što se mora procjenjivati za svaki slučaj, te

PREDLOG

za svaku zonu ponaosob. Imajući to u vidu, odlukom nije moguće predvidjeti tačno određene rokove za obezbjeđivanje komunalnog opremanja nedostajućom komunalnom infrastrukturom. Sa druge strane, postoji obaveza da se urbano saniraju zone i lokacije za koje je plaćena naknada. Sagledavajući sve okolnosti, pojedinačno i sveobuhvatno, predloženo je da se rokovi za obezbjeđivanje komunalnog opremanja utvrđuju Programom urbane sanacije, a u skladu sa članom 24 ovog Zakona.

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

Grafički prikaz zona:

IZVJEŠTAJ O ANALIZI UTICAJA PROPISA ZA LOKALNE SAMOUPRAVE	
PREDLAGAČ PROPISA	Opština Plav-Sekretarijat za uređenje prostora, ekologiju i zaštitu životne sredine
NAZIV PROPISA	Odluka o naknadi za urbanu sanaciju opštine Plav
<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? - Da li 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)? 	
<p>Donošenje Odluke o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Plav posljedica je obaveza poštovanja Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list Crne Gore" br 91/25), koji u članu 23 stav 1 propisuje obavezu vlasnika bespravnih objekata da jedinici lokalne samouprave plate naknadu za urbanu sanaciju. Članom 23 stav 13 Zakona propisano je da bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju, propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade te obavezu lokalne samouprave da donese predmetnu roku u skladu sa novim zakonom o legalizaciji bespravnih objekata.</p> <p>Pravni osnov za donošenje Odluke o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Plav sadržan je u članu 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", br. 91/25), člana 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore" br. 002/18 od 10.01.2018, 034/19 od 21.06.2019, 038/20 od 25.04.2020, 050/22 od 09.05.2022, 084/22 od 01.08.2022, 081/25 od 29.07.2025, 098/25 od 03.09.2025) i člana 33 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine Plav ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 044/18), naime članom 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", br. 91/25) kojim je propisano da visinu, uslove, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju propisuje nadležni organ lokalne samouprave po prethodnoj saglasnosti Vlade, zatim u članu 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore", br. 002/18 od 10.01.2018, 034/19 od 21.06.2019, 038/20 od 25.04.2020, 050/22 od 09.05.2022, 084/22 od 01.08.2022, 081/25 od 29.07.2025, 098/25 od 03.09.2025) kojim je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i u članu 33 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine Plav ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 044/18) kojim je propisano da Skupština</p> <p>2) donosi propise i druge opšte akte;</p> <p>8) uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.</p> <p>Lokalna samouprava, u odnosu na odredbe propisa na državnom nivou, a konkretno Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, ne može odstupati od odredbi svojih propisa, već može definirati pojedinačna pitanja u granicama i ovlaštenjima datim Zakonom.</p> <p>S druge strane, ovaj Zakon ostavlja slobodu lokalnim samoupravama da svojim propisom utvrde</p>	

smanjenja naknade za definisane vrste bespravnih objekata u okviru propisanog maksimalnog iznosa.

Utvrđivanje i naplata naknada za urbanu sanaciju su poslovi koji nijesu preneseni, već su u nadležnosti lokalne samouprave i, shodno tome predstavljaju njihov vlastiti prihod, kako je utvrđeno članom 7 stav 1 tačka 16 Zakona o finansiranju lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", broj 003/19,086/22,005/24,007/24 i 092/25) Članom 28 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da opština, u okviru svojih nadležnosti, uređuje, uvodi i utvrđuje sopstvene prihode u skladu sa zakonom, dok je članom 38. stav 1. tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge vlastite prihode. Članom 33 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta opštine Plav propisano je da Skupština

2) donosi propise i druge opšte akte

8) uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

Problem koji bi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju trebala riješiti je prvenstveno trenutno neusklađenost sa novim Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata. Predmetna odluka ima za cilj i rješavanje problema legalizacije nelegalnih objekata.

Uzrok problema neregulisanog statusa bespravnih objekata je nepoštovanje važećih zakonskih propisa u oblasti prostornog planiranja i izgradnje objekata od strane vlasnika bespravnih objekata, u pogledu neophodnosti njihove legalizacije.

U domenu Odluke, uzrok problema je donošenje novog Zakona o legalizaciji bespravnih objekata i drugačije regulisanje određenih pitanja u odnosu na ranije važeći Zakon, a samim tim i potrebno je uskladiti trenutno važeću Odluku o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Plav.

Posljedice problema su poteškoće u obračunu naknade za urbanu sanaciju zbog neusklađenosti zakonskih i podzakonskih propisa, što stvara poteškoće u provođenju upravnih postupaka, a neusklađenost ovih propisa u budućnosti može dovesti i do utvrđivanja nezakonitosti, odnosno neustavnosti, odredbi Odluke o naknadi za urbanu sanaciju za bespravne objekte. Regulisanje statusa bespravnih objekata je od posebnog značaja za lokalnu samoupravu jer, zbog problema uzurpacije prostora od strane bespravnih graditelja, lokalna samouprava nije u mogućnosti da u potpunosti i kvalitetno provodi planiranu politiku razvoja opštine, a istovremeno se uskraćuje prihod iz kojeg se vrši komunalno opremanje građevinskog zemljišta, tj. mogućnost rada na poboljšanju komunalne infrastrukture. Neregulisanje pitanja legalizacije bespravnih objekata ugrožava javni interes kroz nastanak gore navedenih posljedica, što ugrožava i pojedinačni interes fizičkih i pravnih lica. Na ovaj način se ugrožava i pravo na jednak tretman svih obveznika legalizacije, u odnosu na one subjekte koji su postupili u skladu sa zakonskim propisima i legalizovali objekte u svom vlasništvu.

Obveznici plaćanja naknade za urbanu sanaciju nisu oštećeni jer nova odluka propisuje realne iznose naknade i njome se vrši prostorno zoniranje shodno realnoj slici Opštine Plav.

Bez promjene propisa, problem bi se proširio prilikom utvrđivanja naknade za urbanu sanaciju za bespravne objekte zbog neusklađenosti zakonskih i podzakonskih propisa, što stvara poteškoće u vođenju upravnih postupaka, što bi dalje dovelo do utvrđivanja nezakonitosti, odnosno neustavnosti, odredbi Odluke o naknadi za urbanu sanaciju za bespravne objekte.

2. Ciljevi

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

Donošenjem ove Odluke se ostvaruje nekoliko ciljeva

Predmetna naknada podstiče obveznike legalizacije da pristupe postupku legalizacije i poštuju zakonske norme koje propisuju obavezu legalizacije bespravnih objekata. te na taj način stvara mogućnost lokalnim samoupravama da kroz poštovanje postupka legalizacije u potpunosti i kvalitetno provode politiku razvoja opštine, ostvaruju prihode iz kojih se vrši opremanje građevinskog zemljišta i unapređuje komunalna infrastruktura, odnosno stvaraju uslovi za bolje prostorno planiranje opštine, odnosno poboljšanje uslova i kvaliteta života građana u neformalnim naseljima, kao i za ekonomsku valorizaciju bespravnih objekata.

Uredba ne unapređuje rodnu ravnopravnost

1. Ciljevi nemaju uticaja na unapređenju rodne ravnopravnosti.

3. Opcije

- Zašto je propis neophodan? - Koje su moguće opcije za ispunjavanje ciljeva i rješavanje problema? (uvijek treba razmatrati "status quo" opciju i preporučljivo je uključiti i neregulativnu opciju, osim ako postoji obaveza donošenja predloženog propisa).
- 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)

Usvajanje Odluke o naknadama za urbanu sanaciju neophodno je radi njenog usklađivanja sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata ali i zato što podstiče vlasnike bespravnih objekata da pristupe postupku legalizacije. Stoga nije moguće razmatrati opciju "status quo".

Preferirana opcija ne unapređuje rodnu ravnopravnost, status žena i odnose među ženama i muškarcima.

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.

Odluka će imati značajne ekonomske i društvene posljedice na vlasnike bespravno izgrađenih objekata

Primjena ovog propisa će uzrokovati dodatne troškove za građane i privredna društva, s obzirom na to da su naknade utvrđene shodno realnim parametrima imajući u vidu da je stara Odluka zastarjela te da su naknade propisane starom odlukom među najnižim na teritoriji naše države rađene na osnovu tadašnjih projekcija te je novom odlukom bilo potrebno uskladiti predmetni propis sa važećim normativima

Rješenja sadržana u uredbi će imati pozitivan uticaj na zadovoljavanje interesa građana.

Plaćanje naknade za urbanu sanaciju može se izvršiti u jednom iznosu ili u ratama. Ukoliko se

stranka odluči za jednokratno plaćanje, iznos naknade se smanjuje, a prilikom plaćanja u ratama data je mogućnost otplate u periodu od 10 do 30 godina, što ne predstavlja veliko opterećenje za građane

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 obezbjeđena u budžetu lokalnih samouprava odnosno budžetu Crne Gore za tekuću fiskalnu godinu, odnosno da li su planirana u budžetu za narednu fiskalnu godinu?
- Da li propis utiče na visinu prihoda jedinice lokalne samouprave odnosno prihoda budžeta Crne Gore i kako?
- Da li će se implementacijom propisa ostvariti novi prihodi za budžet jedinice lokalne samouprave, odnosno za budžet Crne Gore?
- Ko su potencijalni korisnici budžeta za implementaciju propisa (u kojem procentu bi korisnici mogli biti muškarci, a u kojem žene? Da li implementacija budžeta može biti uzrok neravnopravnosti između muškaraca i žena?)

Uredba će uticati na visinu prihoda lokalne samouprave. Ova uredba može imati samo pozitivne efekte, jer će opština Plav prihode prikupljati naplatom naknada

Nije potrebno osigurati dodatna sredstva za provedbu propisa

Primjena propisa će generirati prihode u budućem periodu i nije moguće dati precizan fiskalni uticaj zbog nedostatka baze podataka poreskih obveznika i uporednih podataka u prethodnom periodu.

Iznosi naknada su sledeći

Predložena odluka

Iznos naknade po m² neto površine bespravnog objekta koji je u katastarskoj evidenciji upisan kao poljoprivredni objekat, objekat za preradu, proizvodnju i skladištenje iznosi:

ZONA	I	II	III	IV
Iznos (€/m ²)	13€	8€	5€	3€

Iznos naknade po m² neto površine bespravnog pomoćnog objekta, podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portimice objekti za radnike obezbjeđenja, objekti za naplatu, koji su u katastarskoj evidenciji upisani kao "nestambeni prostor", iznosi:

ZONA	I	II	III	IV
Iznos (€/m ²)	15€	10€	8€	5€

Iznos naknade po m² neto površine bespravnog vjerskog objekta i objekta koji je u funkciji istog, iznosi:

ZONA	I	II	III	IV
Iznos (€/m ²)	2€	1,50€	1,00€	0,50€

Iznos naknade po m² neto površine bespravnog objekta osim objekata iz člana 6, 7 i 8 ove Odluke iznosi:

ZONA	I	II	III	IV
Iznos (€/m ²)	20€	16€	12€	6€

6. Konsultacije zainteresovanih strana

- Naznačiti da li je korišćena eksterna ekspertna podrška i ako da, kako.
- Naznačiti koje su grupe zainteresovanih strana konsultovane, u kojoj fazi RIA procesa i kako (javne ili ciljane konsultacije).
- Da li su predstavnice ženskih udruženja bile uključene u konsultacije?
- Naznačiti glavne rezultate konsultacija, i koji su predlozi i sugestije zainteresovanih strana prihvaćeni odnosno nису prihvaćeni. Obrazložiti.

Korištena je vanjska stručna podrška kroz analizu Modela odluke o naknadi za urbanu sanaciju koju je dostavila Zajednica opština Crne Gore

U skladu sa članom 4, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 i 21 Odluke o načinu i postupku učešća lokalnog stanovništva u vršenju javnih poslova ("Sl. list CG" – opštinski propisi br. 09/21), utvrdio se program javne rasprave za Nacrt odluke i Program će biti stavljen na raspolaganje svim subjektima, kako putem mogućnosti elektronskog preuzimanja, tako i stavljanjem na raspolaganje na oglasnoj ploči opštine, a održana je i centralna javna rasprava dana 10.12.2025. godine.

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?

Dinamika radova na urbanoj sanaciji zavisi od nivoa naplate i visine sredstava prikupljenih od naknade za urbanu sanaciju i drugih izvora u skladu sa zakonom kao i od nivoa opremljenosti zone za koju se naknada naplaćuje, što se mora procijeniti za svaki slučaj i za svaku zonu pojedinačno.

S druge strane, postoji obaveza urbane sanacije zona i lokacija za koje je plaćena naknada. Uzimajući u obzir sve okolnosti, pojedinačno i sveobuhvatno, predlaže se da se rokovi za obezbjeđivanje komunalnog opremanja utvrde Programom urbane sanacije.

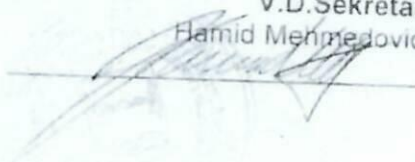
Pokazatelji prema kojima će se mjeriti ostvarenje ciljeva su primjenjivost propisa, odnosno njihovih odredbi, putem kojih se smanjuje broj bespravnih objekata, što će se postići povećanjem broja zahtjeva za legalizaciju bespravnih objekata.

Sekretarijat za uređenje prostora, ekologiju i zaštitu životne sredine opštine Plav biće odgovoran za praćenje i evaluaciju implementacije ovog propisa. S obzirom da je cilj ove odluke podsticanje vlasnika bespravnih objekata da pristupe postupku legalizacije kako bi se smanjio ukupan broj bespravnih objekata čija je legalizacija u nadležnosti Sekretarijata za uređenje prostora, ekologiju i zaštitu životne sredine opštine Plav, procjenu efekata ove odluke će dati ovaj sekretarijat. Kada su u pitanju planirani i ostvareni prihodi po ovom osnovu, čija visina ujedno određuje i efekte odluke, nadležni organi su Sekretarijat za privredu, razvoj i finansije opštine Plav i Sekretarijat za uređenje prostora, ekologiju i zaštitu životne sredine opštine Plav.

Datum i mjesto
Plav, 11.12.2025 god

PREDLAGAČ PROPISA
Sekretarijat za uređenje prostora,
ekologiju i zaštitu životne sredine Opštine Plav

V.D. Sekretar
Hamid Mehmedovic



IZVJEŠTAJ O ANALIZI UTICAJA PROPISA ZA LOKALNE SAMOUPRAVE

PREDLAGAČ PROPISA	Opština Plav-Sekretarijat za uređenje prostora, ekologiju i zaštitu životne sredine
NAZIV PROPISA	Odluka o naknadi za urbanu sanaciju opštine Plav

1. Definisanje problema

- Da li je propis posljedica zahtjeva (propisa) na državnom nivou?
- Navesti zakonski, odnosno strateški ili drugi osnov za donošenje propisa?
- Da li se propisom utvrđuju sopstvene nadležnosti ili preneseni, odnosno povjereni poslovi lokalne samouprave?
- Koje probleme treba da riješi predloženi akt?
- Da li problem ima rodnu dimenziju? (ima posebni uticaj na žene)
- Kojisu 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)?

Donošenje Odluke o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Plav posljedica je obaveza poštovanja Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list Crne Gore", br.91/25), koji u članu 23 stav 1 propisuje obavezu vlasnika bespravnih objekata da jedinici lokalne samouprave plate naknadu za urbanu sanaciju. Članom 23 stav 13 Zakona propisano je da bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju, propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade te obavezu lokalne samouprave da donese predmetnu roku u skladu sa novim zakonom o legalizaciji bespravnih objekata.

Pravni osnov za donošenje Odluke o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Plav sadržan je u članu 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", br. 91/25), člana 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore", br. 002/18 od 10.01.2018, 034/19 od 21.06.2019, 038/20 od 25.04.2020, 050/22 od 09.05.2022, 084/22 od 01.08.2022, 081/25 od 29.07.2025, 098/25 od 03.09.2025) i člana 33 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine Plav ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 044/18), naime članom 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", br. 91/25) kojim je propisano da visinu, uslove, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju propisuje nadležni organ lokalne samouprave po prethodnoj saglasnosti Vlade, zatim u članu 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore", br. 002/18 od 10.01.2018, 034/19 od 21.06.2019, 038/20 od 25.04.2020, 050/22 od 09.05.2022, 084/22 od 01.08.2022, 081/25 od 29.07.2025, 098/25 od 03.09.2025) kojim je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i u članu 33 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine Plav ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 044/18) kojim je propisano da Skupština:

2) donosi propise i druge opšte akte;

8) uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode;

Lokalna samouprava, u odnosu na odredbe propisa na državnom nivou, a konkretno Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, ne može odstupati od odredbi svojih propisa, već može definirati pojedinačna pitanja u granicama i ovlaštenjima datim Zakonom.

S druge strane, ovaj Zakon ostavlja slobodu lokalnim samoupravama da svojim propisom utvrde

smanjenja naknade za definisane vrste bespravnih objekata u okviru propisanog maksimalnog iznosa.

Utvrđivanje i naplata naknada za urbanu sanaciju su poslovi koji nijesu preneseni, već su u nadležnosti lokalne samouprave i, shodno tome, predstavljaju njihov vlastiti prihod, kako je utvrđeno članom 7 stav 1 tačka 16 Zakona o finansiranju lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", broj 003/19,086/22,005/24,007/24 i 092/25). Članom 28 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da opština, u okviru svojih nadležnosti, uređuje, uvodi i utvrđuje sopstvene prihode u skladu sa zakonom, dok je članom 38. stav 1. tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge vlastite prihode. Članom 33 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta opštine Plav propisano je da Skupština:

2) donosi propise i druge opšte akte;

8) uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode;

Problem koji bi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju trebala riješiti je prvenstveno trenutno neusklađenost sa novim Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata. Predmetna odluka ima za cilj i rješavanje problema legalizacije nelegalnih objekata.

Uzrok problema neregulisanog statusa bespravnih objekata je nepoštovanje važećih zakonskih propisa u oblasti prostornog planiranja i izgradnje objekata od strane vlasnika bespravnih objekata, u pogledu neophodnosti njihove legalizacije.

U domenu Odluke, uzrok problema je donošenje novog Zakona o legalizaciji bespravnih objekata i drugačije regulisanje određenih pitanja u odnosu na ranije važeći Zakon, a samim tim i potrebno je uskladiti trenutno važeću Odluku o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Plav.

Posljedice problema su poteškoće u obračunu naknade za urbanu sanaciju zbog neusklađenosti zakonskih i podzakonskih propisa, što stvara poteškoće u provođenju upravnih postupaka, a neusklađenost ovih propisa u budućnosti može dovesti i do utvrđivanja nezakonitosti, odnosno neustavnosti, odredbi Odluke o naknadi za urbanu sanaciju za bespravne objekte. Regulisanje statusa bespravnih objekata je od posebnog značaja za lokalnu samoupravu jer, zbog problema uzurpacije prostora od strane bespravnih graditelja, lokalna samouprava nije u mogućnosti da u potpunosti i kvalitetno provodi planiranu politiku razvoja opštine, a istovremeno se uskraćuje prihod iz kojeg se vrši komunalno opremanje građevinskog zemljišta, tj. mogućnost rada na poboljšanju komunalne infrastrukture. Neregulisanje pitanja legalizacije bespravnih objekata ugrožava javni interes kroz nastanak gore navedenih posljedica, što ugrožava i pojedinačni interes fizičkih i pravnih lica. Na ovaj način se ugrožava i pravo na jednak tretman svih obveznika legalizacije, u odnosu na one subjekte koji su postupili u skladu sa zakonskim propisima i legalizovali objekte u svom vlasništvu.

Obveznici plaćanja naknade za urbanu sanaciju nisu oštećeni jer nova odluka propisuje realne iznose naknade i njome se vrši prostorno zoniranje shodno realnoj slici Opštine Plav.

Bez promjene propisa, problem bi se proširio prilikom utvrđivanja naknade za urbanu sanaciju za bespravne objekte zbog neusklađenosti zakonskih i podzakonskih propisa, što stvara poteškoće u vođenju upravnih postupaka, što bi dalje dovelo do utvrđivanja nezakonitosti, odnosno neustavnosti, odredbi Odluke o naknadi za urbanu sanaciju za bespravne objekte.

2. Ciljevi

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

Donošenjem ove Odluke se ostvaruje nekoliko ciljeva:

Predmetna naknada podstiče obveznike legalizacije da pristupe postupku legalizacije i poštuju zakonske norme koje propisuju obavezu legalizacije bespravnih objekata, te na taj način stvara mogućnost lokalnim samoupravama da kroz poštovanje postupka legalizacije u potpunosti i kvalitetno provode politiku razvoja opštine, ostvaruju prihode iz kojih se vrši opremanje građevinskog zemljišta i unapređuje komunalna infrastruktura, odnosno stvaraju uslovi za bolje prostorno planiranje opštine, odnosno poboljšanje uslova i kvaliteta života građana u neformalnim naseljima, kao i za ekonomsku valorizaciju bespravnih objekata.

Uredba ne unapređuje rodnu ravnopravnost.

1. Ciljevi nemaju uticaja na unapređenju rodne ravnopravnosti.

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)

Usvajanje Odluke o naknadama za urbanu sanaciju neophodno je radi njenog usklađivanja sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata ali i zato što podstiče vlasnike bespravnih objekata da pristupe postupku legalizacije. Stoga nije moguće razmatrati opciju "status quo".

Preferirana opcija ne unapređuje rodnu ravnopravnost, status žena i odnose među ženama i muškarcima.

4. Analiza uticaja

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

Odluka će imati značajne ekonomske i društvene posljedice na vlasnike bespravno izgrađenih objekata.

Primjena ovog propisa će uzrokovati dodatne troškove za građane i privredna društva, s obzirom na to da su naknade utvrđene shodno realnim parametrima imajući u vidu da je stara Odluka zastarjela te da su naknade propisane starom odlukom među najnižim na teritoriji naše države rađene na osnovu tadašnjih projekcija te je novom odlukom bilo potrebno uskladiti predmetni propis sa važećim normativima.

Rješenja sadržana u uredbi će imati pozitivan uticaj na zadovoljavanje interesa građana.

Plaćanje naknade za urbanu sanaciju može se izvršiti u jednom iznosu ili u ratama. Ukoliko se

stranka odluči za jednokratno plaćanje, iznos naknade se smanjuje, a prilikom plaćanja u ratama data je mogućnost otplate u periodu od 10 do 30 godina, što ne predstavlja veliko opterećenje za građane.

Poređenje važećeg i novog rješenja naknade za urbanu sanaciju

Važeća Odluka o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Plav bila je zasnovana na ranijem Zakonu o legalizaciji bespravnih objekata i propisivala je sljedeće iznose naknade po m² neto površine bespravnog objekta:

Zona Važeća odluka (€/m²)

I	13 €
II	10 €
III	8 €
IV	4 €

Predloženom Odlukom, u skladu sa novim Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata, propisani su sljedeći iznosi:

Zona Nova odluka (€/m²)

I	20 €
II	16 €
III	12 €
IV	6 €

Uporedna analiza povećanja naknade

Zona Stara odluka (€/m²) Nova odluka (€/m²) Povećanje

I	13 €	20 €	+7 €
II	10 €	16 €	+6 €
III	8 €	12 €	+4 €
IV	4 €	6 €	+2 €

Povećanje naknade je umjereno i proporcionalno po zonama, a rezultat je:

- usklađivanja sa novim Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata;
- potrebe da se obezbijede realni prihodi za urbanu sanaciju i komunalno opremanje;
- činjenice da su iznosi po važećoj odluci bili među najnižima u Crnoj Gori;
- prilagođavanja stvarnim troškovima infrastrukturnog opremanja i sanacije prostora.

Negativni efekti povećanja naknade ublaženi su mogućnošću:

- plaćanja naknade na rate u periodu od 10 do 30 godina;
- umanjenja iznosa u slučaju jednokratnog plaćanja;
- diferenciranog zoniranja, čime se štite manje razvijene zone opštine Plav.

U nastavku je analiza uticaja sa poređenjem važećeg, dosadašnjeg i novog (povećanog) rješenja naknade za urbanu sanaciju, sa obrazloženjem visine povećanja i razloga koji su doveli do potrebe za izmjenom.

1. 1. Uporedni prikaz visine naknada

a) Važeće rješenje – komunalno opremanje građevinskog zemljišta

b) Dosadašnje rješenje – urbana sanacija (bespravni objekti)

c) Novo predloženo rješenje – povećana naknada za urbanu sanaciju

Zona	Komunalno opremanje (€/m ²)	Urbana sanacija – dosadašnje (€/m ²)	Urbana sanacija – novo (€/m ²)	Povećanje (€/m ²)	Povećanje (%)
I zona	18,00	13,00	20,00	+7,00	+53,85 %
II zona	14,00	10,00	16,00	+6,00	+60,00 %
III zona	11,20	8,00	12,00	+4,00	+50,00 %
IV zona	5,60	4,00	6,00	+2,00	+50,00 %

2. 2. Analiza povećanja naknade

U odnosu na dosadašnje rješenje za urbanu sanaciju, predloženo novo rješenje podrazumijeva značajno povećanje naknade u svim zonama, i to u rasponu od 50 % do 60 % po m².

Posebno je važno istaći da novo rješenje:

- u svim zonama prelazi iznose naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta,
- ukida dosadašnju povlaštenu poziciju bespravne gradnje u odnosu na plansku gradnju

3. 3. Razlozi za povećanje naknade za urbanu sanaciju

Povećanje naknade za urbanu sanaciju je opravdano sljedećim razlozima:

1. Uspostavljanje pravičnosti i jednakog tretmana

Dosadašnje niže naknade za bespravne objekte dovele su do neujednačenog i nepravičnog sistema, jer su investitori koji su gradili u skladu sa planskom dokumentacijom plaćali više iznose od onih koji su gradili bespravno. Povećanjem naknade se uspostavlja princip jednakosti i odgovornosti.

2. Destimulisanje bespravne gradnje

Niži iznosi naknade za urbanu sanaciju imali su negativan efekat, jer su indirektno podsticali bespravnu gradnju uz očekivanje povoljnije legalizacije u budućnosti. Povećanjem naknade šalje se jasna poruka da je nelegalna gradnja finansijski nepovoljnija od planske.

3. Realni troškovi komunalnog opremanja

Troškovi izgradnje i održavanja komunalne infrastrukture (putevi, vodovod, kanalizacija, javna rasvjeta i dr.) su u međuvremenu značajno porasli. Dosadašnje naknade za urbanu sanaciju nisu u dovoljnoj mjeri pokrivale stvarne troškove, naročito u atraktivnim zonama.

4. Unapređenje urbanog prostora

Povećani prihodi od naknade omogućiće:

- kvalitetnije komunalno opremanje saniranih područja,
- unapređenje javnih površina,
- veću bezbjednost i funkcionalnost prostora.

5. Fiskalna održivost lokalne samouprave

Novo rješenje doprinosi stabilnijim prihodima budžeta, čime se stvaraju uslovi za dugoročno planiranje i realizaciju infrastrukturnih projekata.

4. 4. Zaključak

Predloženo povećanje naknade za urbanu sanaciju predstavlja sistemsko usklađivanje naknada sa realnim troškovima i principima pravičnosti. Iako dolazi do značajnog povećanja u odnosu na dosadašnje iznose, novo rješenje je opravdano sa aspekta:

- urbanističke discipline,
- jednakog tretmana građana,
- zaštite javnog interesa i održivog prostornog razvoja.

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?)

Uredba će uticati na visinu prihoda lokalne samouprave. Ova uredba može imati samo pozitivne efekte, jer će opština Plav prihode prikupljati naplatom naknada.

Nije potrebno osigurati dodatna sredstva za provedbu propisa.

Primjena propisa će generirati prihode u budućem periodu i nije moguće dati precizan fiskalni uticaj zbog nedostatka baze podataka poreskih obveznika i uporednih podataka u prethodnom periodu.

**Iznosi naknada su sledeći
Predložena odluka**

Iznos naknade po m2 neto površine bespravnog ove Odluke iznosi:

ZONA	I	II	III	IV
Iznos (€/m2)	20€	16€	12€	6€

Ostvareni prihodi po važećoj odluci

Po osnovu naknade za urbanu sanaciju, Opština Plav je u prethodne tri godine ostvarila sljedeće prihode:

Godina Ostvareni prihodi (€)

2022 55.000,00

2023 77.000,00

2024 69.000,00

Prosječni godišnji prihod u ovom periodu iznosio je oko 67.000,00 €, što ukazuje da važeća Odluka nije obezbjeđivala dovoljan nivo sredstava za potrebe urbane sanacije i komunalnog opremanja.

Procjena prihoda po novoj odluci

Primjenom nove Odluke, uz povećanje iznosa naknade po m² i očekivano povećanje broja zahtjeva za legalizaciju, realno je očekivati značajan rast prihoda po ovom osnovu.

Uzimajući u obzir:

- povećanje iznosa naknade po zonama (u prosjeku od 40% do 60%);
- mogućnost plaćanja na duži vremenski period;
- stimulativne mjere za jednokratno plaćanje,

procjenjuje se da bi godišnji prihodi po novoj odluci mogli iznositi od 95.000,00 € do 120.000,00 €, što predstavlja povećanje od približno 40%–70% u odnosu na prosjek iz prethodne tri godine.

Finansijski efekat u sopstvenim prihodima

Nova Odluka će:

- povećati učešće naknade za urbanu sanaciju u strukturi sopstvenih prihoda Opštine Plav;
- omogućiti stabilnije planiranje Programa urbane sanacije;
- obezbijediti dodatna sredstva za razvoj komunalne infrastrukture.

Zaključak fiskalne procjene

Implementacija nove Odluke:

- ne zahtijeva dodatna budžetska sredstva;
- ima isključivo pozitivan fiskalni efekat;
- doprinosi povećanju sopstvenih prihoda opštine;
- stvara preduslove za efikasniju urbanu sanaciju i održivi prostorni razvoj Opštine Plav.

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.

Korištena je vanjska stručna podrška kroz analizu Modela odluke o naknadi za urbanu sanaciju koju je dostavila Zajednica opština Crne Gore.

U skladu sa članom 4, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 i 21 Odluke o načinu i postupku učešća lokalnog stanovništva u vršenju javnih poslova ("Sl.list CG" – opštinski propisi br. 09/21), utvrdio se program javne rasprave za Nacrt odluke i Program će biti stavljen na raspolaganje svim subjektima, kako putem mogućnosti elektronskog preuzimanja, tako i stavljanjem na raspolaganje na oglasnoj ploči opštine, a održana je i centralna javna rasprava dana: 10.12. 2025. godine.

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?

Dinamika radova na urbanoj sanaciji zavisi od nivoa naplate i visine sredstava prikupljenih od naknade za urbanu sanaciju i drugih izvora u skladu sa zakonom, kao i od nivoa opremljenosti zone za koju se naknada naplaćuje, što se mora procijeniti za svaki slučaj i za svaku zonu pojedinačno.

S druge strane, postoji obaveza urbane sanacije zona i lokacija za koje je plaćena naknada. Uzimajući u obzir sve okolnosti, pojedinačno i sveobuhvatno, predlaže se da se rokovi za obezbjeđivanje komunalnog opremanja utvrde Programom urbane sanacije.

Pokazatelji prema kojima će se mjeriti ostvarenje ciljeva su primjenjivost propisa, odnosno njihovih odredbi, putem kojih se smanjuje broj bespravnih objekata, što će se postići povećanjem broja zahtjeva za legalizaciju bespravnih objekata.

Sekretarijat za uređenje prostora, ekologiju i zaštitu životne sredine opštine Plav biće odgovoran za praćenje i evaluaciju implementacije ovog propisa. S obzirom da je cilj ove odluke podsticanje vlasnika bespravnih objekata da pristupe postupku legalizacije, kako bi se smanjio

ukupan broj bespravnih objekata čija je legalizacija u nadležnosti Sekretarijata za uređenje prostora, ekologiju i zaštitu životne sredine opštine Plav, procjenu efekata ove odluke će dati ovaj sekretarijat. Kada su u pitanju planirani i ostvareni prihodi po ovom osnovu, čija visina ujedno određuje i efekte odluke, nadležni organi su Sekretarijat za privredu, razvoj i finansije opštine Plav i Sekretarijat za uređenje prostora, ekologiju i zaštitu životne sredine opštine Plav.

Datum i mjesto
Plav, 05.02.2026. god

PREDLAGAČ PROPISA
Sekretarijat za uređenje prostora,
ekologiju i zaštitu životne sredine Opštine Plav

