



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- 041/25-54761,

Podgorica, 06.03.2025. 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 izmjeni i dopuni Zakona o svojinsko pravnim odnosima

Veza: Vaš akt broj: 10-421/24-15538/5 od 05.03.2025. godine

Poštovani gospodine Radunoviću,

Povodom *Predloga zakona o izmjeni i dopuni Zakona o svojinsko pravnim odnosima*,
Ministarstvo finansija daje sledeće:

MIŠLJENJE

Uvidom u dostavljeni materijal utvrđeno je da se Predlogom vrši izjednačavanje tretmana fizičkih i pravnih lica iz država članica Evropske unije sa domaćim licima, u oblasti sticanja prava svojine na pokretnim i nepokretnim stvarima. Predmetna izmjena primjenjivaće se od dana pristupanja Crne Gore Evropskoj uniji. Takođe, propisano je da evidenciju o upisu svojine vodi organ nadležan za državnu imovinu.

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

U Izveštaju o analizi uticaja propisa utvrđeno je da isti ne zahtijeva izdvajanje finansijskih sredstava iz budžeta države.

Imajući u vidu navedeno, Ministarstvo finansija, sa aspekta budžeta, nema primjedbi na dostavljeni *Predlog zakona o izmjeni i dopuni Zakona o svojinsko pravnim odnosima*.

S poštovanjem,

MINISTAR
Novica Vuković



**ZAKON
O IZMJENI I DOPUNAMA
ZAKONA O SVOJINSKO-PRAVNIM ODNOSIMA**

Član 1

U Zakonu o svojinsko-pravnim odnosima („Službeni list CG“, broj 19/09), u članu 415 poslije stava 3 dodaje se novi stav koji glasi:

„Izuzetno od st. 1 i 3 ovog člana fizička i pravna lica iz država članica Evropske unije, stiču pravo svojine pod istim uslovima kao i domaća lica.“

Dosadašnji stav 4 postaje stav 5.

Član 2

U članu 416 riječi: „Ministarstvo finansija, koje“ zamjenjuju se riječima: „organu državne uprave nadležnom za državnu imovinu, koji“.

Član 3

Poslije člana 422 dodaje se novi član koji glasi:

„Primjena odredbe

Član 422a

Odredba člana 415 stav 4 ovog zakona primjenjivaće se od dana pristupanja Crne Gore Evropskoj uniji.“

Član 4

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

OBRAZLOŽENJE

I USTAVNI OSNOV ZA DONOŠENJE ZAKONA

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 koja su od interesa za Crnu Goru.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA

Razlozi za donošenje ovog zakona sadržani su, prije svega, u potrebi da se ovaj zakon uskladi sa pravnom tekovinom Evropske unije, prije svega sa Sporazumom o stabilizaciji i pridruživanju, koji je Crna Gora potpisala 2007. godine, a isti je stupio na snagu 2010. godine, godinu dana nakon donošenja Zakona o svojinsko pravnim odnosima („Službeni list CG“, broj 19/09). Ovaj sporazum predstavlja međunarodni ugovor i ima suprematiju nad domaćim zakonodavstvom, iz kog proizilazi i obaveza da se u skladu sa navedenim izjednači tretman državljana Evropske unije sa crnogorskim državljanima, u cilju potpune harmonizacije ove oblasti i osiguranja jednakog tretmana EU građana, u trenutku kada Sporazum o stabilizaciji i pridruživanju bude van snage (danom ulaska u EU), sve shodno obavezi predviđenoj Programom rada Vlade Crne Gore.

Vlade Crne Gore je na sjednici održanoj 14. decembra 2012. godine, između ostalog, donijela Odluku o obrazovanju Radne grupe za pripremu pregovora o pristupanju Crne Gore Evropskoj uniji za oblast pravne tekovine Evropske unije koja se odnosi na poglavlje – Sloboda kretanja kapitala („Sl. list CG“, broj 6/13), te iako je Crna Gora postigla visok nivo usklađenosti sa pravnom tekovinom Evropske unije u pogledu kretanja kapitala i plaćanja, u cilju potpune usklađenosti zaduženo je Ministarstvo da pripremi i dostavi Vladi na utvrđivanje Predlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o svojinsko pravnim odnosima.

Uredbom o organizaciji i načinu rada državne uprave („Službeni list Crne Gore“ br. ("Službeni list Crne Gore", br. 098/23, 102/23 i 113/23 od 15.12.2023) propisano je da se ovom uredbom osnivaju ministarstva i organi uprave, utvrđuju upravne oblasti za koje se organi državne uprave osnivaju, kao i organizacija i način rada državne uprave i uređuju druga pitanja od značaja za organizaciju i rad državne uprave. Članom 15 ove Uredbe propisano je da Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine između ostalog vrši poslove koji se odnose na pripremu i praćenje propisa iz oblasti svojinsko-pravnih odnosa, dok je članom 61 ove Uredbe propisano da danom stupanja na snagu ove uredbe, u skladu sa djelokrugom utvrđenim ovom uredbom, ministarstva će preuzeti državne službenike i namještenike koji su vrili preuzete poslove, opremu i službenu dokumentaciju, i to između ostalog Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine od Ministarstva finansija. Kako je Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i

državne imovine preuzelo navedene poslove, to se ukazala potreba za izmjenom člana 416 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima ("Službeni list CG", broj 019/09).

U skladu sa navedenim, Ministarstvo je pripremilo Predlog zakona o izmjeni i dopuni Zakona o svojinsko pravnim odnosima, kojim će se izvršiti harmonizacija ovog zakona sa pravnom tekovinom Evropske unije.

III USKLAĐENOST SA PRAVNOM TEKOVINOM EVROPSKE UNIJE

Ne postoji odredba primarnih i sekundarnih izvora prava EU sa kojom bi se predlog zakona mogao uporediti radi dobijanja stepena njegove usklađenosti.

IV OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Članom 1 Predloga dodaje se novi član 415a kojim se obezbjeđuje nacionalni tretman fizičkim i pravnim licima iz država članica Evropske unije u pogledu sticanja prava svojine.

Članom 2 propisano je da se u članu 416 riječi: „Ministarstvo finansija, koje” zamjenjuju se riječima: „organu državne uprave nadležnom za državnu imovinu, koji”.

Članom 3 se nakon člana 422 dodaje se novi član kojim se definiše primjena člana 1 Predloga zakona.

V RAZLOZI ZBOG KOJIH NIJE SPROVEDENA JAVNA RASPRAVA

Budući da se ovaj zakon odnosi na manje izmjene i dopune Zakona o svojinsko-pravnim odnosima, 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 sprovoditi postupak javne rasprave.

VI FINANSIJSKA SREDSTVA/PROCJENA FINANSIJSKIH SREDSTAVA ZA SPROVODJENJE ZAKONA

Za sprovođenje ovog zakona nije potrebno izdvojiti dodatna finansijska sredstva iz budžeta države.

IV. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU

Predlaže se donošenje Zakona po hitnom postupku, imajući u vidu potrebu da se u najskorijem roku ispune preduslovi za primjenu novih zakonskih rješenja i ostvarivanje napretka u pregovaračkom procesu.

Pregled odredbi Zakona o svojinsko-pravnim odnosima koje se mijenjaju

Ograničenja za strana lica

Član 415

Strano lice ne može imati pravo svojine na:

- 1) prirodnom bogatstvu;
- 2) dobru u opštoj upotrebi;
- 3) poljoprivrednom zemljištu;
- 4) šumi i šumskom zemljištu;
- 5) spomeniku kulture od izuzetnog i posebnog značaja;
- 6) nepokretnoj stvari u kopneno-pograničnom području u dubini od jednog kilometra i ostrvima;
- 7) nepokretnoj stvari koja se nalazi na području koje je, radi zaštite interesa i bezbjednosti zemlje, zakonom proglašeno područjem na kome strano lice ne može imati pravo svojine.

Posebni zakon, u smislu stava 1 tačka 7 ovog člana, donosi se na način i po postupku propisanom za donošenje ovog zakona.

Izuzetno, strano fizičko lice može steći i pravo svojine na poljoprivrednom zemljištu, šumama i šumskom zemljištu površine do 5.000 m² samo ako je predmet ugovora o otuđenju (kupoprodaja, poklon, razmjena i dr.) stambena zgrada koja se nalazi na tom zemljištu.

Strano lice može imati pravo dugoročnog zakupa, koncesije, BOT i drugih aranžmana privatno - javnog partnerstva, na nepokretnim stvarima iz stava 1 tač. 1 do 6 ovog člana kao i domaće lice.

Dostavljanje podataka

Član 416

Organ uprave nadležan za vođenje katastra nepokretnosti dužan je da podatke o izvršenom upisu prava svojine ili drugog prava stranog lica iz čl. 412, 414 i 415 ovog zakona, u roku od 15 dana od izvršenog upisa, dostavi Ministarstvu finansija, koje o tome vodi evidenciju.

IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ ANALIZI PROCJENE UTICAJA PROPISA

PREDLAGAČ PROPISA

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

NAZIV PROPISA

Predlog Zakona o izmjeni i dopuni Zakona o svojinsko pravnim odnosima

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)?
- Uzrok problema je nejednak status državljana članica Evropske unije po pitanju sticanja prava svojine na nepokretnostima sa fizičkim i pravnim domaćim licima.
 - Posljedica problema, ogleda se u činjenici da ukoliko se Zakon o svojinsko pravnim odnosima ne izmijeni, Poglavlje 4 - Sloboda kretanja kapitala, neće moći da bude zatvoreno, a takode i fizička i pravna lica iz država članica Evropske unije od dana pristupanja Crne Gore Evropskoj uniji ne bi mogli da steknu pravo svojine pod istim uslovima kao i državljani Crne Gore.
 - Oštećeni subjekti su državljani i pravna lica država članica Evropske unije, sa razloga što u skladu sa vazecim Zakonom o svojinsko pravnim odnosima nemaju jednak tretman kao domaći državljani u pogledu sticanja prava svojine.
 - Bez promjene navedenog zakona ne bi moglo biti zatvoreno Poglavlje 4 - Slobodna kretanje kapitala, u procesu pregovora sa EU.

2. Ciljevi

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

Cilj predloženog propisa je usklađenost sa pravnom tekovinom Evropske unije, u skladu sa Sporazumom o stabilizaciji i pridruživanju. Sporazum predstavlja međunarodni ugovor ima suprematiju nad domaćim zakonodavstvom, iz kog proizilazi i obaveza da se u skladu sa navedenim izjednači tretman državljana Evropske unije sa crnogorskim državljanima, u cilju potpune harmonizacije ove oblasti i osiguranja jednakog tretmana EU građana, u trenutku kada Sporazum o stabilizaciji i pridruživanju bude van snage (danom ulaska u EU).

3. Opcije

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

U slučaju "status quo" opcije stvaraju se prepreke za privremeno zatvaranje Poglavlja 4 u pregovorima sa Evropskom unijom. Takođe "status quo" nije prihvatljiva opcija, iz razloga što se donošenjem ovog propisa može izjednačiti tretman državljana Evropske unije sa crnogorskim državljanima. Ministarstvo finansija i socijalnog staranja cijeno je izbor regulatorne opcije, tj. pripremu Preloga zakona o izmjeni i dopuni Zakona o svojinsko pravnim odnosima.

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.

Ovaj predlog direktno utiče na izjednačavanje tretmana fizičkih i pravnih lica iz država članica Evropske unije sa domaćim licima, u oblasti sticanja prava svojine na pokretnim i nepokretnim stvarima.

Primjena propisa ne stvara troškove za građane i privredu.

Propisom se ne podržava stvaranje novih privrednih subjekata na tržištu, ni tržišna konkurencija.

Administrativna opterećenja i biznis barijere nijesu prepoznate ovim propisom.

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 proisteci 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 uključene u tekst propisa? Obrazložiti.

Nijesu potrebna sredstva iz Budžeta Crne Gore;

Implementacijom propisa vrši se usklađivanje sa pravnom tekovinom Evropske unije, prije svega sa Sporazumom o stabilizaciji i pridruživanju, koji je Crna Gora potpisala 2007. godine.

Nijesu potrebna sredstva iz Budžeta Crne Gore ni za tekuću ni za narednu godinu;

Donošenjem propisa nije predviđeno donošenje podzakonskih akata iz kojih će proisteci finansijske obaveze.

Nijesu postojale sugestije Ministarstva finansija na predlog propisa.

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).
- Naznačiti glavne rezultate konsultacija, i koji su predlozi i sugestije zainteresovanih strana prihvaćeni odnosno nijesu prihvaćeni. Obrazložiti.

- Uzimajući u obzir da je suštinski u pitanju izmjena i dopuna jednog člana Zakona nije korišćena ekspertska podrška

- Prema proceduri propisanoj po osnovu Uredbe o postupku i nacinu sprovođenja javne rasprave („Sl. list Crne Gore", broj 12/12), Predlog zakona o izmjeni i dopuni Zakona o svojinsko pravnim odnosima, stavljen je na javnu raspravu (objavljen je na web stranici nekadašnjeg Ministarstva finansija, portalu e-uprave i dnevnom listu „Pobjeda" dana 25.10.2017. godine). Javni poziv za ucesce u javnoj raspravi upucen je zainteresovanoj javnosti, kako bi bila u mogucnosti da se ukljuci u javnu raspravu i da doprinos u razmatranju i koncipiranju konacnog teksta zakona. Takode, poziv je sadrzao podatke o trajanju javne rasprave, kao i o mogucnostima i nacinu podnošenja predloga i sugestija na tekst Nacrta zakona. U roku predviđenom za javnu raspravu (40 dana od dana objavljivanja poziva na sajtu Ministarstva finansija, portalu e-uprave i dnevnom listu „Pobjeda", zakljucno sa 04.12.2017. godine) na Nacrt Zakona nije bilo dostavljenih komentara i sugestija.

7: Monitoring i evaluacija

- Koje su potencijalne prepreke za implementaciju propisa?
- Koje će mjere biti preduzete tokom primjene propisa da bi se ispunili ciljevi?
- Koji su glavni indikatori prema kojima će se mjeriti ispunjenje ciljeva?
- Ko će biti zadužen za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene propisa?
- Nema prepreka za implementaciju propisa.
- Donošenjem ovog propisa neće postojati ograničenja za sticanje prava svojine na nepokretnostima u odnosu na državljane država članica Evropske unije.
- Glavni indikator prema kojem će se mjeriti ispunjenje ciljeva je broj državljana država članica Evropske unije, koji će steći pravo svojine na nepokretnostima.
- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

Datum i mjesto

05.03. 2025. godine



Starješina