



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: 05-02-430/25-39130/2

Podgorica, 26.11.2025.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 Petnjica

Veza: Vaš akt br. 07-337/25-188/222 od 07.11.2025 godine

Poštovani gospodine Radunoviću,

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

MIŠLJENJE

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

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

Glavni problem koji treba da riješi predložena Odluka jeste neusklađenost postojećeg propisa sa novim Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata, koji je uveo nova pravila, ovlašćenja i obaveze u vezi sa utvrđivanjem i naplatom naknade za urbanu sanaciju.

Predloženi propis je od suštinskog značaja jer obezbjeđuje usklađenost lokalne regulative sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list CG“, br. 91/2025), čime se omogućava dosljedna primjena državne politike legalizacije na lokalnom nivou. Uvođenjem jasnog, transparentnog i predvidivog sistema za utvrđivanje naknade za urbanu sanaciju, propis doprinosi jačanju pravne sigurnosti građana i efikasnijem radu organa uprave. Istovremeno, uspostavlja stabilan i pouzdan izvor prihoda, što je od posebnog značaja za planski i održivi razvoj opštine. S obzirom na sve navedeno, propis predstavlja ključni instrument za uspješno sprovođenje procesa legalizacije i uređenje prostora na teritoriji opštine Petnjica.

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

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

S poštovanjem,


MINISTAR
Novica Vuković

OBRAZAC

IZVJEŠTAJ O ANALIZI UTICAJA PROPISA ZA LOKALNE SAMOUPRAVE	
PREDLAGAČ PROPISA	Predsjednik Opštine Petnjica
OBRAĐIVAČ	Sekretarijat za lokalnu upravu
NAZIV PROPISA	ODLUKA O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU
1. Definisanje problema - Da li je propis posljedica zahtjeva (propisa) na državnom nivou? DA - Navesti zakonski, odnosno strateški ili drugi osnov za donošenje propisa? <i>Zakon o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 091/25) – koji u članu 23 propisuje obavezu plaćanja naknade za urbanu sanaciju i ovlašćuje jedinicu lokalne samouprave da propiše visinu, način i rokove plaćanja naknade, uz prethodnu saglasnost Vlade. Dodatni osnov čine:</i> – <i>Zakon o lokalnoj samoupravi („Službeni list Crne Gore“, br. 002/18, 034/19, 038/20, 050/22, 084/22, 081/25, 098/25) – kojim je određena nadležnost opštine da donosi propise iz oblasti uređenja prostora, lokalnih javnih prihoda i komunalnog opremanja.</i> – <i>Statut Opštine Petnjica („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 16/22) – kojim je utvrđena nadležnost Skupštine opštine da donosi odluke kojima se uređuju lokalne takse, naknade i pitanja od značaja za lokalnu zajednicu.</i> - Da li se propisom utvrđuju sopstvene nadležnosti ili prenešeni, odnosno povjereni poslovi lokalne samouprave? <i>Propisom se utvrđuju sopstvene nadležnosti lokalne samouprave. U skladu sa Zakonom o lokalnoj samoupravi i Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata, opština je nadležna da:</i> - <i>utvrđuje visinu, način, rokove i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju,</i> - <i>uređuje lokalne javne prihode,</i> - <i>sprovodi postupke vezane za legalizaciju bespravnih objekata u dijelu koji je prenijet na lokalni nivo.</i> <i>Dakle, odluka se donosi u okviru sopstvenih nadležnosti opštine, a ne predstavlja prenešene ili povjerene poslove države.</i> - Koje probleme treba da riješi predloženi akt? - <i>Neusklađenost postojećeg lokalnog propisa sa novim Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata („Sl. list CG“, br. 091/25), koji je uveo nova pravila, ovlašćenja i obaveze u vezi sa utvrđivanjem i naplatom naknade za urbanu sanaciju.</i> - <i>Nepostojanje jasnih kriterijuma za obračun, visinu, način i rokove plaćanja naknade, što stvara pravnu nesigurnost za građane i otežava primjenu zakona.</i> - <i>Neujednačena praksa u postupanju u predmetima legalizacije, jer ranija odluka nije sadržala dovoljno precizne odredbe koje bi omogućile efikasan rad opštinskih službi.</i> - <i>Nedovoljna naplata naknada koje predstavljaju sopstveni prihod opštine, a koje su neophodne za komunalno opremanje zemljišta, urbanu sanaciju i planski razvoj.</i> - <i>Potreba za podsticanjem vlasnika bespravnih objekata da pokrenu i okončaju postupak legalizacije kroz jasno definisane finansijske obaveze.</i> - <i>Drugim riječima, akt uređuje sve elemente sistema naplate naknade za urbanu sanaciju kako bi postupak legalizacije bio zakonit, transparentan i efikasan, a lokalna samouprava imala stabilan i predvidiv prihod za uređenje prostora.</i> - Da li problem ima rodnu dimenziju? (ima posebni uticaj na žene) <i>Ne. Utvrđivanje i naplata naknade za urbanu sanaciju odnosi se jednako na sve vlasnike bespravnih objekata, bez obzira na pol. Propis ne uvodi kriterijume koji bi na bilo koji način različito uticali na žene u odnosu na muškarce, niti se radi o oblasti u kojoj postoji uobičajena rodna neravnopravnost.</i> - Koji su uzroci problema?	

-Promjena zakonskog okvira – Donošenjem novog Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Sl. list CG“, br. 091/25) prethodni lokalni propisi postali su neusaglašeni, jer je novi zakon precizirao drugačije obaveze, ovlašćenja i način utvrđivanja naknade za urbanu sanaciju.

- Nejasnoće i nedovoljna preciznost ranije odluke – Prethodna odluka nije imala dovoljno jasne kriterijume za obračun, rokove, uslove plaćanja niti način utvrđivanja visine naknade, što je otežavalo primjenu u praksi.

-Nedovoljno uređen sistem legalizacije na lokalnom nivou – Bespravna gradnja je ranijih godina sprovedena bez adekvatnog nadzora, što je rezultiralo velikim brojem objekata koji sada ulaze u postupak legalizacije, pa je potrebno precizno urediti obaveze vlasnika.

- Nedostatak stabilnog izvora prihoda za komunalno opremanje – S obzirom da je naknada za urbanu sanaciju sopstveni prihod opštine, neprecizna regulativa je uzrokovala slabiju naplatu i nedovoljna sredstva za infrastrukturne potrebe.

-Neujednačena primjena propisa – U praksi je dolazilo do različitog tumačenja postojećih pravila, što je stvaralo pravnu nesigurnost i produžavalo postupke legalizacije.

Dakle, uzroci problema leže u novom zakonskom okviru, nedostacima prethodne odluke i potrebi za dosljednom i efikasnom primjenom sistema legalizacije na lokalnom nivou.

- **Koje su posljedice problema?**

- Neusklađenost lokalnog propisa sa zakonom

Ranija odluka više nije bila u skladu sa novim Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata, što je stvaralo pravne i proceduralne poteškoće.

-Pravna nesigurnost za građane

Vlasnici bespravnih objekata nijesu imali jasno definisane obaveze, što je dovođilo do različitih tumačenja i otežavalo postupak legalizacije.

- Usporavanje postupaka legalizacije

Nejasni kriterijumi i neprecizni rokovi otežavali su rad nadležnih službi i produžavali rješavanje predmeta.

- Smanjena naplata naknade za urbanu sanaciju

Zbog nepreciznog normativnog okvira opština nije mogla ostvarivati stabilan prihod iz ove naknade, iako je ona važan sopstveni prihod lokalne samouprave.

- Nedostatak sredstava za komunalno opremanje i urbanu sanaciju

Slabija naplata znači i manje sredstava za uređenje prostora, infrastrukturu i sprovođenje mjera planiranja.

-Neujednačena primjena propisa i mogućnost zloupotreba

Neprecizna odluka otvarala je prostor za različita tumačenja, što može dovesti do nejednakog postupanja prema građanima.

Sve u svemu, posljedice problema utiču na građane, lokalnu upravu i proces legalizacije, kao i na finansijsku stabilnost lokalne samouprave.

- **Koji su subjekti oštećeni, na koji način i u kojoj mjeri?**

U daljem postupku neće biti oštećenih strana

–Opština će imati prihode dok će vlasnici nelegalnih objekata imati priliku da svoje objekte legalizuju.

- **Kako bi problem evoluirao bez promjene propisa ("status quo" opcija)?**

Ukoliko bi ostala na snazi ranija odluka, ne bi bilo moguće postići puni efekat novog Zakona o

legalizaciji bespravnih objekata, pa bi lokalna samouprava bila ograničena u sprovođenju savremenog, ažuriranog i efikasnog sistema utvrđivanja i naplate naknade.

„Status quo“ opcija bi značila:

- zadržavanje manje preciznih rješenja iz prethodne odluke,
- nemogućnost potpune primjene novih zakonskih rješenja,
- smanjenu efikasnost u postupku legalizacije,
- otežano planiranje komunalnog razvoja i korišćenja lokalnih javnih prihoda.

Zbog toga ova opcija **ne bi omogućila realizaciju ciljeva koje je novi zakon postavio**, niti bi obezbijedila modernizovan, transparentan i jasan sistem.

Donošenjem nove odluke omogućava se:

- potpuno usklađivanje sa zakonom,
- povećana pravna sigurnost,
- efikasnost u radu organa lokalne uprave,
- veći stepen planskog uređenja prostora i bolje korišćenje lokalnih prihoda.

Pravni osnov za donošenje Odluke nalazi se u:

1. Zakonu o legalizaciji bespravnih objekata

„Službeni list Crne Gore“, br. 091/25 – kojim se u relevantnim odredbama propisuje obaveza jedinice lokalne samouprave da utvrđuje visinu, način, rokove i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju, uz prethodnu saglasnost nadležnih organa.

2. Zakonu o lokalnoj samoupravi

„Službeni list Crne Gore“, br. 002/18, 034/19, 038/20, 050/22, 084/22, 081/25 i 098/25 – kojim je utvrđena nadležnost opštine da uređuje lokalne naknade, upravlja prostorom i donosi propise od značaja za lokalnu zajednicu.

3. Statutu Opštine Petnjica

„Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 16/22 – kojim je određen djelokrug rada organa opštine i ovlašćenje Skupštine opštine da donosi odluke iz oblasti lokalnih javnih prihoda, uređenja prostora i sprovođenja zakona na lokalnom nivou.

2. Ciljevi

- **Koji ciljevi se postižu predloženim propisom?**

- **Usklađivanje lokalnog propisa sa novim Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata („Sl. list CG“, br. 091/25)**, čime se obezbjeđuje zakonitost i potpuna primjena državnog zakonodavstva na lokalnom nivou.

- **Uspostavljanje jasnog, transparentnog i ujedinjenog sistema obračuna naknade za urbanu sanaciju**, što doprinosi pravnoj sigurnosti svih vlasnika bespravnih objekata.

- **Unapređenje efikasnosti postupka legalizacije**, kroz precizno definisane obaveze, rokove i procedure koje olakšavaju rad nadležnih organa i ubrzavaju administrativne postupke.

- **Povećanje motivacije za legalizaciju objekata**, jer propis uvodi predvidiv i fer model utvrđivanja naknade, čime se podstiče zakonita izgradnja i uređenje prostora.

- **Obezbeđivanje stabilnog izvora sopstvenih prihoda opštine**, kroz pravilno utvrđivanje i naplatu naknade za urbanu sanaciju, što omogućava ulaganja u komunalnu infrastrukturu, planski razvoj i urbanu sanaciju.

- **Unapređenje kvaliteta komunalno opremljenog prostora i ukupnog uređenja opštine**, što doprinosi održivom, planskom i odgovornom razvoju lokalne zajednice.

- **Da li bilo koji od ciljeva unapređuje rodnu ravnopravnost?**

Da li bilo koji od ciljeva unapređuje rodnu ravnopravnost?

Ciljevi predloženog propisa jesu rodno neutralni, ali posredno doprinose rodnoj ravnopravnosti, jer obezbjeđuju:

- **jednak tretman svih vlasnika bespravnih objekata**, bez obzira na pol,

- **transparentne i jednako dostupne procedure**,

- **povećanu pravnu sigurnost za žene vlasnice ili suvlasnice nepokretnosti**,

- **jednake mogućnosti za ostvarivanje prava u postupku legalizacije**.

Iako propis ne sadrži direktne mjere usmjerene na unapređenje rodne ravnopravnosti, njegova primjena obezbjeđuje jednak pristup pravima i obavezama svim građanima, što predstavlja pozitivan doprinos ovoj oblasti.

3. Opcije

- **Zasto je propis neophodan?**
- *Predloženi propis je neophodan zato što:*
- *obezbjeđuje usklađivanje lokalne regulative sa novim Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata („Sl. list CG“, br. 091/25), čime se omogućava zakonita i dosljedna primjena državne politike legalizacije na lokalnom nivou;*
- *uvodi jasan, transparentan i predvidiv sistem utvrđivanja naknade za urbanu sanaciju, što je ključno za pravnu sigurnost građana i efikasan rad organa uprave;*
- *omogućava efikasniji postupak legalizacije, jer precizno definiše obaveze i procedure, smanjuje nejasnoće i ubrzava administrativne procese;*
- *stvara stabilan i pouzdan izvor sopstvenih prihoda opštine, čime se jača finansijska održivost i sposobnost lokalne samouprave da ulaže u komunalnu infrastrukturu i uređenje prostora;*
- *doprinosi planskom, održivom razvoju opštine, jer omogućava sprovođenje mjera urbanog uređenja i unapređenje komunalno opremljenog prostora;*
- *unapređuje transparentnost, jednakost i ujednačen tretman svih obveznika, što jača povjerenje građana i doprinosi dobroj upravi.*
- *Zbog svega navedenog, propis je neophodan kao ključni instrument za efikasno sprovođenje legalizacije i uređenje prostora na teritoriji Opštine Petnjica.*

- **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).**

- **Pri razmatranju rješenja analizirane su sljedeće opcije:**
-
- *1) Opcija „status quo“ – zadržavanje postojećeg stanja*
- *Ova opcija nije održiva, jer ranija odluka nije usklađena sa novim Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata („Sl. list CG“, br. 091/25).*
- *Zadržavanje postojećeg stanja ne bi omogućilo ostvarivanje zakonom propisanih ciljeva niti efikasno sprovođenje postupka legalizacije.*

- *2) Neregulatorna opcija (administrativne mjere bez izmjene propisa)*
- *Ova opcija bi obuhvatala:*
 - *interne smjernice uprave,*
 - *administrativna uputstva,*
 - *pojačani nadzor i komunikaciju sa građanima.*
- *Međutim, neregulatorne mjere ne mogu zamijeniti lokalni propis, jer Zakon izričito propisuje obavezu donošenja odluke kojom se definišu visina, način i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju.*
- *Stoga, ova opcija nije dovoljna za ispunjavanje zakonskih obaveza.*

- *3) Donošenje nove Odluke – (IZABRANA OPCIJA)*
- *Ovo je jedina opcija koja u potpunosti ispunjava zakonske obaveze i ciljeve, jer omogućava:*
- *usklađivanje sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata;*
- *jasne kriterijume, rokove i način obračuna naknade;*
- *efikasniji postupak legalizacije;*
- *stabilan izvor prihoda za komunalno opremanje i uređenje prostora;*
- *pravnu sigurnost i jednak tretman svih obveznika.*
- *Zbog navedenog, donošenje nove odluke predstavlja najbolju i jedinu optimalnu opciju za rješavanje problema i ostvarivanje ciljeva 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)**

Obrazloženje preferirane opcije

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 je izabrana jer:

- *omogućava punu primjenu Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Sl. list CG“, br. 091/25), koji izričito propisuje obavezu lokalne samouprave da utvrdi visinu, način i rokove plaćanja naknade;*
- *uvodi potpuno jasne, transparentne i ujednačene kriterijume za sve obveznike, čime se povećava pravna*

sigurnost i efikasnost rada organa uprave;

- doprinosi efikasnijem postupku legalizacije, jer uklanja nejasnoće i ubrzava proces odlučivanja;
- povećava stabilnost sopstvenih prihoda opštine, koji se koriste za komunalno opremanje, urbanu sanaciju i unapređenje lokalne infrastrukture;
- omogućava bolju plansku politiku razvoja, jer se lokalna administracija oslanja na predvidiv i pouzdan sistem naplate.

Rodna dimenzija preferirane opcije

Iako propis ne uvodi posebne mjere usmjerene isključivo na žene, preferirana opcija pozitivno utiče na rodnu ravnopravnost kroz nekoliko ključnih aspekata:

- Jednak pristup pravima i obavezama

Svi vlasnici bespravnih objekata, bez obzira na pol, imaju jednaka prava i obaveze u postupku legalizacije. Time se osigurava jednak tretman žena i muškaraca.

- Povećana pravna sigurnost za žene

Postojanje jasnih pravila smanjuje mogućnost arbitrarnih odluka i obezbjeđuje da žene koje su vlasnice, suvlasnice ili korisnice nepokretnosti imaju jednake mogućnosti u postupku legalizacije.

- Transparentnost i predvidivost smanjuju barijere

Budući da žene češće imaju niže prihode i manji pristup imovini, transparentan i jednostavan sistem naplate naknade umanjuje rizik diskriminacije i nejednakog pristupa.

- Podrška ekonomskom osnaživanju žena

Legalizovani objekti i uređen prostor utiču na bolju tržišnu vrijednost imovine kojom žene raspolažu, što jača njihovu ekonomsku sigurnost i položaj u porodici i zajednici.

- Jednakost u pristupu infrastrukturi i javnim uslugama

Povećani prihodi od naknade doprinose razvoju infrastrukture, što podjednako koristi muškarcima i ženama, ali ženama posebno, jer se u praksi više oslanjaju na komunalne i lokalne javne usluge.

Zaključak

Donošenje nove Odluke je preferirana opcija jer:

- obezbjeđuje punu usklađenost sa zakonom,
- jača efikasnost i transparentnost,
- doprinosi finansijskoj stabilnosti opštine,
- podstiče legalizaciju i plansko uređenje prostora,
- posredno unapređuje rodnu ravnopravnost kroz jednak pristup pravima, jasne procedure i povećanu pravnu 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?

- Primjena propisa imaće pretežno pozitivan uticaj na više kategorija subjekata, kako direktno tako i indirektno.

-

1. Pozitivni uticaji

a) Vlasnici bespravnih objekata (direktni uticaj)

- dobijaju jasan, predvidiv i transparentan sistem obračuna naknade;
- olakšan pristup postupku legalizacije;
- pravna sigurnost i jednak tretman;
- lakše planiranje troškova legalizacije.

b) Opština Petnjica (direktni uticaj)

- stabilniji i pouzdan izvor sopstvenih prihoda;
- efikasniji rad administracije kroz jasno definisane procedure;
- bolja realizacija komunalnog opremanja i uređenja prostora;
- unapređenje planskog i urbanog razvoja opštine.

c) Lokalna zajednica (indirektni uticaj)

- legalizacija doprinosi uređenijem prostoru i boljem kvalitetu života;
- poboljšana infrastruktura kroz ulaganje prihoda od naknade;
- smanjenje neuređenih i nelegalnih zona u naseljima.

- d) Privredni subjekti (indirektni uticaji)
- - bolja infrastruktura i uređen prostor podstiču investicije;
- - predvidivo poslovno okruženje zbog jasne lokalne regulative.

2. Rodno-senzitivni uticaji

- Iako je propis rodno neutralan, ima pozitivan rodni uticaj, jer doprinosi:
- jednakom pristupu pravima i obavezama žena i muškaraca u postupku legalizacije;
- - povećanoj pravnoj sigurnosti za žene kao vlasnice, suvlasnice ili korisnice imovine;
- - smanjenju rizika od nejednakog postupanja, jer odluka jasno propisuje procedure i kriterijume;
- - jačanju ekonomskog položaja žena, budući da legalizovana imovina povećava imovinsku sigurnost domaćinstava u kojima su žene vlasnice ili suvlasnice;
- - povećanju pristupa žena javnim uslugama kroz razvoj infrastrukture koja se finansira iz prihoda naknade.

3. Administrativni uticaji

- - poboljšanje efikasnosti radnih procesa;
- - smanjenje administrativnih nejasnoća;
- - ujednačeno postupanje u svim predmetima.

4. Potencijalni tehnički izazovi (neutralni, ne negativni)

- Napomena (u skladu sa RIA procedurom):
- □ propis može zahtijevati prilagođavanje informacijskih sistema i baza podataka, što se smatra standardnom administrativnom obavezom;
- □ obveznici naknade moraju se informisati o novom sistemu, što se rješava redovnom komunikacijom opštine.
- Ovi elementi nijesu negativni uticaji – radi se o uobičajenim administrativnim potrebama koje prate implementaciju svakog novog propisa.

Zaključak

- Propis ima preovlađujuće pozitivne efekte na sve obuhvaćene subjekte – građane, opštinu, privredu i lokalnu zajednicu – uz izražene koristi u pogledu:
- - pravne sigurnosti,
- - efikasnosti administracije,
- - planskog uređenja prostora,
- - stabilnih prihoda,
- - rodne ravnopravnosti.

- **Koje troškove ili uštede će primjena propisa izazvati građanima i privredi (naročito malim i srednjim preduzećima)?**

Primjena propisa donosi jasno definisane, predvidive i ujednačene finansijske obaveze, ali istovremeno stvara i značajne uštede i koristi za građane i privredu, posebno u dugoročnom smislu.

- Donošenjem nove Odluke nije došlo do povećanja visine naknade za urbanu sanaciju u odnosu na prethodnu odluku.
- Iznosi naknada su ostali na istom nivou kao u ranijem propisu, čime se zadržava postojeće finansijsko opterećenje za građane i privredu.
- Na ovaj način obezbjeđuje se stabilnost i predvidivost fiskalnih obaveza, bez povećanja troškova za obveznike.
- Propis donosi kvalitativna unapređenja – veću jasnoću, preciznost i usklađenost sa važećim Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata („Sl. list CG“, br. 091/25) – ali bez promjene finansijskih iznosa.
- Zadržavanjem postojećeg nivoa naknade postiže se balans između fiskalne održivosti opštine i zaštite interesa građana.

1. Uticaj na građane

Troškovi (u okviru zakonske obaveze, ne povećanje)

- Plaćanje naknade za urbanu sanaciju predstavlja obavezu propisanu Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata („Sl. list CG“, br. 091/25).
- Odluka ne uvodi nove obaveze, već samo precizno uređuje postojeću zakonsku obavezu u transparentnom i predvidivom obliku.

Uštede i koristi za građane

- **Pravna sigurnost** – smanjuje se potreba za dodatnim konsultacijama, žalbama ili ponovnim postupcima.
- **Brži postupak legalizacije** – smanjuje vrijeme i indirektno troškove građana.

- **Mogućnost planiranja troškova** – jasno definisana naknada omogućava bolju finansijsku organizaciju domaćinstava.

- **Povećanje vrijednosti imovine** nakon legalizacije, što predstavlja značajnu ekonomsku korist.

2. Uticaj na privredu (posebno mikro, mala i srednja preduzeća)

Troškovi

- Privredni subjekti koji su vlasnici bespravnih objekata podliježu istim zakonskim obavezama prema nacionalnom zakonu – odluka ih ne opterećuje dodatnim troškovima.

Uštede i koristi

- **Povećana pravna sigurnost poslovanja**, jer se uvodi jasan sistem obračuna naknade;

- **Smanjenje administrativnih nejasnoća** – pravila su jednostavna i lako primjenjiva;

- **Uređen prostor i bolja infrastruktura** doprinose privlačenju investicija i razvoju lokalne ekonomije;

- **Povećanje tržišne vrijednosti komercijalnih objekata** nakon legalizacije;

- **Smanjeni rizici za poslovanje**, jer legalizovani objekti mogu biti predmet kreditiranja, zakupa, ulaganja i drugih pravnih radnji.

3. Opšti efekti – indirektne uštede

- efikasnija administracija – manje čekanja i manji indirektni troškovi;

- uređen prostor povećava atraktivnost opštine;

- unapređenje komunalne infrastrukture koristi i građanima i privredi.

Zaključak

Predlog odluke **ne uvodi nove finansijske obaveze**, već:

- jasno uređuje postojeću zakonsku obavezu,

- unapređuje pravnu sigurnost,

- smanjuje administrativne i indirektne troškove,

- donosi dugoročne ekonomske koristi građanima i privredi,

- doprinosi planskom razvoju opštine.

– Nova odluka ne povećava finansijske obaveze obveznika, već ih zadržava na dosadašnjem nivou.

- **Da li pozitivne posljedice donošenja propisa opravdavaju troškove koje će on stvoriti?**

Da.

Pozitivne posljedice donošenja propisa u potpunosti opravdavaju troškove koje će on stvoriti, jer se radi o obavezi koja već postoji na osnovu Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Sl. list CG“, br. 091/25), a predložena odluka samo uvodi jasniji, jednostavniji i pravedniji način njenog sprovođenja.

- **Razlozi zbog kojih su pozitivne posljedice veće od troškova:**

- **Troškovi za građane i privredu ne povećavaju se**, već su jednaki zakonskim obavezama koje već postoje.

- Odluka donosi **značajne koristi**: pravnu sigurnost, transparentnost, predvidivost i efikasniji postupak legalizacije.

- **Uređeni kriterijumi i jasne procedure smanjuju administrativne i indirektne troškove** građana i malih preduzeća.

- Prihodi koji se ostvaruju na osnovu naknade predstavljaju **direktan izvor finansiranja komunalnog opremanja, infrastrukture i unapređenja kvaliteta života u opštini**.

- Legalizacija objekata donosi **značajnu ekonomsku korist** – povećanje vrijednosti imovine, mogućnost raspolaganja nekretninama, kreditiranja i investicija.

- Odluka doprinosi **rodnoj ravnopravnosti**, jer obezbjeđuje jednak pristup pravima i obavezama svim građanima, uključujući žene vlasnice i suvlasnice imovine.

Zaključak

Pozitivni efekti – ekonomski, administrativni, pravni i društveni – **daleko prevazilaze troškove** koje propis podrazumijeva, jer:

- unapređuju funkcionisanje sistema legalizacije,

- povećavaju stabilnost lokalnih prihoda,

- doprinose uređenju prostora,

- jačaju pravnu sigurnost,

- posredno unapređuju rodnu ravnopravnost.

Stoga se donošenje propisa **smatra potpuno opravdanim i u javnom interesu**.

- **Da li se propisom podržava stvaranje novih privrednih subjekata na tržištu i tržišna konkurencija?**

Procjena administrativnih opterećenja i biznis barijera

Predloženi propis ne uvodi nova administrativna opterećenja niti stvara dodatne biznis barijere za građane ili privredne subjekte. Naprotiv, većina rješenja doprinosi pojednostavljenju postupaka i povećanju pravne sigurnosti.

– Administrativna opterećenja (procjena)

- *Propis ne uvodi nove obrasce, takse ili procedure koje ranije nijesu postojale.*
- *Obaveze obveznika ostaju iste kao u Zakonu o legalizaciji bespravnih objekata („Sl. list CG“, br. 091/25).*
- *Uređuju se jasni kriterijumi i postupci, što smanjuje potrebu za dodatnim zahtjevima, dopunama i komunikacijom sa organima uprave.*
- *Smanjuje se prostor za različita tumačenja i ponavljanje postupaka, što predstavlja direktno administrativno rasterećenje.*

– Biznis barijere (procjena)

- *Propis ne uvodi nikakve nove prepreke za poslovanje mikro, malih i srednjih preduzeća.*
- *Jednostavniji postupak legalizacije i jasna pravila smanjuju pravnu neizvjesnost, što pogoduje privredi.*
- *Uređen prostor i razvoj komunalne infrastrukture doprinose boljem poslovnom okruženju.*
- *Legalizovana imovina omogućava preduzetnicima veći pristup finansijama (kolateral za kredite), što smanjuje rizike i podstiče razvoj privrednih djelatnosti.*

– Zaključak

Primjena propisa:

- *smanjuje administrativna opterećenja,*
- *ne stvara nove biznis barijere,*
- *poboljšava uslove za poslovanje kroz veći stepen pravne i investicione sigurnosti,*
- *doprinosi razvoju malih i srednjih preduzeća i stabilnijem uređenju prostora*

– Uključiti procjenu administrativnih opterećenja i biznis barijera.

Procjena administrativnih opterećenja i biznis barijera

Primjena propisa ne povećava administrativna opterećenja niti uvodi nove biznis barijere. Naprotiv, predložena rješenja doprinose pojednostavljenju procesa, većoj pravnoj sigurnosti i smanjenju mogućnosti neujednačenog postupanja.

– Administrativna opterećenja

- *Propis ne uvodi nove administrativne obaveze za građane i privredu izvan onih koje već proističu iz Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Sl. list CG“, br. 091/25).*
- *Uspostavljaju se jasniji kriterijumi obračuna naknade, čime se smanjuje broj dodatnih zahtjeva, dopuna dokumentacije i pojašnjenja.*
- *Povećava se efikasnost postupanja organa uprave, što smanjuje vrijeme obrade predmeta i administrativne troškove obveznika.*
- *Ujednačena procedura smanjuje rizik od ponavljanja postupka ili potrebe za dodatnim radnjama građana i preduzeća.*

– Biznis barijere

- *Propis ne uvodi nikakve nove prepreke za poslovanje mikro, malih ili srednjih preduzeća.*
- *Uređen i transparentan sistem naplate naknade smanjuje pravnu neizvjesnost za privredne subjekte.*
- *Legalizovan prostor i unaprijeđena infrastruktura, finansirana iz prihoda od naknade, stvaraju povoljnije uslove za poslovanje i investicije.*
- *Jasna pravila olakšavaju privrednim subjektima planiranje troškova i dugoročnih poslovnih aktivnosti.*

– Zaključak

- *Propis smanjuje administrativna opterećenja,*
- *ne uvodi nove biznis barijere,*
- *poboljšava poslovno okruženje,*
- *i doprinosi ekonomskom razvoju opštine kroz pravnu sigurnost, uređenje prostora i efikasniju administraciju.*

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?
 - Za implementaciju ovog propisa nije potrebno obezbjeđivanje dodatnih finansijskih sredstava iz budžeta Opštine Petnjica niti iz budžeta Crne Gore.
 - Sprovođenje odluke realizuje se u okviru postojećih administrativnih i kadrovskih kapaciteta organa lokalne samouprave, bez potrebe za novim zapošljavanjem ili dodatnom opremom.
 - Odluka ne generiše nove troškove za javnu upravu, jer se obračun i naplata naknade za urbanu sanaciju već nalaze u djelokrugu rada nadležnih službi.
 - Pozitivan fiskalni efekat:
 - Primjena propisa ima pozitivan uticaj na budžet opštine, jer se kroz jasnije definisanu naknadu obezbjeđuju stabilni sopstveni prihodi.
 - Prihod od naknade koristi se za komunalno opremanje, plansko uređenje prostora i druge potrebe lokalne zajednice.
 - Zaključak:
 - Nisu potrebna dodatna budžetska sredstva za sprovođenje propisa.
 - Implementacija propisa je potpuno izvodljiva u okviru postojećih resursa i donosi pozitivan fiskalni efekat za opštinu.
- Da li je obezbjeđenje finansijskih sredstava jednokratno, ili tokom određenog vremenskog perioda? Obrazložiti.

Nije potrebno obezbjeđivanje dodatnih finansijskih sredstava, ni jednokratno ni tokom određenog vremenskog perioda, jer se sprovođenje propisa obavlja u okviru postojećih resursa lokalne samouprave.

- Administrativni kapaciteti i tehnički uslovi za primjenu odluke već postoje, pa implementacija ne zahtijeva dodatna ulaganja.

- Obrazloženje:

- Postupci obračuna i naplate naknade za urbanu sanaciju već su dio redovnih poslova nadležnih opštinskih službi.

- Sprovođenje odluke ne podrazumijeva nova radna mjesta, opremu, softver, niti bilo kakve druge finansijske izdatke iz budžeta.

- Prihodi ostvareni primjenom ovog propisa predstavljaju sopstveni prihod opštine, što dodatno jača budžetsku stabilnost.

- Zaključak:

- Implementacija propisa ne zahtijeva dodatno finansiranje, ni jednokratno ni dugoročno.

- Sredstva za primjenu obezbjeđuju se u okviru postojećih budžetskih linija i redovnog rada službi lokalne uprave.

- Da li su neophodna finansijska sredstva obezbijedena u budžetu lokalnih samouprava odnosno budžetu Crne Gore za tekuću fiskalnu godinu, odnosno da li su planirana u budžetu za narednu fiskalnu godinu?

Za primjenu ovog propisa nijesu potrebna dodatna finansijska sredstva, pa samim tim nije bilo potrebno posebno planiranje u budžetu Opštine Petnjica niti u budžetu Crne Gore.

- Sprovođenje odluke u cjelosti se realizuje u okviru postojećih radnih i finansijskih kapaciteta lokalne samouprave.

- Obrazloženje:

- Administrativni poslovi koji proizilaze iz propisa dio su redovnog djelokruga rada službi lokalne uprave.

- Budući da propis ne stvara nove obaveze za budžet, već uređuje postojeće zakonske obaveze, nije bilo potrebe za dodatnim budžetskim opredjeljenjima.

- Prihodi od naknade za urbanu sanaciju predstavljaju sopstveni prihod opštine, što dodatno rasterećuje budžet i doprinosi finansijskoj održivosti.

- Zaključak:

- Implementacija propisa ne iziskuje dodatna finansijska sredstva, pa su budžetska planiranja u potpunosti adekvatna i dovoljna za sprovođenje odluke.

- **Da li propis utiče na visinu prihoda jedinice lokalne samouprave odnosno prihoda budžeta Crne Gore i kako?**
 - *Propis pozitivno utiče na visinu prihoda Opštine Petnjica, jer unapređuje sistem naplate naknade za urbanu sanaciju i stvara uslove za stabilniji i predvidiviji priliv sredstava.*
 - *Naknada za urbanu sanaciju je, u skladu sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata („Sl. list CG“, br. 091/25), sopstveni prihod lokalne samouprave, i u cjelosti se uplaćuje u budžet opštine.*

- **Da li su predstavnice ženskih udruženja bile uključene u konsultacije?**

Iako ženska udruženja nijesu posebno konsultovana kao posebna grupa, proces je bio inkluzivan i otvoren za sva zainteresovana udruženja, bez diskriminacije, što u potpunosti zadovoljava standarde rodno odgovornog planiranja.
- **Naznačiti glavne rezultate konsultacija, i koji su predlozi i sugestije zainteresovanih strana prihvaćeni odnosno nijesu prihvaćeni. Obrazložiti.**

Tokom sprovedenih javnih i ciljnih konsultacija prikupljene su informacije, komentari i sugestije zainteresovanih strana. Ukupni rezultati konsultacija pokazuju da je postojala visoka saglasnost sa potrebom donošenja nove odluke i usklađivanja sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata.

Glavni rezultati konsultacija:

 - *Zainteresovane strane su podržale potrebu donošenja nove odluke zbog usklađivanja sa važećim zakonskim okvirom.*
 - *Istaknuta je važnost uvođenja jasnih, preciznih i ujednačenih kriterijuma za obračun naknade.*
 - *Nije bilo protivljenja donošenju propisa, a pristigli komentari odnosili su se uglavnom na tehničke detalje, terminologiju i usklađivanje članova.*

Prihvaćeni predlozi i sugestije

- *Sugestija da se **pojasni terminologija i preciziraju odredbe** radi veće jasnoće za građane i službenike (prihvaćeno).*
- *Predlog da se **detaljnije definiše način obračuna naknade**, radi lakšeg razumijevanja obveznika (prihvaćeno).*
- *Sugestija da se u obrazloženju propisa jasnije navede **zakonski osnov i razlozi donošenja odluke** (prihvaćeno).*
- *Ove sugestije su prihvaćene jer doprinose transparentnosti, jednostavnijoj primjeni i većem stepenu pravne sigurnosti.*
- *Tokom konsultacija **nije bilo predloga** koji bi zahtijevali suštinsko mijenjanje visine naknade ili izmjenu zakonom propisanih obaveza.*
- *Nije bilo predloga koji su u suprotnosti sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata.*
- *Nije bilo zahtjeva koji bi mijenjali finansijski ili administrativni okvir propisa.*
- *Oni predlozi koji nijesu prihvaćeni – a radilo se isključivo o manjim tehničkim komentarima – nijesu uticali na kvalitet odluke, niti su bili u skladu sa zakonom ili tehničkom jasnoćom propisa.*

Zaključak

- *Konsultacije su pokazale **opšti nivo saglasnosti** sa predloženim propisom.*
- *Prihvaćene su sve sugestije koje doprinose jasnoći, preciznosti i efikasnijoj primjeni propisa.*
- *Nije bilo predloga koji zahtijevaju izmjene suštine odluke, niti koji su bili u skladu sa zakonskim okvirom, pa stoga nijesu prihvaćeni.*

Prilikom izrade predloga ove Odluke nije korišćena eksterna ekspertska podrška, s obzirom da nije bilo potrebe za tim. Organizovana je javna rasprava na kojoj su učestvovala sva zainteresovana lica, građani, pravna lica, privrednici, preduzetnici,

7. Monitoring i evaluacija

- Koje su potencijalne prepreke za implementaciju propisa?

Ne očekuju se značajne prepreke u implementaciji propisa, jer je odluka jasno definisana i u potpunosti usklađena sa važećim zakonskim okvirom.

– Sve nadležne službe već posjeduju institucionalne i administrativne kapacitete za sprovođenje odluke.

– Jedina tehnička prepreka može biti potreba za informisanjem građana o novim pravilima, što se lako rješava redovnom komunikacijom opštine i dostupnošću informacija.

– Zaključak

– Propis je lako primjenljiv i ne zahtijeva dodatne resurse niti infrastrukturna ulaganja, pa se ne očekuju prepreke koje bi ugrozile njegovu implementaciju.

- Koji su glavni indikatori prema kojima će se mjeriti ispunjenje ciljeva?

Glavni indikatori uspješnosti primjene propisa biće:

– broj izdatih rješenja o utvrđivanju naknade za urbanu sanaciju;

– iznos naplaćenih sredstava po osnovu naknade za urbanu sanaciju;

– stepen naplate obaveza (procenat izvršenja);

– broj završenih postupaka legalizacije;

– vrijeme potrebno za odlučivanje u predmetima;

– planirani i realizovani obim ulaganja u komunalno opremanje i uređenje prostora;

– broj građana koji su dobili jasne informacije i pristup propisu (mjerljivo kroz zahtjeve i komunikaciju).

Ovi indikatori omogućavaju objektivno mjerenje efikasnosti, transparentnosti i finansijskog efekta odluke.

- Ko će biti zadužen za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene propisa?

Za sprovođenje monitoringa i evaluacije biće zaduženi Sekretarijat za lokalnu upravu Opštine Petnjica i Služba lokalnih javnih prihoda.

– Sekretarijat za finansije prati i izvještava o nivou naplate i prihodima ostvarenim na osnovu naknade.

– Ovi organi će jednom godišnje pripremati izvještaj o implementaciji propisa i dostavljati ga predsjedniku opštine i Skupštini Opštine Petnjica

Datum i mjesto
23.10.2025.godine



SEKRETAR
Ziko Alilović

PREDLOG

Na osnovu člana 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 091/25) i člana 38 stav 1 tačka 2 i člana 44 stav 1 i 3 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list Crne Gore“, br. 002/18, 034/19, 038/20, 050/22, 084/22, 081/25, 098/25) i člana 34 Statuta Opštine Petnjica („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 3/14, 2/15, 41/15 i 16/22) uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. _____ od _____. godine, Skupština Opštine Petnjica, na sjednici održanoj dana _____.2025. godine, donijela je:

ODLUKU

O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

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

Rodna senzitivnost

Član 2

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

II VISINA I USLOVI

Član 3

Naknadu 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 starne licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane Katastra.

Član 4

Visina naknade se 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.

Član 5

Granice zona utvrđene su na osnovu tržišnih kriterijuma vrijednosti lokacije, njenog položaja, stepena opremljenosti i građevinskog zemljišta:

- Zona Ia – od motela do škole (putni pojas), koji je oivičen DUP-om;
- Zona I – ostali prostor naselja Petnjice koji nije pod DUP-om, Lagatore do Hranača, Gusare, Paljuh, Lješnica – 200 m lijevo i desno od lokalnog puta, Tucanje do kraja naselja Mahala do 150 m lijevo i desno duž lokalnog puta, Radmanci uzvodno rijekom Radmančicom 200 m lijevo i desno do škole na Brodu;
- Zona II – od granica I zone do 900 m nadmorske visine, kojoj pripadaju KO Petnjica, KO Azane, KO Radmanci, KO Vrbica, KO Trpezi, KO Tucanje;
- Zona III - (900-1000 m nadmorske visine), kojoj pripadaju KO Petnjica, KO Vrbica, KO Trpezi, KO Tucanje;
- Zona IV – naselja koja pripadaju KO Savin Bor, KO Dobrodole, KO Javorova, kao i područja svih katastarskih opština koja se nalaze na nadmorskoj visini iznad 1000 m.

Zona Ia obuhvata građevinsko zemljište u okviru granica detaljnih urbanističkih planova, dok zone I, II, III i IV obuhvata zemljište van granica detaljnih urbanističkih planova.

Član 6

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

Zona	Ia	I	II	III	IV
Iznos (€/m ²)	20	16	14	6	4

Iznos naknade iz stava 1 umanjuje se:

- za bespravne objekte osnovnog stanovanja neto površine do 200 m² za 50%;
- za bespravne objekte čiji su vlasnici ili članovi porodičnog domaćinstva samohrani roditelji, odnosno staratelji, lica sa invaliditetom, mladi koji su bili djeca bez

- roditeljskog staranja, porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju, pripadnici Romske i Egipćanske populacije za 60%;
- jednokratno plaćanje naknade za 10%.

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 7

Naknadu utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove legalizacije objekata (u daljem tekstu: nadležni organ), u roku od 30 dana od dana podnošenja elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta.

Član 8

Naknada se uplaćuje na račun budžeta Opštine Petnjice.

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.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti rješenja o utvrđivanju naknade iz člana 7 stav 1 ove odluke u kom slučaju vlasnik bespravnog objekta ima pravo na umanjenje za 10% od obračunate vrijednosti naknade.

Član 9

Kod utvrđivanja naknade u ratama utvrđuje se redovna i zatezna kamata.

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

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

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

U slučaju da vlasnik bespravnog objekta zakasni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata u skladu sa zakonom.

Obezbeđenje potraživanja po osnovu plaćanja naknade uspostavlja se na objektu za koji se obračunava naknada.

Ukoliko vlasnik bespravnog objekta zakasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga, shodno čemu će Opština Petnjica aktivirati sva ugovorena sredstva obezbjeđenja.

Član 10

Naplatu i kontrolu naknade vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

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

Član 11

Rokovi za obezbjeđivanje komunalne infrastrukture vlasnicima objekata koji su izmirili cjelokupan iznos naknade utvrđuju se Programom urbane sanacije, a u zavisnosti od visine ukupno ubranih sredstava od naknade i drugih raspoloživih izvora finansiranja, u skladu sa zakonom.

Član 12

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ i organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

IV PRELAZNA I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 13

Započeti postupci utvrđivanja visine naknade za urbanu sanaciju za bespravne objekte na osnovu Odluke o naknadi za urbanu sanaciju („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 19/23), koji nijesu završeni do stupanja na snagu ove Odluke, nastaviće se po odredbama ove Odluke.

Član 14

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 19/23).

Član 15

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore – Opštinski propisi“.

Broj: _____

Petnjica, _____ 2025. godina

SKUPŠTINA OPŠTINE PETNJICA

PREDSJEDNIK,

Mehmed Adrović

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 091/25), Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list Crne Gore“, br. 002/18, 034/19, 038/20, 050/22, 084/22, 081/25, 098/25) i člana 34 Statuta Opštine Petnjica („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 3/14, 2/15, 41/15 i 16/22).

Članom 23 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 091/25) propisano je da vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu za urbanu sanaciju, a prihodi pripadaju budžetu lokalne samouprave i budžetu Crne Gore u srazmjerni 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 vodosnadbijevanja; 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, a za ostale bespravne objekte, plaća se u jednakim mjesečnim ratama, navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 120 mjesečnih rata.

Naknada se uvećava za iznos od 5%, ako se uvećani iznos plati jednokratno, 20% za plaćanje na rate, odnosno 2,5% za objekte osnovnog stanovanja.

Nadalje, utvrđeno je pravo jedinice lokalne samouprave da za definisane vrste bespravnih objekata u propisanom maksimalnom iznosu, mogu utvrditi svojim propisom umanjenja naknade.

Stavom 11 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, dok je u stavu 12 utvrđeno da propis jedinice lokalne samouprave naročito sadrži i rokove

obezbjedjivanja komunalne infrastrukture od strane jedinice lokalne samouprave vlasnicima objekata koji su izmirili cjelokupni iznos naknade za urbanu sanaciju.

U članu 28 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da opština, u okviru sopstvenih nadležnosti, uređuje, uvodi i utvrđuje sopstvene prihode u skladu sa zakonom, dok je članom 38 tač. 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 34 Statuta Opštine Petnjica („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 3/14, 2/15, 41/15 i 016/22) je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.

Saglasno članu 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, Vlada Crne Gore je aktom br. _____ od _____.2025. god. dala saglasnost na Prijedlog Odluke o naknadi za urbanu sanaciju.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Skupština Crne Gore je donijela Zakon o legalizaciji bespravnih objekata koji je stupio na snagu 14. avgusta 2025. godine. Ovim Zakonom je, data naknada za urbanu sanaciju, kao prihod jedinica lokalne samouprave, kojoj je dato ovlašćenje da utvrdi ovaj prihod donošenjem opštinskog propisa – odluke kojom će se propisati uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju.

III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Poglavlje I - Osnovne 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 – Visina i uslovi – 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 su propisani kriterijumi na osnovu kojih se utvrđuje naknada, shodno članu 23 stav 3 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata.

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

Članom 6 propisana je visina naknade po zonama, upućeno na primjenu člana 23 Zakona prilikom utvrđivanja umanjenja naknade.

Poglavlje III – Način, rokovi i postupak plaćanja naknade - Članom 7 propisano je da će nadležni organ za utvrđivanje naknade biti organ lokalne uprave nadležan za poslove legalizacije,

kao i da se naknada utvrđuje rješenjem ovog organa u roku od 30 dana od dana podnošenja elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta.

Članom 8 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 umanjenje za 10% od obračunate vrijednosti naknade.

Članom 9 utvrđuju se redovna i zatezna kamata, shodno Zakonu o poreskoj administraciji. Za slučaj obezbjeđenja plaćanja hipotekom, ista se upisuje u Katastar samo na nepokretnosti na koje nema tereta i ograničenja u listu nepokretnosti, pri čemu je vlasnik bespravnog objekta u obavezi da dostavi i procjenu vrijednosti nepokretnosti na koju je upisana hipoteka odnosno fiducijarni zapis izvršena od strane ovlašćenog procjenitelja. Sredstva obezbjeđenja će se aktivirati u slučaju kada investitor zakasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, kada će se cjelokupni iznos duga smatrati dospjelim.

Ako vlasnik ne dostavi neko od propisanih sredstava obezbjeđenja, smatra se da je saglasan da mu se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

Članom 10 propisano je da naplatu i kontrolu naknade vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda, kao i da se na sva pitanja koja nijesu regulisana ovom odlukom shodno primjenjuju odredbe Zakona o poreskoj administraciji.

Član 11 - 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 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 urbane sanacije Programom urbane sanacije, a u skladu sa članom 24 Zakona.

Članom 12 utvrđeno je da nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrše organi koji su nadležni za utvrđivanje i za naplatu i kontrolu naknade.

Poglavlje IV – Prelazna i završna odredba – Članom 13 je predloženo da se postupci započeti po Odluci o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte okončaju po odredbama ove Odluke jer je takvo rješenje povoljnije za obveznike ove naknade.

Članom 14 je predloženo da odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore - Opštinski propisi“, dok će danom stupanja na snagu prestati da važi odluka kojom je uređena naknada za urbanu sanaciju („Službeni list Crne Gore – Opštinski propisi“, br. 19/23).

SEKRETARIJAT ZA LOKALNU UPRAVU