



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: 05-02-041/25-260832

Podgorica, 13.10.2025. 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 izmjenama i dopunama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta opštine Ulcinj

Veza: Vaš akt broj: 04-332/25-8967/2 od 28.07.2025. godine i 04-332/25-8967/4 od 02.10.2025. godine

Poštovani gospodine Radunoviću,

Povodom *Predloga odluke o izmjenama i dopunama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta opštine Ulcinj*, Ministarstvo finansija daje sledeće:

MIŠLJENJE

Uvidom u dostavljeni akt, sa aspekta implikacija na poslovni ambijent, obavještavamo Vas da se predloženim rješenjima predviđa povećanje naknada u odnosu na važeća rješenja. Povećanje iznosa naknade komunalnog opremanja građevinskog zemljišta iznosi 50% za svih pet zona, i to: zona IA za 45,00€, zona I za 30,00€, zona II za 24,00€, zona III za 18€, zona IV za 12,00€, zona V za 9€ i zona VI za 5€.

Imajući u vidu da je Predlog odluke usklađen sa preporukom iz zaključka Vlade Crne Gore broj 08-335/24-1357/2 od 12.03.2024. godine, da jedinice lokalnih samouprava u kojima je u toku ili predstoji građevinska aktivnost većeg obima, mogu povećati visinu naknada do 50%, sa aspekta uticaja na poslovni ambijent, nemamo primjedbi.

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

Shodno navedenom, Ministarstvo finansija, sa aspekta budžeta, nema primjedbi na dostavljeni Predlog odluke o izmjenama i dopunama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta opštine Ulcinj.

S poštovanjem,

MINISTAR
Novica Vuković



Predlog

Na osnovu člana 70 stav 12 i člana 137 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 27 stav 1 tačka 5 i člana 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22), i člana 58 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Ulcinj („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 48/19 i 05/24), uz prethodnu saglasnost Vlade broj _____ od _____ 2025.godine, Skupština Opštine Ulcinj, na sjednici održanoj _____ 2025. godine, donijela je

O D L U K U

o izmjenama i dopunama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

Član 1

U Odluci o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 38/21) član 6 Odluke, mijenja se i glasi:

PRVA A. ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

- Urbanistički projekat "Pristan",
- Urbanistički projekat za lokalitet hotela "Galeb",
- Urbanistički projekat za lokalitet hotela "Mediteran",
- Državna studija lokacije "Stari - Grad Ulcinj" - Sektor 63 - Ulcinj,
- Državna studija lokacije "Dio sektora 66 - modul I" postojeća hotelska grupacija - Velika plaža,
- Državna studija lokacije "Dio sektora 66 - moduli IV i V" - Velika plaža,
- Državna studija lokacije "Dio sektora 66 - moduli II, III i VI" - Velika plaža,
- Eko naselje i rizorti "Ada Bojana" u zahvatu Prostorno urbanističkog plana,
- Turističko naselje Rt "Stari Ulcinj" u zahvatu Prostorno urbanističkog plana,
- Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Rt Đerane - Port Milena" - sektor 65,
- Detaljni urbanistički plan "Pinješ-Borova šuma", i
- Detaljni urbanistički plan Pinješ-hoteli i vile visoke kategorije.

PRVA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

- Prvi red objekata, odnosno urbanističke parcele sa detaljne razrade planskih dokumenata, uz saobraćajnice: ulica "Ali Riza Ulcinaku", Bulevar "Đerđ Kastrioti Skenderbeg", Bulevar "Sami Frašeri", ulica "Simon Filipaj" (magistralni put od Eko pumpe do ViK-a), ulica "Majka Tereza", bulevar "Teuta", ulica "Turizma", ulica Edith Durham, ulica Kosovska, ulica Radovana Zogovića, ulica Pavla Mijovića, ulica Dinka Franetovića, ulica Mujo Ulcinaku, skadarska ulica od kružnog toka do granice zahvata DUP Kodre 1,
- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet "Pristan",
- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj - Grad" lokalitet "Pristan",
- Lokalna studija lokacije "Donji štoj" u Ulcinju,
- Lokalna studija lokacije za turističko naselje visoke kategorije na lokalitetu "Liman II" u Ulcinju,
- Lokalna studija lokacije "Oliva park" na lokalitetu Liman u Ulcinju,
- Detaljni urbanistički plan za lokalitet "Liman 2" u Ulcinju,

- Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj-grad" za lokalitet "Liman 1" u Ulcinju,
- Detaljni urbanistički plan za lokalitet "Pinješ 3", i
- Detaljni urbanistički plan "Đerane 2".

DRUGA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj - Grad" - za lokalitet "Totoši",
- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet "Pinješ 1",
- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet "Pinješ 2",
- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet "Meterizi 1",
- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet "Meterizi 2",
- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet "Meterizi 3",
- Izmjena i dopuna za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj - Grad" za lokalitet "Meraja 2",
- Detaljni urbanistički plan "Ulcinjsko polje",
- Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjsko polje" u okviru urbanističkih parcela br. 47, 48, 49 i planirane saobraćajnice (bulevara) u Ulcinju,
- Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjsko polje" u okviru Zone B podzone 7 i 9 za urbanističke parcele broj 50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 buleva od raskrsnice kod JP Vodovod i kanalizacija do novog mosta "Teuta" i u okviru Zone B podzone 3 za urbanističke parcele broj 9, 10, 11 i 12 u Ulcinju,
- Izmjena i dopuna za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj - Grad" za lokalitet "Pinješ 1" u Ulcinju,
- Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "Ulcinjsko polje" u okviru urbanističkih parcela br. 8, 8a, 9, 10, 22, 39 i saobraćajnice Nova 8 u Ulcinju,
- Dio DUP-a "Kodre 1" - zahvat između ulica "Majka Tereza" i "Simon Filipaj" (kontakt zona sa DUP-om "Totoši" i DUP-om "Ulcinjsko polje"),
- Lokalna studija lokacije "Gornji štoj",
- Lokalna Studija lokacije "Turistički kompleks visoke kategorije na lokalitetu Bašbuljuk",
- DUP "Ulcinj-grad" za lokalitet "Đerane 1",
- DUP "Ulcinj-grad" za lokalitet "Đerane 2",
- Vjerski turizam "Donji Štoj" u Ulcinju u zahvatu PUP-a,
- Detaljni urbanistički plan za lokalitet "Kodre 1" u Ulcinju,
- Lokalna studija lokacije za turističko - stambeno naselje na lokalitetu Kruče, i
- Detaljni urbanistički plan "Nova Mahala i Bijela Gora".

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

- Lokalna studija lokacije "Eco-seosko turistički centar na lokalitetu Šas" u Ulcinju,
- Etno sela u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Ulcinja: "Možura", "Pistula", "Sveti Đorđe", "Šas", "Bratica" i "Darza",
- Eko naselje rizorti u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Ulcinja: "Zoganje", "Kruče", "Bašbuljuk", "Šas", "Briska gora", "Barbana" i "Ada Bojana",
- KO Kruče,
- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet "Meraja 1" (koja nije obuhvaćena prvom A zonom, prvom zonom ili drugom zonom), i
- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet "Meraja 2" (koja nije obuhvaćena prvom A zonom, prvom zonom ili drugom zonom).

ČETVRTA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

- Lokalna studija lokacije "– za seosko naselje u funkciji turizma "Zoganje",
- Lokalna studija lokacije - za turistički kompleks visoke kategorije na lokalitetu Briska Gora,
- Lokalna studija lokacije - za Golf teren sa 18 rupa sa smještajnim kapacitetima na lokalitetu "Briska Gora 2",
- KO Ulcinj, KO Ulcinjsko Polje, KO Kolomza, KO Pistula, KO Zoganje, KO Darza, KO Bratica, KO Briska Gora (koja nije obuhvaćena prvom A zonom, prvom zonom, drugom zonom ili trećom zonom).

PETA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata pojas prve linije parcela pored magistralnih i regionalnih puteva na teritoriji opštine Ulcinj (u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Ulcinja za koje se ne predviđa donošenje planske dokumentacije nižeg reda) izvan zahvata prve, druge, treće i četvrte zone.

ŠESTA ZONA

Obuhvata sva ostala naselja i zemljište na područjima za koje se ne predviđa donošenje planske dokumentacije nižeg reda u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Ulcinja, za izgradnju u građevinskim područjima seoskih naselja, izgradnju na poljoprivrednom zemljištu unutar ili izvan seoskih naselja i izgradnja u površinama za industrijsku proizvodnju osim prostora koji zahvata pojas prve linije parcela pored magistralnih i regionalnih puteva na teritoriji opštine Ulcinj."

Član 2

Član 7 Odluke, mijenja se i glasi:

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajućih vrijednosti izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture i na osnovu tržišnog kriterijuma vrijednosti lokacije, gdje je vrijednost lokacije srazmjerna njenom položaju i udaljenosti od gradskog centra, pristupačnosti, obimu i raznolikosti ponude i posebnim pogodnostima za određenu namjenu i to:

<u>PRVA A. ZONA</u>	1,50
<u>PRVA ZONA</u>	1,00
<u>DRUGA ZONA</u>	0,80
<u>TREĆA ZONA</u>	0,60
<u>ČETVRTA ZONA</u>	0,40
<u>PETA ZONA</u>	0,30
<u>ŠESTA ZONA</u>	0,10

Prosječni troškovi komunalnog opremanja procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja na nivou svih zona iznose **90,00 € po m²**.

Član 3

Član 8 Odluke, mijenja se i glasi:

Iznos naknade po m² neto površine objekta odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanoj za obavljanje djelatnosti obračunava se kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama, i iznosi:

ZONA	IA	I	II	III	IV	V	VI
Iznos (€/m ²)	135,00	90,00	72,00	54,00	36,00	27,00	5,00

Član 4

Član 10 Odluke, mijenja se i glasi:

„Naknadu utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za investicije (u daljem tekstu: nadležni organ), u skladu sa zakonom kojim se uređuje planiranje prostora i izgradnja objekata (u daljem tekstu: Zakon) i ovom odlukom.

Član 5

U članu 12. Odluke, u stavu 2, alineja 2 mijenja se i glasi:

“- za objekte do 500 m² ukupne neto površine, za 25% od obračunate vrijednosti naknade;”

Stav 3 mijenja se i glasi:

“Investitor može naknadu platiti u mjesečnim ili godišnjim ratama, na sledeći način:

- za objekte ukupne neto površine do 200 m² na period do 9 godina;
- za objekte ukupne neto površine do 500 m² na period do 7 godina;
- za ostale objekte na period do 5 godina.”

“U stavu 7, alineja 2 mijenja se i glasi:

- za objekte do 500 m² ukupne neto površine, za 25% od vrijednosti preostalog duga;”

Član 6

Član 18 Odluke, mijenja se i glasi:

“Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ lokalne uprave nadležan za investicije.”

Član 7.

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

Broj: 02-
Ulcinj,

SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,
Ivana Popović

Pravni osnov za donošenje Odluke o izmjenama i dopunama Odluke naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta sadržan je u odredbama člana 70 stav 12 i člana 137 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 27 stav 1 tačka 5 i člana 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22), i člana 58 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Ulcinj ("Službeni list CG – opštinski propisi", broj 48/19 i 05/24). Članom 70 stav 12 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list CG", broj 19/25), propisano je da uslove, visinu naknade, način i rokove plaćanja i umanjenja naknade za građenje propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade. Članom 137 istog Zakona je propisano da jedinica lokalne samouprave dužna je da propis iz člana 70 stav 12 i člana 72 stav 8 ovog zakona donese u roku od tri mjeseca od dana donošenja odnosno usklađivanja planskih dokumenata sa ovim zakonom. Do donošenja propisa iz člana 70 stav 12 ovog zakona primjenjivaće se propis jedinice lokalne samouprave o plaćanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, donijet na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), kao i član 15 ovog zakona kojim su definisani objekti od opšteg interesa. Članom 27 stav 1 tačka 5 i člana 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da Opština, u skladu sa zakonom i drugim propisima uređuje građevinsko zemljište. 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 58 stav 1 tačka 2 Statuta je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode. Saglasno članu 70 stav 12 Zakona o uređenju prostora, Vlada Crne Gore je aktom br. _____ od _____ dala saglasnost na Predlog Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Opština Ulcinj je zadnjih godina imala najniže cijene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta na crnogorskom primorju, sve u cilju podsticanja izgradnje odnosno investicija u Ulcinju kao turističkom gradu. Lančano poskupljenje koje je počelo sa pojavom Korona virusa, nije zaobišlo ni građevinski sektor, a kako su cijene građevinskog materijala naglo porasle, to je direktno uticalo i na poskupljenje komunalnog opremanja građevinskog zemljišta. Glavni problem koji treba da rješi predložena odluka jeste obezbjeđenje sredstava za komunalno opremanje koje se postiže upravo povećanjem iznosa naknade za komunalno opremanje.

Odlukom o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave "Službeni list CG- Opštinski propisi", br. 37/22, 44/23, 47/23 i 36/24), izvršena je reorganizacija organa lokalne uprave. Navedenom odlukom komunalno opremanje građevinskog zemljišta prelazi u nadležnost Sekretarijata za investicije. Predloženom odlukom vrši se usklađivanje sa navedenom odlukom.

Članom 1 Odluke mijenja se član 6 Odluke, koji sadrži zone, odnosno vrše se manje korekcije u sadržini zona. Teritorija Opštine Ulcinj i dalje ostaje podijeljena u sedam zona,

Članom 2 i 3 Odluke mijenjaju se član 7 i 8 odluke, odnosno mijenja se koeficijent opremljenosti po zonama, cijena prosječnih troškova komunalnog opremanja na nivou svih zona i iznosi naknade za komunalno opremanje za sve zone.

Članom 4 Odluke mijenja se član 10 Odluke, odnosno mijenja se organ nadležan za postupanje u predmetima za utvrđivanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta shodno Odluci o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave ("Službeni list CG- Opštinski propisi", br. 37/2022).

Članom 5 Odluke mijenja se član 12, stav 2 i 7 Odluke koji se odnosi na umanjenja za jednokratno plaćanje. Za objekte ukupne neto površine do 500 m² umanjenje se uvećava sa 20 % na 25%.

Takođe u članu 12, mijenja se stav 3 koji propisuje rok plaćanja naknade u ratama, s'tim da se za objekte ukupne neto površine do 200 m² rok otplate smanjuje na period do 9 godina, objekti neto površina do 500 m² rok otplate smanjuje na period do 7 godina a za ostale objekte na period do 5 godine."

Članom 6 odluke mijenja se član 18 Odluke koji se odnosi na organ nadležan za sprovođenje Odluke.

Članom 7 predloženo je da odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore - opštinski propisi".

SEKRETARIJAT ZA INVESTICIJE

IZVJEŠTAJ O ANALIZI UTICAJA PROPISA ZA LOKALNE SAMOUPRAVE

PREDLAGAČ PROPISA	Opština Ulcinj - Predsjednik opštine Ulcinj
NAZIV PROPISA	Predlog Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštine Ulcinj
1. Definisanje problema - Da li je propis posljedica zahtjeva (propisa) na državnom nivou? - Navedi zakonski, odnosno strateški ili drugi osnov za donošenje propisa? - Da li se propisom utvrđuju sopstvene nadležnosti ili preneseni, odnosno povjereni poslovi lokalne samouprave? - Koje probleme treba da riješi predloženi akt? - Dali problem ima rodnu dimenziju? (ima posebni uticaj na žene) - Koji su uzroci problema? - Koje su posljedice problema? - Koji su subjekti oštećeni, na koji način i u kojoj mjeri? - Kako bi problem evoluirao bez promjene propisa ("status quo" opcija)?	
- Donošenje Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta nije posledica zahtjeva (propisa) na državnom nivou. - Zakonski osnov za donošenje Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta sadržan je u odredbama člana 70 stav 12 i 137 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 27 stav 1 tačka 5 i člana 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22), i člana 58 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Ulcinj („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 48/19 i 05/24). Članom 70 stav 12 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list CG", broj 19/25), propisano je da uslove, visinu naknade, način i rokove plaćanja i umanjenja naknade za građenje propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade. Članom 137 istog Zakona je propisano da jedinica lokalne samouprave dužna je da propis iz člana 70 stav 12 i člana 72 stav 8 ovog zakona donese u roku od tri mjeseca od dana donošenja odnosno usklađivanja planskih dokumenata sa ovim zakonom. Do donošenja propisa iz člana 70 stav 12 ovog zakona primjenjivaće se propis jedinice lokalne samouprave o plaćanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, donijet na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), kao i član 15 ovog zakona kojim su definisani objekti od opšteg interesa. Članom 27 stav 1 tačka 5 i člana 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da Opština, u skladu sa zakonom i drugim propisima uređuje građevinsko zemljište. 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 58 stav 1 tačka 2 Statuta je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode. - Lokalna samouprava u odnosu na odredbe propisa na državnom nivou, konkretno Zakona o uređenju prostora, ne može odstupati odredbama svojih propisa, već isti mogu pojedina pitanja definisati u granicama i ovlaštenjima datim Zakonom. Predmetna Odluka se donosi uz predhodnu saglasnost Vlade CG. - Utvrđivanje i naplata naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta predstavlja poslove koji nisu preneseni, već se nalaze u nadležnosti lokalne samouprave i shodno tome isti predstavljaju sopstveni prihod a što je određeno članom 7 stav 1 tačka 16 Zakona o finansiranju lokalne samouprave („Službeni list CG“, br. 3/19, 86/22), a u vezi člana 239 stav 19 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. 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 stav 1 tačka 2 i 8 utvrđeno da skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode. Članom 58 stav 1 tačka 2 Statuta opštine Ulcinj je propisano da opština uređuje, uvodi, utvrđuje, vrši poslove kontrole i naplate sopstvenih prihoda u koje spada i naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, da skupština opštine donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode.	

- **Problem koji treba da riješi predložena Odluka jeste obezbjeđenje sredstava za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.** Naime, Skupština opštine Ulcinj na sjednici održanoj dana 15.04.2013. godine, donijela je Odluku o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, koja je objavljena u "Službenom listu CG-Opštinski propisi" br.13/2013, a koja je stupila na snagu 27.04.2013. godine. Navedenom Odlukom bitno su smanjeni iznosi naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, tj. uvedeni su najniži iznosi naknade na crnogorskom primorju, sve u cilju snažnijeg podsticaja razvoja investicija i gradnje u Ulcinju, kao jednom od perspektivnijih gradova crnogorskog turizma. Skupština opštine Ulcinj na sjednici održanoj dana 10.06.2019.godine, donijela je Odluku o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta "Službeni list CG - Opštinski propisi" br. 36/19 od 30.08.2019. godine, koja je stupila na snagu 07.09.2019.godine. Donošenje navedene Odluke je bila zakonska obaveza usaglašavanja sa Zakonom o planiranju prostora I izgradnji objekata ("Službeni list CG br.64/2017.godine"), a koji je stupio na snagu 14.10.2017.godine. Navedenom Odlukom, shodno Zakonu o planiranju prostora I izgradnji objekata, uvodi se jedinstvena cijena za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, bez obzira na namjenu objekta. Međutim, korigovana cijena I dalje je bila niska, odnosno najniža na čitavom crnogorskom primorju. Skupština Crne Gore je usvojila Zakon o izmjenama I dopunama zakona o planiranju prostora I izgradnji objekata ("Sl. list CG br.82/2020.godine") koji je stupio na snagu I primjenjuje se od 14.08. 2020.godine. Ovim Zakonom je, između ostalog izvršena izmjena člana 239, čime je proizašla potreba za donošenjem nove odluke. Skupština opštine Ulcinj, je na sjednici održanoj 27.10.2021.godine, donijela Odluku o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, koja je objavljena u "Službenom listu CG-Opštinski propisi" br.387/2021, a koja je stupila na snagu 26.11.2021.godine. Navedena Odluka, koja je još uvijek na snazi, zadržala je iste cijene iz predhodne odluke. Tako da glavni problem koji treba da riješi predložena Odluka o izmjenama I dopunama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, jeste obezbjeđivanje sredstava za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, koje se postiže upravo povećanjem iznosa naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta koja je na snazi, prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja na nivou svih zona, iznose 60,00Eura po m2, dok iznos naknade po m2 neto površine objekta, odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanoj za obavljanje djelatnosti, po zonama je sljedeći:

ZONA	IA	I	II	III	IV	V	VI
Iznos Eur/m2	90,00	60,00	48,00	36,00	24,00	18,00	0,00

Predloženom Odlukom o izmjenama I dopunama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja na nivou svih zona, iznose 90,00Eura po m2, dok iznos naknade po m2 neto površine objekta, odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanoj za obavljanje djelatnosti po zonama iznosi:

ZONA	IA	I	II	III	IV	V	VI
Iznos Eur/m2	135,00	90,00	72,00	54,00	36,00	27,00	5,00

- **Predlog Odluke o izmjenama I dopunama Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta se ne može posmatrati sa aspekta rodne dimenzije, kao ni sa aspekta uticaja na žensku populaciju.**
- **Uzrok problema jeste** taj što troškovi izgradnje komunalne infrastrukture rastu zbog opšteg rasta inflacije, povećanja cijena svih materijala, kao I povećanja cijena rada, što je direktno uticalo na poskupljenje komunalnog opremanja građevinskog zemljišta.
- **Posljedica problema** je nedovoljno I neadekvatno ulaganje u komunalnu infrastrukturu, odnosno komunalno opremanje građevinskog zemljišta, zbog nedostatka dovoljnih finansijskih sredstava, a koja se obezbjeđuju upravo ubiranjem naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta. Odnosno opština Ulcinj će se suočiti sa nedostakom sredstava za održavanje I širenje komunalne mreže, što će negativno uticati na kvalitet života građana I na atraktivnost opštine Ulcinj kao destinacije za investicije.
- **Smatra se da odredbama ovog propisa ne mogu biti oštećeni subjekti koji su učesnici života I rada opštine Ulcinj:** ni građani, jer dobijaju bolji kvalitet življenja u gradu, ni investitori jer će imati u ponudi atraktivne I komunalno uređene lokacije, ni lokalna samouprava s obzirom na učešće predmetne naknade u Budžetu Opštine Ulcinj.
- **Bez promjene propisa problem bi evoluirao** u pravcu suočavanja opštine sa nedostakom sredstava za održavanje I širenje komunalne infrastrukture, što bi negativno uticalo na kvalitet života građana, kao I na razvoj grada kao atraktivne destinacije za investicije. U slučaju opcije "staus quo" opština Ulcinj bi morala da iznalazi

alternativno rješenje za finansiranje izgradnje komunalne infrastrukture, što bi najvjerovatnije bila opcija zaduživanja opštine.

2. Ciljevi

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

- Odlukom se postižu sledeći ciljevi:

1. Usklađivanje Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta sa Odlukom o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave („Službeni list CG-Opštinski propisi“ br.37/22,44/23, 47/23,i 36/24), kojom je izvršena reorganizacija organa lokalne uprave, tako da poslovi opremanja građevinskog zemljišta prelaze u nadležnost Sekretarijata za investicije.
2. Predmetnom naknadom se obezbeđuje politika planskog razvoja Opštine, ostvaruje prihod iz kojeg se vrši komunalno opremanje građevinskog zemljišta i unapređuje komunalna infrastruktura tj. stvaraju uslovi za kvalitetnije uređenje prostora Opštine, odnosno unapređenje uslova i kvaliteta života građana i povećanja atraktivnosti Opštine za nove investicije.

- Ciljevi Odluke odnose se na sva pravna i fizička lica, bez obzira na rodnu dimenziju.

3. Opcije

- Zašto je propis neophodan? - Koje su moguće opcije za ispunjavanje ciljeva i rješavanje problema? (uvek 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)

- Propis je neophodan, jer odredbama ovog propisa Opština predmetnom naknadom ubira neophodna finansijska sredstva potrebna za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i unapređenje komunalne infrastrukture. Naknadu plaća investitor, a ista se utvrđuje u upravnom postupku donošenjem rješenja od strane nadležnog organa lokalne uprave. U slučaju opcije "status quo" opština Ulcinj bi morala da iznalazi alternativno rješenje za finansiranje komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i izgradnje komunalne infrastrukture, što bi najvjerovatnije bila opcija zaduživanja Opštine.
- Preferirana opcija omogućava da investitor štiti svoja prava i interese u upravnom postupku, izjavljivanjem žalbe Ministarstvu nadležnom za planiranje prostora i izgradnju objekata. Propis nema rodnu dimenziju, te ne može uticati na unapređenje rodne ravnopravnosti.

4. Analiza uticaja

- Na koga će i kako će najvjerovatnije uticati rješenja u propisu - nabrojati pozitivne i negativne uticaje, direktne i indirektne, kao i rodno-senzitivne uticaje propisa?
- Koje troškove ili uštedeće 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.

- Komunalno opremanje građevinskog zemljišta podrazumijeva izgradnju i održavanje komunalne infrastrukture koja omogućava funkcionalno korišćenje upravo građevinskog zemljišta. Troškovi izgradnje i održavanja takve infrastrukture su veoma značajni, te opštine naplaćuju naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, investitorima prilikom izgradnje objekata. Donošenje predloženog propisa direktno utiče na fizička i pravna lica, tj. Investitore zbog uvećanja iznosa naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta. Imajuću u vidu da je povećanje iznosa naknade posledica sveopšteg dešavanja na tržištu, ne može se smatrati da odredbe ovog propisa u vidu povećanja iznosa naknade, negativno utiču na fizička i pravna lica, tj investitore. To ćemo potkrijepiti jednom malom uporednom analizom opštine Ulcinj sa opštinama Bar i Budva.. Naime proučavanjem trenutno važećih iznosa naknada u opštini Bar i opštini Budva, može se jasno vidjeti kako su naknade postavljene u zavisnosti od zone u kojoj se zemljište nalazi. Ključni faktori koji utiču na visinu naknade su: stepen opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječni troškovi komunalnog opremanja, tržišna vrijednost lokacije, kao i vrsta i namjena objekta.

Zona	Naknada -Bar (E/m2)	Naknada-Budva(E/m2)	Naknada-Ulcinj(E/m2)	Vazeca / Nova
I	126,00	232,72	60,00	90,00
II	112,00	193,93	48,00	72,00
III	98,00	155,15	36,00	54,00
IV	70,00	135,75	24,00	36,00

Iz tabele se vidi da opština Ulcinj ima značajno niže nakanade (skoro tri puta) od opštine Bar, a posebno drastično niže (skoro pet puta) u odnosu na opštinu Budva. I po novom predlogu visina naknada u predmetnoj Odluci, opština Ulcinj će i dalje ostati znatno niža u odnosu na susjedne opštine Bar i Budvu. Jedan od glavnih argumenata za negativan uticaj koji može imati povećanje iznosa naknade u predmetnoj Odluci, jeste bojazan da će investitori odustati od gradnje u opštini Ulcinj i preusmjeriti svoje interesovanje na druge opštine. Međutim podaci pokazuju suprotno. Trenutni sistem naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u opštini Ulcinj, znači da opština ostvaruje znatno manje prihode od investitora, nego što bi trebalo i što bi mogla, dok istovremeno snosi velike troškove za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, za razvoj i za održavanje komunalne infrastrukture. Ukoliko se iznos predmetnih naknada ne poveća, Opština će se suočiti sa nedostatkom finansijskih sredstava za razvoj i održavanje komunalne infrastrukture, što će negativno uticati na kvalitet života građana i atraktivnosti opštine Ulcinj kao destinacije za investicije. Povećanjem iznosa naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, opština Ulcinj bi osigurala stabilnije budžetske prihode, omogućila unapređenje saobraćajne i komunalne infrastrukture, povećala vrijednost nekretninama i poboljšala svoju turističku ponudu. Jedan od ključnih ekonomskih pokazatelja koji opravdava povećanje iznosa naknade, jeste rast cijena građevinskog zemljišta i nekretnina u opštini Ulcinj. Posljednjih godina primjetan je značajan porast investicija u izradnju stambenih i turističkih objekata, što znači da tržište može podnijeti povećanje komunalnih naknada, bez negativnih uticaja na građevinsku aktivnost. Takođe trokovi izgradnje i održavanja komunalne infrastrukture rastu zbog inflacije i povećanja cijena materijala i rada, pa je neophodno da visina komunalne naknade prati ove trendove kako bi Opština mogla finansirati neophodne projekte. U poređenju sa susjednim opštinama, povećanjem komunalne naknade, opština Ulcinj ne bi postala manje konkurentna, već bi se uskladila sa realnim troškovima i omogućila održiv razvoj grada. Povećanje iznosa naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta pozitivno će uticati na bolji kvalitet života građana, na dolazak ozbiljnih investitora, koji su spremni da ulažu u dugoročno održive projekte, na sprječavanje nekontrolisane i bespravne gradnje, na povećanje budžetskih prihoda, na pojavu jačih investicija u javnim projektima, odnosno na stvaranje novih privrednih subjekata na tržištu. Ukoliko se iznos nakanade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ne upodobi sa realnim troškovima i prilagodi razvojnim potrebama grada, opština Ulcinj će ostati u finansijskom deficitu i neće moći da prati razvojne trendove svojih susjednih opština.

- Rješenja u propisu nemaju rodno senzitivnu dimenziju.
- Ne postoje administrativna opterećenja i biznis barijere, koje bi u ovom trenutku mogli identifikovati.

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?)

- Propis utiče na visinu, odnosno na uvećanje prihoda lokalne samouprave.
- Nije neophodno obezbjeđivanje dodatnih sredstava za implementaciju propisa.
- Implementacijom propisa ostvariće se veći prihod u budžetu opštine Ulcinj u odnosu na predhodni period.
- U 2019. godini na ime naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta naplaceno je 1.297.380,49 eura, što čini 9,79% ukupnog Budžeta opštine Ulcinj, koji je iznosio 13.248.667,83 eura.

- **U 2020.godini** na ime naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta naplaceno je 564.157,75 eura, što čini 6,34% ukupnog Budžeta opštine Ulcinj, koji je iznosio 8.891.954,73 eura.
- **U 2021.godini** na ime naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta naplaceno je 887.910,71 eura, što čini 8,53% ukupnog Budžeta opštine Ulcinj, koji je iznosio 10.407.794,27 eura.
- **U 2022.godini** na ime naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta naplaceno je 2.221.744,21 euro, što čini 16,18% ukupnog Budžeta opštine Ulcinj, koji je iznosio 13.734.965,31 euro.
- **U 2023.godini** na ime naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta naplaceno je 2.846.634,57 eura, što čini 17,13% ukupnog Budžeta opštine Ulcinj, koji je iznosio 16.619.684,08 eura.
- **U 2024.godini** na ime naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta naplaceno je 3.077.407,46 eura, što čini 18,10% ukupnog Budžeta opštine Ulcinj, koji je iznosio 17.003.676,77 eura.
- Korisnik Budžeta koji će implementirati propis je jedinica lokalne samouprave, preko Sekretarijata za finansije i ekonomski razvoj.

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 predstavničke udruženja bile uključene u konsultacije?
- Da li su postojale sugestije Ministarstva finansija na nacrt/predlog propisa i da li su dobijene primjedbe uključene u tekst propisa? Obrazložiti
- Naznačiti glavne rezultate konsultacija, i koji su predlozi i sugestije zainteresovanih strana prihvaćeni odnosno nijesu prihvaćeni. Obrazložiti.
- Eksterna ekspertna podrška je korišćena kroz analizu dostavljenog modela odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta od strane Zajednica opština.
- Nacrt Odluke je bio predmet javne rasprave koja je trajala od 18.februara do 05. Marta 2025.godine.
- Nacrt Odluke je bio objavljen na internet site-u, facebook i Instagram stranici opštine Ulcinj, a u štamparskoj formi je bio dostupan svim zainteresovanim licima, bez obzira na rodnu pripadnost, u prostorijama građanskog biroa -arhive opštine Ulcinj. Obavještenje o javnoj raspravi je bilo objavljeno u dnevnom listu Pobjeda, dana 18.februara 2025.godine.
- Centralna javna rasprava zakazana za četvrtak 27 februara 2025 godine u 18 časova u sali Skupštine opštine Ulcinj, u administrativnoj zgradi Opštine ulcinj, održana je u prisustvu službenika Sekretarijata za investicije, Predsjednika opštine Ulcinj Gencija Nimanbegua i v.d.pomoćnika sekretara Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti. Na centralnoj raspravi nije bilo zainteresovanih. Na nacrt odluke, tokom trajanja javne rasprave, kao i po isteku iste, nijesu dati predlozi, primjedbe ili sugestije. Dato je samo jedno mišljenje od strane D.O.O Adriatic Treasory koje zastupa Latif Hadžibrahimi iz Ulcinja, koje se odnosi na zone, odnosno na činjenicu da u zonama nijesu obuhvaćeni DUP-ovi koji su u fazi nacrt, tj. koji još uvijek nijesu usvojeni, za razliku od predhodnih odluka, koje su sadržale spomenutu kategoriju DUP-ova, kao što su DUP Đerane 2, DUP Pinješ- vile i hoteli, DUP Pinješ-borova šuma i sl. Mišljenje je uvaženo, odnosno planski dokumenti koji su u fazi nacrt odnosno predloga su obuhvaćeni predloženom Odlukom o izmjenama i dopunama odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Opština Ulcinj je uvažila primjedbe Ministarstva finansija koje se odnose na usklađivanje cijena sa Zaključkom Vlade br. 08-335/24-1357/2 od 12. marta 2024. godine gdje je preporučeno jedinicama lokalne samouprave u kojima je u toku ili u kojima predstoji građevinska aktivnost većeg obima da mogu povećati visinu naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta do 50%.

Prvobitni nacrt sadržao je sledeće cijene, odnosno povećanja u iznosu od 67% o odnosu na postojeću Odluku:

ZONA	IA	I	II	III	IV	V	VI
Iznos Eur/m ²	150,00	100,00	80,00	60,00	40,00	30,00	10,00

Postupajući po primjedbama Ministarstva Opština Ulcinj je uskladila cijene sa navedenim zaključkom Vlade na iznijeti način, s tim da povećanje iznosi 50%:

ZONA	IA	I	II	III	IV	V	VI
Iznos Eur/m ²	135,00	90,00	72,00	54,00	36,00	27,00	5,00

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?

- Iz svega navedenog, ne očekuju se prepreke u implementaciju propisa
- Indikatori za ispunjenje ciljeva su ostvareni prihodi po ovom osnovu.
- Za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene ovog propisa biće zadužen Sekretarijat za investicije u saradnji sa ostalim organima lokalne uprave.

Datum i mjesto

Ulcinj, 23.09 godine

PREDSJEDNIK

Genci Nimanbegu



Genci Nimanbegu