



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: 05-02-041/25-42109/2

Podgorica, 04.12.2025. godine

Za: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE,
IV proleterske brigade br. 19, Podgorica

gospodinu, Slavenu Radunoviću, ministru

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

Veza: Vaš akt broj: 06-333/25-15147/1 od 01.12.2025. godine

Poštovani gospodine Radunoviću,

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

MIŠLJENJE

Predlogom zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata predlažu se izmjene u cilju otklanjanja nedostataka koji su se javljali prilikom primjene Zakona o izgradnji objekata, kao i pravno-tehničkog usaglašavanja teksta Zakona i postizanja usaglašenosti sa ostalim odredbama zakona; definiše se subjekat obavljanja djelatnosti revizije, stručnog nadzora i tehničkog pregleda za projekte autoputeva, brzih saobraćajnica, magistralnih i regionalnih puteva - Državna komisija. Daje se mogućnost licima pravne, ekonomske i geodetske struke da obavljaju poslove inspekcijskog nadzora i produžava se rok za uspostavljanje inspekcijskog nadzora u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata. Predlogom zakonskih rješenja podržava se sprovođenje koncepta cirkularne ekonomije u skladu sa Nacionalnom strategijom cirkularne tranzicije do 2030. godine.

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

Uvidom u dostavljeni tekst Predloga zakona i Izvještaj o sprovedenoj analizi procjene uticaja propisa navedeno je da za implementaciju istog nijesu potrebna dodatna finansijska sredstva iz budžeta države. Nadalje, implementacijom predloženog propisa ne proizilaze međunarodne finansijske obaveze, kao ni usvajanjem predloženog propisa nije predviđeno donošenje podzakonskih akata iz kojih bi proizilazile finansijske obaveze.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo finansija sa aspekta budžeta, nema primjedbi na dostavljeni *Predlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata*.

S poštovanjem,



MINISTAR
Novica Vuković

ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O IZGRADNJI OBJEKATA

Član 1

U Zakonu o izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 19/25 i 92/25) u članu 9 stav 2 alineja 9 riječi: „i projekat pejzažne arhitekture“ brišu se.

U stavu 2 poslije alineje 9 dodaje se nova alineja koja glasi: „projekat pejzažne arhitekture“

Dosadašnje al. 10 i 11 postaju al. 11 i 12.

Član 2

U članu 24 u stavu 2 poslije riječi „arhitektonskog projekta objekta“ dodaju se zarez i riječi: „kao i mišljenje organa nadležnog za zaštitu kulturnih dobara o usklađenosti idejnog rješenja sa konzervatorskim uslovima.“

Član 3

U članu 34 stav 9 riječi: „u sadržaju i formi“ brišu se.

Član 4

U članu 54 stav 2 tačka 2 briše se.

Dosadašnje tač. 3 i 4 postaju tač. 2 i 3

Stav 4 mijenja se i glasi:

„Uz zahtjev iz stava 3 ovog člana prilaže se izjava izvođača radova da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i glavnim projektom i da je podoban za upotrebu.“

Član 5

Član 76a stav 2 mijenja se i glasi:

„Licencirani arhitekta može da obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije projekta arhitekture objekta, projekta uređenja terena, odnosno građenja objekata zavisno od vrste objekta i vrste radova.“

Član 6

Član 77 stav 1 mijenja se i glasi :

„Autor projekta je licencirani arhitekta koji je izradio idejno arhitektonsko rješenje na koje je data saglasnost glavnog državnog arhitekta odnosno glavnog gradskog arhitekta, ili autor odnosno grupa autora koji su izradili idejno rješenje za potrebe javnog konkursa iz člana 15 ovog zakona.“

Član 7

Poslije člana 81 dodaje se novi član koji glasi:

„Subjekti obavljanja djelatnosti revizije, stručnog nadzora i tehničkog pregleda za projekte autoputeva, brzih saobraćajnica, magistralnih i regionalnih puteva

Član 81a

Djelatnost revizije, stručnog nadzora i tehničkog pregleda za projekte autoputeva, brzih saobraćajnica, magistralnih i regionalnih puteva vrši Državna komisija za reviziju, stručni nadzor i tehnički pregled (u daljem tekstu: Državna komisija).

Član Državne komisije je odgovorni revizor za saobraćajnu infrastrukturu i prateće objekte i sisteme.

Državnu Komisiju imenuje Vlada Crne Gore, na predlog investitora.

Aktom o obrazovanju Državne komisije uređuje se sastav, zadaci i druga pitanja od značaja za njen rad.

Troškove rada Državne Komisije snosi investitor.“

Član 8

U članu 104 stav 1 poslije riječi „pravo“ dodaju se riječi „i obavezu“.

Poslije stava 1 dodaje se novi stav koji glasi: „Lica iz stava 1 koja se stručno usavršavaju stiču odgovarajući broj bodova u toku jedne godine.“

Dosadašnji st. 2 do 5 postaju st. 3 do 6.

Član 9

Član 107 stav 1 mijenja se i glasi:

„Licenca je akt kojim se utvrđuje ispunjenost uslova za obavljanje djelatnosti iz čl. 76, 76a, 78, 81, 82, 84, 85, 88, 89, 91 i 92 ovog zakona.“

Član 10

U članu 134 stav 4 mijenja se i glasi:

„Izuzetno od stava 3 ovog člana, građevinski inspektor može biti inženjer elektro odnosno mašinske struke, koji ima najmanje jednu godinu radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta, kao i lica, pravne, ekonomske, odnosno geodetske struke koja imaju najmanje tri godine iskustva.“

Član 11

U članu 137 stav 1 tačka 19 riječ „tri“ mijenja se riječju „pet“.

Član 12

U članu 138 stav 1 tačka 4 riječi: „u skladu sa članom 81 stav 7“ zamjenjuju se riječima: „u skladu sa članom 81 stav 8.“

Član 13

Nakon člana 142 dodaje se novi član koji glasi:

„142a

Novčanom kaznom u iznosu od 400 eura do 5.000 eura kazniće se fizičko lice ako:
1) se stručno ne usavršava u skladu sa ovim zakonom (104 stav 1).

Član 14

U članu 143 stav 1 tačka 7 riječ „osam“ zamjenjuje se riječju „petnaest“.

Član 15

U članu 152 stav 2 poslije riječi: „u pogledu osnovnih urbanističkih parametara“ dodaju se riječi: „,naknada za građenje propisana zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i“

Član 16

U članu 158 stav 2 riječi: „do 31.12.2025. godine“ zamjenjuju se riječima: „do 30.06.2026. godine“.

Član 17

Ovaj zakon stupa na snagu danom objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore“.

OBRAZLOŽENJE

I. USTAVNI OSNOV

Ustavni osnov za donošenje Zakona sadržan je u članu 16 stav 1 tačka 5 Ustava Crne Gore, kojim je propisano da se zakonom, u skladu sa Ustavom, uređuju pitanja od interesa za Crnu Goru.

II. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Predlogom zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata predlažu se izmjene u cilju otklanjanja nedostataka koji su se javljali prilikom primjene Zakona o izgradnji objekata, kao i pravno-tehničkog usaglašavanja teksta Zakona i postizanja usaglašenosti sa ostalim odredbama zakona.

III. USAGLAŠENOST SA EVROPSKIM ZAKONODAVSTVOM

Ne postoje izvori prava Evropske unije sa kojim bi se Predlog zakona mogao uporediti i vršiti njegovo usklađivanje.

IV. OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Članom 7 predloženih izmjena propisuje se da će Državna komisija biti subjekat obavljanja djelatnosti revizije, stručnog nadzora i tehničkog pregleda za projekte autoputeva, brzih saobraćajnica, magistralnih i regionalnih puteva, zato što se radi o objektima od opšteg interesa, za koje je investitor država, a sve u cilju bolje kontrole izgradnje objekta, kao i praćenja dinamike i troškova tokom građenja.

Članom 10 predloženih izmjena daje se mogućnost licima pravne, ekonomske i geodetske struke da obavljaju poslove inspeksijskog nadzora iz razloga što jedinice lokalne samouprave već imaju ustanovljenu praksu vršenja poslova građevinske inspekcije, koju između ostalog obavljaju i pravnici i geodete, još od sprovođenja derogiranog Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Takođe, u opštinama se javlja problem nedostatka kadra za obavljanje poslova inspeksijskog nadzora.

Članom 16 predloženih izmjena produžava se rok za uspostavljanje inspeksijskog nadzora u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata, iz razloga što se još nisu stekli uslovi za uspostavljanje istog, kao i zbog nedostatka kadra.

V. PROCJENA FINANSIJSKIH SREDSTAVA ZA SPROVOĐENJE ZAKONA

Za implementaciju ovog zakona nijesu potrebna dodatna sredstva iz Budžeta Crne Gore.

VI. RAZLOZI ZBOG KOJIH NIJE SPROVEDENA JAVNA RASPRAVA

Budući da se ovaj zakon odnosi na manju izmjenu Zakona o izgradnji objekata kojom se bitno drugačije ne uređuje oblast izgradnje objekata, procijenjeno je, shodno odredbama člana 52 stav 2 alineja 3 Zakona o državnoj upravi („Službeni list CG“, br. 78/18, 70/21 i 52/22), da nije potrebno sprovesti postupak javne rasprave.

VII. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU

Imajući u vidu da se ovim izmjenama Zakona predlaže produženje roka za organizovanje inspekcijskog nadzora, koji je važećim Zakonom propisan do 31.12.2025. godine, predlažemo da Skupština Crne Gore, shodno članu 151 poslovnika Skupštine, Zakon donese po hitnom postupku, radi kontinuiranog obavljanja inspekcijskog nadzora u oblasti izgradnje objekata.

IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ ANALIZI PROCJENE UTICAJA PROPISA

PREDLAGAČ	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
NAZIV PROPISA	Predlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata

1. Definisanje problema

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

Zakonom o izgradnji objekata politika izgradnje objekata je značajnije reformisana i unaprijeđena u oblasti građevinarstva. Imajući u vidu da je izgradnja objekata važan segment privrednog razvoja Crne Gore procijenjeno je da je potrebno donošenje novog posebnog propisa, pa se stoga pristupilo i donošenju posebnog zakona u ovoj oblasti, koji je stupio na snagu 5. marta 2025. godine („Službeni list CG“, broj 19/25).

Kako su nakon donošenja navedenog propisa uslijedile sugestije iz Evropske komisije to se ukazala potreba za mijenjanjem donešenog propisa, te je Skupština Crne Gore, dana 31. jula 2025. godine, donijela Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 92/25).

Ovim Predlogom zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata predlažu se izmjene u cilju otklanjanja nedostataka koji su se javljali prilikom primjene Zakona o izgradnji objekata. Članom 8 predloženih izmjena propisuje se da će Državna komisija biti subjekat obavljanja djelatnosti revizije, stručnog nadzora i tehničkog pregleda za projekte autoputeva, brzih saobraćajnica, magistralnih i regionalnih puteva, zato što se radi o objektima od opšteg interesa, za koje je investitor država, a sve u cilju bolje kontrole izgradnje objekta, kao i praćenja dinamike i troškova tokom građenja. Članom 10 predloženih izmjena daje se mogućnost licima pravne, ekonomske i geodetske struke da obavljaju poslove inspeksijskog nadzora iz razloga što jedinice lokalne samouprave već imaju ustanovljenu praksu vršenja poslova građevinske inspekcije, koju između ostalog obavljaju i pravnici, ekonomisti i geodete, još od sprovođenja derogiranog Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Takođe, u opštinama se javlja problem nedostatka kadra za obavljanje poslova inspeksijskog nadzora. Članom 16 predloženih izmjena produžava se rok za uspostavljanje inspeksijskog nadzora u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata, iz razloga što se još nisu stekli uslovi za uspostavljanje istog, kao i zbog nedostatka kadra.

Ostali članovi Predloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata predlažu se u cilju postizanja usaglašenosti sa ostalim odredbama zakona.

Kad se ne bi pristupilo izmjeni i dopuni Zakona o izgradnji onemogućila bi se primjena navedenog Zakona.

2. Ciljevi

- Koji ciljevi se postižu predloženim propisom?
- Navesti usklađenost ovih ciljeva sa postojećim strategijama ili programima Vlade, ako je primjenljivo.

Ovim zakonskim rješenjem predlažu se izmjene i dopune u cilju otklanjanja nedostataka koji su se javljali prilikom primjene Zakona o izgradnji objekata kao i pravno-tehničkog usaglašavanja teksta Zakona i postizanja usaglašenosti sa ostalim odredbama zakona; definiše se subjekat obavljanja djelatnosti revizije, stručnog nadzora i tehničkog pregleda za projekte autoputeva, brzih saobraćajnica, magistralnih i regionalnih puteva – Državna komisija; daje se mogućnost licima pravne, ekonomske i geodetske struke da obavljaju poslove

inspekcijskog nadzora; i produžava se rok za uspostavljanje inspekcijskog nadzora u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata.

Predlogom zakonskih rješenja podržava se sprovođenje koncepta cirkularne ekonomije u skladu sa Nacionalnom strategijom cirkulatne tranzicije do 2030. godine.

3. Opcije

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

Generalno uzevši, ovaj propis doprinosi unapređenju poslovnog ambijenta u Crnoj Gori, odnosno stvaraju se bolji i sigurniji uslovi za ulaganje kapitala, pogotovo kada su strani investitori u pitanju. Takođe ovim propisom se štiti najveće bogastvo Crne Gore, a to je prostor. Preferirana opcija utiče na otklanjanje nedostataka koji su se javljali prilikom primjene Zakona o izgradnji objekata.

Status quo opcija vezana je za dalje usložnjavanje problema u oblasti izgradnje objekata koji proizilaze iz nemogućnosti primjene važećih zakonskih rješenja.

Stoga je neophodno donijeti izmjenu i dopunu Zakona o izgradnji kojim će se redefinisati oblast izgradnje objekata, na način iz tačke 2 ovog izvještaja.

Preferirana opcija obezbijediće stabilan, kvalitetan i održiv sistem izgradnje objekata, jer bi u slučaju "status quo" bili izraženi dodatni problemi u ovoj oblasti.

4. Analiza uticaja

- Na koga će i kako će najvjerovatnije uticati rješenja u propisu - nabrojati pozitivne i negativne uticaje, direktne i indirektne.
- Koje troškove će primjena propisa izazvati građanima i privredi (naročito malim i srednjim preduzećima)
- Da li pozitivne posljedice donošenja propisa opravdavaju troškove koje će on stvoriti,
- Da li se propisom podržava stvaranje novih privrednih subjekata na tržištu i tržišna konkurencija;
- Uključiti procjenu administrativnih opterećenja i biznis barijera.

S obzirom da se radi o otklanjanju nedostataka koji su se javljali prilikom primjene Zakona o izgradnji objekata, nema negativnih uticaja, već su samo prepoznati pozitivni uticaji.

Pozitivni uticaji se ogledaju upravo u otklanjanju nedostataka koji su se javljali prilikom primjene Zakona o izgradnji objekata, kao i pravno-tehničkom usaglašavanju teksta Zakona i u cilju postizanja usaglašenosti sa ostalim odredbama zakona.

Propisom se ne podržava stvaranje novih privrednih subjekata na tržištu.

Donošenje ovog propisa neće prouzrokovati administrativna opterećenja niti biznis barijere.

5. Procjena fiskalnog uticaja

- Da li je potrebno obezbjeđenje finansijskih sredstava iz budžeta Crne Gore za implementaciju propisa i u kom iznosu?;
- Da li je obezbjeđenje finansijskih sredstava jednokratno, ili tokom određenog vremenskog perioda? Obrazložiti;
- Da li implementacijom propisa proizilaze međunarodne finansijske obaveze? Obrazložiti;
- Da li su neophodna finansijska sredstva obezbijeđena u budžetu za tekuću fiskalnu godinu, odnosno da li su planirana u budžetu za narednu fiskalnu godinu?;
- Da li je usvajanjem propisa predviđeno donošenje podzakonskih akata iz kojih će proistći finansijske obaveze?;
- Da li će se implementacijom propisa ostvariti prihod za budžet Crne Gore?;

- Obrazložiti metodologiju koja je korišćena prilikom obračuna finansijskih izdataka/prihoda;
- Da li su postojali problemi u preciznom obračunu finansijskih izdataka/prihoda? Obrazložiti;
- Da li su postojale sugestije Ministarstva finansija na nacrt/predlog propisa?;
- Da li su dobijene primjedbe implementirane u tekst propisa? Obrazložiti.

Za implementaciju ovog propisa nije potrebno obezbijediti dodatna finansijska sredstva iz budžeta Crne Gore.

Implementacijom predloženog propisa ne proizilaze međunarodne finansijske obaveze.

Usvajanjem predloženog propisa nije predviđeno donošenje podzakonskih akata iz kojih bi proizilazile finansijske obaveze.

Na predlog propisa nisu postojale sugestije Ministarstva finansija.

6. Konsultacije zainteresovanih strana

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

Nije korišćena eksterna ekspertiza.

Kako se radi o Predlogu zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata, koji se odnosi na otklanjanje nedostataka koji su se javljali prilikom primjene Zakona, a ne mijenjaju suštinu Zakona, te nije bilo potrebe za objavljivanje poziva za javnu raspravu i održavanje iste.

7. Monitoring i evaluacija

4. Koje su potencijalne prepreke za implementaciju propisa?
Koje će mjere biti preduzete tokom primjene propisa da bi se ispunili ciljevi?
5. Koji su glavni indikatori prema kojima će se mjeriti ispunjenje ciljeva?
6. Ko će biti zadužen za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene propisa?

Nema potencijalnih prepreka za implementaciju predloženog propisa.

Glavni indikatori prema kojima se mjeri ispunjenje ciljeva je primjena predloženih zakonskih rješenja, na način što će biti otklonjeni nedostaci koji su se javljali prilikom primjene Zakona; kao i pravno-tehnički usaglašavan tekst Zakona.

Za monitoring i evaluaciju zaduženi su Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine i jedinice lokalne samouprave.

01.12.2025. godine, Podgorica



MINISTAR
Slaven Radunović