



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

IZVJEŠTAJ O STANJU UREĐENJA PROSTORA U 2025. GODINI

SADRŽAJ

UVOD

1. ANALIZA SPROVOĐENJA PLANSKIH DOKUMENATA	5
1.1. Izrada i donošenje planskih dokumenata	5
1.2. Revizija planske dokumentacije	7
1.3. Registar planske i tehničke dokumentacije	7
1.4. Glavni državni arhitekta i Urbanističko-arhitektonski konkursi za posebne atraktivne poslove	7
1.4.1. Glavni gradski arhitekta	10
1. OCJENA SPROVEDENIH MJERA I NJIHOV UTICAJ NA UPRAVLJENJE PROSTOROM.....	10
1.1. Implementacija Zakona	10
1.2. Izdavanje Urbanističko-tehničkih uslova iz državnih	11
1.3. Prvostepeni i drugostepeni upravni postupak, postupci pred sudovima.....	12
1.4. Urbanističko-tehnički uslovi povjereni lokalnim samoupravama.....	13
2. UTICAJ SEKTORSKIH POLITIKA NA OBLAST PLANIRANJA I AKTIVNOSTI DRUGIH PRAVNIH LICA NA POSLOVIMA VEZANIM ZA PLANIRANJE.....	15
2.1. GRAĐEVINARSTVO.....	15
2.1.1. Stanje oblasti građevinarstva	15
2.1.2. Strategijski okvir.....	16
2.1.3. Propisi u oblasti građevinarstva pripremljeni/usvojeni/donešeni u 2025. godini	16
2.1.4. Ostale aktivnosti u oblasti građevinarstva	18
2.1.5. Pristupačnost objekata za lica sa invaliditetom.....	21
2.2. STAMBENA OBLAST	22
2.2.1. Stambena oblast	22
2.2.2. Izrada predloga Zakona o stambenoj podršci odnosno Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o socijalnom stanovanju	22
2.2.3. Izrada Predloga zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada	23
2.2.4. Ostale aktivnosti direktorata	24
2.2.4. Aktivnosti u vršenju upravnog nadzora.....	27
2.2.5. Upravno rješenje.....	28
2.2.7. LEGALIZACIJA BESPRAVNIH OBJEKATA.....	30
2.3.1. Podzakonska akta za sprovođenje odredbi zakona koje propisuju postupak legalizacije	32
2.3.2. Aktivnosti u vršenju upravnog nadzora	33
4. DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR	33
4.1. Urbanističko-građevinska inspekcija.....	33
4.2. Odjeljenja za poslove licenciranje i drugostepeni postupak	34
4.3. Drugostepeni postupci.....	34

5. AKTIVNOSTI DRUGIH PRAVNIH LICA I ORGANA DRŽAVNE UPRAVE NA POSLOVIMA VEZANIM ZA PLANIRANJE I AKTIVNOSTI NA VRŠENJU PRENIJETIH I POVJERENIH POSLOVA	35
5.1. Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore	35
5.1.1. Kapitalne investicije.....	37
5.1.2. Izdavanje urbanističko – tehničkih uslova.....	37
5.1.3. Međunarodna saradnja i projekti	38
5.1.4. Zaključci i ocjene ljetnje turističke sezone 2025.:.....	39
5.2. Javno preduzeće za nacionalne parkove Crne Gore.....	40
5.2.1. Pregled izdatih urbanističko-tehničkih uslova u nacionalnim parkovima tokom 2025. Godine	40
5.2.2. Uređenje prostora u nacionalnim parkovima	43
5.2.3. Nelegalna gradnja i nedozvoljene promjene u prostoru u nacionalnim parkovima	45
ZAKLJUČCI I PREPORUKE	46

IZVJEŠTAJ O STANJU UREĐENJA PROSTORA U 2025. GODINI

UVOD

Izvještaj o stanju uređenja prostora u 2025. godini, izrađen je u skladu sa Zakonom o uređenju prostora („Službeni list CG“, broj 19/25). Članom 9 stav 2 Zakona predviđena je sadržina Izvještaja o stanju uređenja prostora, i isti pored ostalog sadrži - analizu sprovođenja planskih dokumenata, ocjenu sprovedenih mjera i njihov uticaj na održivo korišćenje prostora, podatke o izgrađenim objektima, uključujući i podatke o objektima izgrađenim suprotno zakonu, podatke o izdatim građevinskim dozvolama, podatke o uslovima za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, analizu stanja građevinskog zemljišta, sprovođenje urbane komasacije, kao i druge podatke od značaja za planiranje prostora.

Izvještaj o stanju uređenja prostora za 2025. godinu, sačinjen je na osnovu podataka, informacija i ocjena nadležnog organa državne uprave – Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, kao i podataka, izvještaja, informacija i ocjena, pribavljenih od strane lokalnih samouprava, državnih organa, javnih preduzeća i ostalih institucija koje učestvuju u realizaciji određenih segmenata uređenja prostora.

Prostor, kao jedan od najvažnijih resursa Crne Gore, je osnova za cjelokupni razvoj Države, za jačanje suštinske osmišljene upotrebe prostornih potencijala, kao i očuvanje raznolikosti predjela i biodiverziteta, pri čemu su regionalne posebnosti osnova za postizanje lokalnog, regionalnog i međunarodnog identiteta Crne Gore. Prostor je jedna od temeljnih vrijednosti svake države, pogotovu kod teritorijalno malih zemalja kakva je Crna Gora sa oko 623.633 stanovnika i površine približno 13.883 km² i ima sve prirodne preduslove koji bi mogli obezbijediti njegovu valorizaciju i kvalitetan ekonomski razvoj.

U politici planiranja prostora moraju se imati u vidu i opšte razvojne projekcije i ciljevi proistekli iz globalnog opredjeljenja ka evropskim integracijama, sa bliskom perspektivom punopravnog članstva u Evropskoj uniji. Do stupanja na snagu Lisabonskog ugovora - prostorno uređenje bilo je u isključivoj nadležnosti država članica. Nakon čega su prostorne politike postale zajednička nadležnost zemalja članica i Evropske komisije i primijenjeno na politiku planiranja prostora – to znači zahtjev za održivim razvojem, na kome se temelje osnovni ciljevi evropske razvojne politike: ekonomska, društvena i teritorijalna kohezija.

Glavni procesi i faktori koji utiču na prostorni razvoj naše Države su evropske integracije, tržišna ekonomija, brz razvoj informacione tehnologije, trendovi urbanizacije, demografske promjene, promjene klime i veća opšta ekološka svijest među stanovništvom. Sagledavanje različitih procesa i činjenica i organizovanje prostornog razvoja u smislu dugoročnih zahtjeva je moguće jedino ako se slijedi opredjeljenje za održivi razvoj.

Bitan preduslov sveukupnog ekonomskog razvoja, je kvalitetan i očuvan prostor, koji mora biti opremljen saobraćajnom, energetsom, komunalnom i dr. infrastrukturom, a mora zadovoljiti i funkcionalne i estetske kriterijume.

Infrastrukturni sistemi su uslov funkcionalnog korišćenja prostora. Crnogorski prostor ima sve prirodne preduslove koji bi mogli obezbijediti njegovu valorizaciju i kvalitetan ekonomski razvoj.

Krovni legislativni dokument u oblasti uređenja prostora je Zakon o uređenju prostora koji je Skupština Crne Gore donijela marta 2025. godine. Prethodni Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata nije donio očekivane rezultate, posebno u oblasti uređenja prostora, već je sistem velikim dijelom funkcionisao kroz prelazna zakonska rješenja.

Brojne promjene koje su se dogodile u sveukupnom razvoju Crne Gore, bile su praćene i poslasticama koje su se neposredno odražavale na prostor, noseći sa sobom mnoge, veoma kompleksne probleme i konflikte, i time otežavajuće ili čak ograničavajuće uslove za dalji razvoj naše Države. Uprkos činjenici da ova djelatnost ima poseban društveni i državni interes, ona ga u praksi nema, već su i dalje prisutne intencije da se njeni produkti u cjelini ne tretiraju na pravi način, što je, pored ostalog, dovelo do njene degradacije.

Kada je u pitanju oblast uređenja prostora, koja se definiše Zakonom, redefinisane politike se, prvenstveno, odnosi na decentralizaciju poslova planiranja prostora, institucionalizaciju izrade planskih dokumenata, smanjenje administrativnih procedura pri sprovođenju planskih dokumenata (formiranje Geoportala sa utu), obavljanje djelatnosti, zatim na instrumente sprovođenja planskih dokumenata, građevinsko zemljište, urbanu komasaciju, uspostavljanje inspekcijskog nadzora i dr.

Pitanje efikasnosti sistema planiranja na državnom i lokalnom nivou vezano je za tri komponente: kvalitet planova, proceduru izrade i implementaciju planova, što u prethodnom periodu nije, u potrebnoj mjeri, ni normirano ni realizovano. Jer, planski dokumenti moraju biti iskaz sveobuhvatnog, sektorskog projektovanja namjene prostora i zaštite temeljnih vrijednosti i resursa – sa održivim razvojem kao krajnjim ciljem, pri čemu način izrade planskih dokumenata treba da obezbijedi održiva rješenja što, ujedno, znači stabilnost i sigurnost sistema, kao neophodnih preduslova za privlačenje investicija.

Iskustva država sa dugom demokratskom tradicijom ukazuju da je proces učešća javnosti jedan od najvažnijih uslova za kvalitetno planiranje prostora i sprovođenje politike u ovoj oblasti. Samo široko rasprostranjeno znanje i jačanje svijesti o uređenom društvu i uređenom prostoru, a planiranju prostora kao jednom od mehanizama ostvarenja tog cilja, vodi ka uravnoteženom, ravnomjernom i održivom razvoju države.

1. ANALIZA SPROVOĐENJA PLANSKIH DOKUMENATA

1.1. Izrada i donošenje planskih dokumenata

Odredbom člana 140 Zakona o uređenju prostora propisano je izrada i donošenje planskih dokumenata započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona, osim Prostornog plana Crne Gore, nastaviće se na način i po postupku propisanom Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23). Izrada planskih dokumenata koji nijesu predviđeni ovim zakonom, a koji se ne donesu do 31. decembra 2025. godine, obustavlja se.

Dokumentacija koja se odnosi na izradu lokalnih planskih dokumenata sa kojom raspolaže Ministarstvo, ustupa se lokalnim samoupravama radi korišćenja prilikom izrade lokalnih planskih dokumenata propisanih ovim zakonom.

U skladu sa tim zakonskim određenjem, u toku 2025. godine, nije donesena ni jedna odluka o izradi planskih dokumenata, kako državnih, tako ni lokalnih.

Zakonom je propisano osnivanje privrednog društva za izradu planskih dokumenata. Za izradu državnih planskih dokumenata privredno društvo osniva Vlada, dok za izradu lokalnih planova mogu osnovati dvije ili više lokalne samouprave.

S tim u vezi u toku 2025. godine, Odluke o osnivanju **privrednog društva**, iz člana 34 Zakona o uređenju prostora, donijela je Vlada Crne Gore („Službeni list Crne Gore“ broj 55/25) za izradu državnih planskih dokumenata, a za izradu lokalnih planskih dokumenata Prijestonica Cetinje, Opštine: Bar, Bijelo Polje, Budva, Kolašin, Herceg Novi i Tivat (memorandum), Nikšić, dok je Opština Berane dostavila informaciju da je u toku izrada Odluke o osnivanju.

Prelaznim i završnim odredbama Zakona u dijelu koji se odnosi na izradu i donošenje započetih planskih dokumenata, članom 140, propisano je da do početka obavljanja djelatnosti privrednog društva, poslove na izradi državnog planskog dokumenata obavljaće rukovodilac izrade planskog dokumenta sa stručnim timom, u skladu sa članom 22 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a poslove na izradi lokalnog planskog dokumenta obavljaće pravno lice koje odredi jedinica lokalne samouprave.

Dvije ili više jedinica lokalne samouprave mogu zajednički odrediti pravno lice koje će obavljati poslove na izradi lokalnog planskog dokumenta u skladu sa Zakonom.

S tim u vezi u toku 2025. godine, donijeto je 13 planskih dokumenata:

- Odluka o donošenju Prostornog plana Crne Gore do 2040. godine („Službeni list CG“, broj 68/25);
- Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana opštine Kolašin („Službeni list CG“ broj 22/25);
- Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana opštine Pljevlja („Službeni list CG“ broj 96/25);
- Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana opštine Herceg Novi („Službeni list CG“ broj 76/25);
- Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorica („Službeni list CG“ broj 96/25);
- Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana “Pobrežje zone A, B i C” u Glavnom gradu – Podgorica („Službeni list CG“ broj 006/26);
- Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana “Sutomore – centar”, opština Bar („Službeni list CG“ broj 133/25);
- Odluka o donošenju Detaljnog urbanističkog plana “Plavsko jezero”, opština Plav („Službeni list CG“ broj 145/25);
- Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Državne studije lokacije “Kalardovo – Ostrvo cvijeća – Brdišta” („Službeni list CG“ broj 067/25);
- Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Državne studije lokacije “Dio sektora 22 i Sektor 23”, opština Tivat („Službeni list CG“ broj 076/25);
- Odluka o donošenju Lokalna studija lokacije “Central business district” u Glavnom gradu – Podgorica („Službeni list CG“ broj 011/26);
- Odluka o donošenju Urbanistički projekat za kompleks pravoslavnog Sabornog hrama u Budvi („Službeni list CG“ broj 104/25);
- Izmjene i dopune urbanističkog plana “Marko Radović” u Glavnom gradu – Podgorica („Službeni list CG“ broj 145/25);

Takođe, u izvještajnom periodu donijeto je 19 odluka o prestanku važenja planskih dokumenata.

1.2. Revizija planske dokumentacije

Savjet za reviziju planskih dokumenata, u izvještajnom periodu, revidovao je ukupno **31 planski dokument**. S tim u vezi, Ministarstvu je dostavljeno ukupno **20 izvještaja** o reviziji nacrtu planskih dokumenata, **17 izvještaja sa javne rasprave** i **13 izvještaja o reviziji predloga** planskog dokumenta.

U izvještajnom periodu bila je **jedna izmjena Odluke o imenovanju** Savjeta za reviziju planskih dokumenata ("Službeni list CG", broj 98/25).

1.3. Registar planske i tehničke dokumentacije

Registar planske i tehničke dokumentacije (na web adresi: [http:// lamp.gov.me/](http://lamp.gov.me/)) predstavlja jedinstvenu bazu podataka o važećoj planskoj dokumentaciji na teritoriji Crne Gore. Ovakvo rješenje omogućava zainteresovanoj javnosti uvid u objavljenu dokumentaciju. Implementacija rješenja omogućava jednostavnu pretragu po bilo kom kriterijumu (planskom dokumentu/investitoru, katastarskoj parceli, urbanističkoj parceli i sl.) i istovremeno predstavlja „biblioteku“ planova i projekata.

U toku 2025. godine, u Registar planskih dokumenata unijeto je 8 planskih dokumenta.

1.4. Glavni državni arhitekta i Urbanističko-arhitektonski konkursi za posebne atraktivne poslove

Pravni osnov za postupanje Glavnog državnog arhitekta čine: Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ br. 19/25, 92/25 i 160/25); Zakon o uređenju prostora; Zakon o autorskom i srodnim pravima („Službeni list CG“, br. 37/11, 53/16, 145/21, 48/24, 84/24 i 100/24), Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14), Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta ("Službeni list CG", broj 91/20), Pravilnik o bližim uslovima postavljanja, odnosno građenja i uklanjanja privremenih objekata ("Službeni list CG", br. 19/25 i 92/25), Pravilnik o načinu i postupku raspisivanja i sprovođenja javnog konkursa za idejno arhitektonsko rješenje ("Službeni list CG", br. 19/18, 2/24 i 8/24), Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list CG", broj 41/25) i Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", broj 53/25).

Nije bilo podnijetih zahtjeva putem elektronske pošte. Svi zahtjevi za izdavanje saglasnosti dostavljeni su lično, putem arhive Ministarstva.

Neriješenih predmeta na dan 01.01.2026. godine, bilo je ukupno 107. Od neriješenih predmeta iz 2023. godine, prenijet je 1 zahtjev, iz 2024. godine, prenijeto je 5 zahtjeva i iz 2025. godine, prenijet je 101 zahtjev.

Ukupan broj riješenih prvostepenih predmeta u izvještajnom periodu je 318, od čega 238 saglasnosti, 52 zahtjeva su odbijena, 15 zahtjeva obustavljeno, 8 zahtjeva prosljeđeno i 5 zahtjeva u kojima smo se oglasili nenadležnim.

Kako je danom 05.03.2025. godine, stupio na snagu Zakon o izgradnji objekata, članom 25 propisano je da se protiv rješenja Glavnog državnog arhitekta može izjaviti žalba Ministarstvu, u roku od osam dana od dana dostavljanja rješenja. Imajući u vidu prednje u prethodnog godini podnijeto je 5 žalbi na rješenja Glavnog državnog arhitekta.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta). Nadalje, glavni gradski arhitekta daje saglasnost na: idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta; kao i na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 3 i 5 ovog zakona.

Imajući u vidu prednje ovaj Direktorat je bio nadležan za davanje saglasnosti na idejno rješenje privremenih objekata, kojih je ukupno predato 367, od čega je 233 zahtjeva dobilo saglasnost na idejno rješenje za privremeni objekat, 26 zahtjeva je odbijeno, 40 zahtjeva je obustavljeno, 68 zahtjeva je proslijeđeno.

U izvještajnom period u Direktoratu raspisano je i sprovedeno 7 konkursa za idejno arhitektonsko rješenje, i to:

- Međunarodni konkurs za izradu idjenog arhitektonskog rješenja objekta atletskog stadiona u Podgorici;
- Konkurs za izbor idejnog projekta koji će predstavljati Crnu Goru na XIX međunarodnoj izložbi arhitekture u Veneciji-Biennale Architettura 2025. godine;
- Nacionalni konkurs za idejno arhitektonsko rješenje objekta bazne stanice za potrebe ski centra „Hajla Štedim“;
- Nacionalni konkurs za idejno arhitektonsko rješenje za objekat zatvorenog poluolimpijskog bazena i multifunkcionalne sportske sale u Pljevljima;
- Međunarodni konkurs za idejnog arhitektonsko rješenje objekta Centralne univerzitetske biblioteke u Podgorici;
- Međunarodni konkurs za idejno arhitektonsko rješenje za objekta Druge gimnazije u Podgorici;
- Nacionalni konkurs za idejno arhitektonsko rješenje za objekat zatvorenog bazena i multifunkcionalne sportske sale u Pljevljima.

Podaci o djelovanju Direktorata glavnog državnog arhitekta u pravcu poboljšanja položaja stranke u postupku rješavanja upravnih predmeta:

Rad sa strankama je definisan Odlukom o rasporedu radnog vremena i odnosi se na sve radne dane u periodu od 08 do 13 časova;

Stranke se uredno informišu o pitanjima u vezi podnijetih zahtjeva u smislu člana 60 ZUP-a, uz ostavljanje primjerenog zakonskog roka za otklanjanje ukazanih nepravilnosti kako bi zahtjevi bili dalje razmatrani kao uredni.

Izrađeni su svi obrasci potrebni strankama za pokretanje upravnog postupka i isti su dostupni na internet stranici Ministarstva.

Načelo prava stranke na izjašnjenje u upravnom postupku se primjenjuje.

Rad Direktorata obuhvata Direkciju za normativne poslove, Direkciju za kontrolu kvaliteta idejnih arhitektonskih rješenja i sprovođenje državne strategije razvoja arhitekture i Direkciju za razvoj

arhitekture, konkursne postupke i promociju međunarodne saradnje i projekata iz oblasti arhitekture i urbanizma.

U izvještajnom periodu nije bilo situacija koje se odnose na upravno izvršenje rješenja.

Sva upravna načela se poštuju u radu Direktorata.

Sve odluke, obavještenja, zahtevi i druga akta u nadležnosti Direktorata se redovno objavljuju na zavničnoj stranici Ministarstva.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ima već uspostavljenu praksu u upravnom djelovanju, te shodno tome, vodi računa o ranije donesenim odlukama i zauzetim stavovima u pojedinim pitanjima, pa na taj način može se cijeliti da ima iste principe u odlučivanju u bitno istovjetnim upravnim stvarima.

U Direktoratu glavnog državnog arhitekta do novembra 2025. godine, kada je usvojen Pravilnik o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine bilo je određeno ovlašćeno službeno lice za vođenje upravnog postupka koje učestvuje u donošenju rješenja.

Postupanje u drugom stepenu:

-Ukupan broj do novembra podnijetih žalbi na rješenja glavnih gradskih arhitekata je 36, dok je donjeto 45 rješenja u drugostepenom postupku u 2025. godini. Neka od ovih rješenja odnose se na postupku po žalbi iz 2024. godine.

-Broj po žalbi poništenih rješenja kada je drugostepeni organ donio meritorno rješenje je 10.

-Ukupno je usvojeno 26 žalbi. Razlozi za usvajanje su različiti, od povrede materijalnog prava, do povrede pravila postupka. Osim toga, prvostepeni organi su često kršili odredbe člana 14, 11 i člana 105 Zakona o upravnom postupku, zbog nepravilno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, kao i nepružanja mogućnosti strankama da učestvuju u postupku, odnosno da se izjasne na rezultate ispitnog postupka. Isto tako, kršenja prvostepenih organa se odnose na povredu člana 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku, jer prvostepeni organ u obrazloženju ožalbenih rješenja ne daju odlučujuće razloge koji bi pratili odluku iz dispozitiva. Ukupan broj usvojenih žalbi iz materijalnih razloga je 5. Razlozi za usvajanje žalbi iz materijalnih razloga su ti što prvostepeni organi nisu pravilno primjenjivali Zakon o izgradnji objekata, kao ni smjernice iz planskih dokumenata odnosno UTU-a.

-Direktorat glavnog državnog arhitekta u drugostepenom postupku cijeni zakonitost rješenja donijetih od strane opštinskih službi glavnog gradskog arhitekta. Ukupan broj riješenih predmeta po žalbi u izvještajnom periodu je 45. Od toga, broj usvojenih žalbi je 26, broj odbijenih žalbi je 17, obustavljenih postupaka je bilo 1, po žalbi izmijenjenih rješenja je bilo 1 i broj po žalbi poništenih rješenja kada je drugostepeni organ donio meritorno rješenje je 10.

Bijenale arhitekture

Direkcija je uz saglasnost Vlade Crne Gore, tokom 2025. godine, pokrenula proceduru učešća Crne Gore na 19. Bijenalu arhitekture u Veneciji, koje je najvažnija svjetska izložba u oblasti arhitekture, urbanizma i održivog razvoja. Do kraja 2025. godine je:

- izabran Komesar crnogorskog predstavljanja
- izabran novi prostor i potpisan ugovor o zakupu prostora za crnogorsko predstavljanje na Bijenalu 2025. godine;
- sproveden javni poziv i izabran Kustor crnogorskog predstavljanja;
- pripremljen konkurs za idejni projekat crnogorskog predstavljanja.

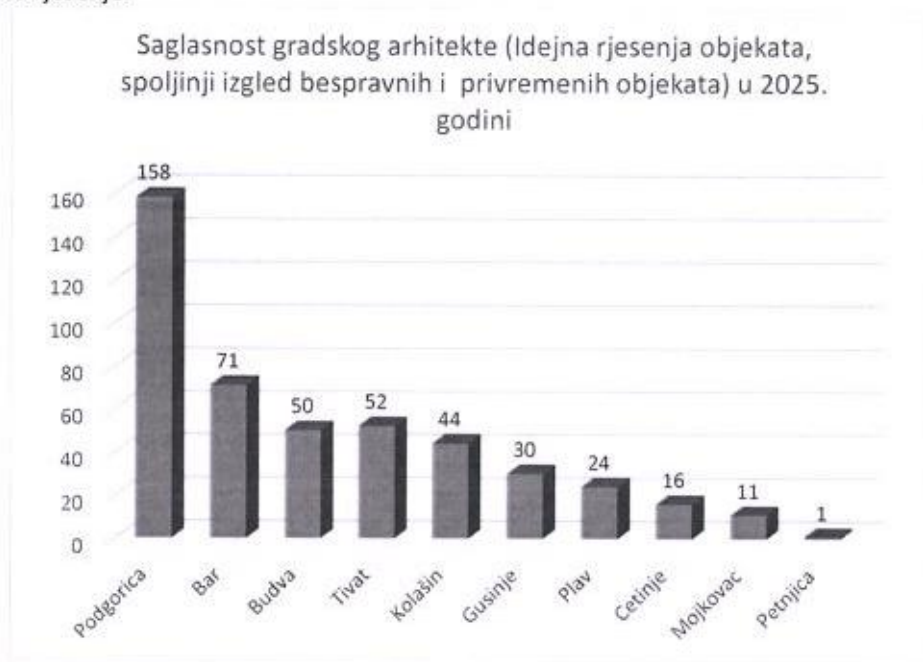
Broj Rješenja o saglasnosti na idejno rješenje objekata, donesenih od strane Glavnih gradskih arhitekata ispred lokalnih samouprava, date su grafikonom kroz odnos broja za Opštine koje su dostavile podatke, potreban za izradu ovog Izvještaja.

1.4.1. Glavni gradski arhitekta

Glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta za zgrade bruto građevinske površine do 3000 m², izuzev hotela, turističkih naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkih rizorta, kao i na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u dijelu koji se odnosi na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre utvrđene programom iz člana 72 stav 3 Zakona o izgradnji objekata.

S tim u vezi u *Grafikonu 1* dat je pregled broja izdatih rješenja za Idejna rješenja objekata, bespravnih i privremenih objekata, od čega je za objekte data saglasnost na 457 idejnih rješenja, a 63 na spoljašnji izgled privremenih objekata.

U izvještajnom period od strane Glavnih gradskih arhitekata raspisano je i sprovedeno 8 konkursa za idejno arhitektonsko rješenje.



Grafikon 1: odnos broja saglasnosti za Opštine koje su dostavile podatke

1. OCJENA SPROVEDENIH MJERA I NJIHOV UTICAJ NA UPRAVLJENJE PROSTOROM

1.1. Implementacija Zakona

Oblasti koje su bile uređene Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata predstavljaju posebne funkcionalne i sadržinske cjeline, zbog čega se pristupilo pripremi posebnih zakona o planiranju prostora, izgradnji objekata i legalizaciji tokom 2024. godine. S tim u vezi, Zakon o uređenju prostora i Zakon o izgradnji objekata stupili su na snagu 05.03.2025. godine, dok je Zakon o legalizaciji („Službeni list CG“, br. 91/25 i 18/26) stupio na snagu 14.08.2025. godine.

Zakonom o uređenju prostora se redefinisala politika planiranja prostora, što predstavlja jednu od osnovnih polazišta sveukupnog ekonomskog i društvenog razvoja Crne Gore.

Redefinisanje politike predviđene Zakonom o uređenju prostora odnosi se na decentralizaciju u oblasti prostornog planiranja, institucionalizaciju izrade planskih dokumenata, smanjenje administrativnih procedura pri sprovođenju planskih dokumenata, obavljanje djelatnosti, zatim na instrumente sprovođenja planskih dokumenata, građevinsko zemljište, uspostavljanje inspeksijskog nadzora i dr.

U skladu sa članom 143 Zakona o uređenju prostora, do uspostavljanja Geoportala u smislu stava 1 ovog člana, organ lokalne uprave za prostor u granicama lokalnog planskog dokumenta odnosno Ministarstvo za prostor u granicama državnog planskog dokumenta izdavaće izvod iz planskog dokumenta.

Direktorat za planiranje prostora u izvještajnom periodu izdao je **32** izvoda iz državnih planskih dokumenata, i **425** izjašnjenja sa aspekta planske dokumentacije po zahtjevu: Direktorata za državnu imovinu i katastar nepokretnosti i Uprave za državnu imovinu, dok su lokalne samouprave, koje su dostavile podatke, izdale ukupno **2464** izvoda iz lokalne planske dokumentacije.

Članom **218a** Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, za izgradnju objekata za potrebe državnih organa i bezbjednosnih službi, obrazovanja, nauke, zdravstva, socijalnog staranja, socijalnog stanovanja, sporta i kulture, energetike, eksploatacije mineralnih sirovina, hotel, turističko naselje odnosno turistički rizort, objekat za potrebe graničnog prelaza i infrastrukturni objekat, na zemljištu u državnoj svojini, urbanističko-tehnički uslovi mogu se izdati aktom Vlade u skladu sa planskim dokumentom višeg reda, a po prethodno pribavljenom mišljenju organa državne uprave nadležnih za zaštitu životne sredine, poljoprivredu i šumarstvo, organa uprave nadležnog za zaštitu kulturnih dobara, jedinice lokalne samouprave na kojoj se zemljište nalazi i pravnih lica nadležnih za uslove priključenja na infrastrukturu.

U skladu sa tim, ovo Ministarstvo je pripremio, a Vlada Crne Gore utvrdila **8** urbanističko-tehničkih uslova u 2025. godini, a prenijeto je 4 zahtjeva u 2026. godini.

Članom **218c** propisano je da se, do donošenja PGR-a, u cilju podsticanja izgradnje objekata za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora, na zemljištu ili objektima u državnoj ili privatnoj svojini, na zahtjev vlasnika zemljišta ili objekata, mogu izdati urbanističko-tehnički uslovi aktom Vlade, a po prethodno pribavljenim mišljenjima organa državne uprave nadležnih za životnu sredinu, poljoprivredu, šumarstvo, zaštitu kulturnih dobara i pravnih lica nadležnih za uslove priključenja na infrastrukturu.

Tako je u 2025. godini u skladu sa članom 218c Vlada utvrdila **19** urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju elektrana iz obnovljivih izvora energije.

1.2. Izdavanje Urbanističko-tehničkih uslova

U Direktoratu za građevinarstvo, u okviru Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova u toku 2025. godine, vršili su se poslovi izdavanja urbanističko-tehničkih uslova. Članom 143 Zakona o uređenju prostora, kojim je propisan rok za uspostavljanje Geoportala sa urbanističko-tehničkim uslovima. Do uspostavljanja Geoportala, urbanističko-tehnički uslovi izdaju se na istovjetan način kao i prije donošenja navedenog zakona, odnosno u skladu sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, i isti imaju karakter uvjerenja u skladu sa članom 33 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17).

Osim toga, u ovoj direkciji daju se mišljenja po zahtjevu stranaka, mišljenja, tumačenja, uputstva i upozorenja opštinskim sekretarijatima i drugim organa kojima su povjereni poslovi za izdavanje

urbanističko-tehničkih uslova, učestvuje u drugostepenim postupcima po žalbama stranaka na rješenja opštinskih organa, i vrše drugi poslovi vezani za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova.

Rok za izdavanje UTU-a po Zakonu je 20 dana od dana podnošenja zahtjeva zainteresovanog lica. Međutim, ovaj rok često nije moguće ispoštovati zbog povećanja broja zahtjeva, problema u korištenju tehnike (nepostojanje potrebnih programa za otvaranje pojedinih dokumenata), kašnjenja organa za tehničke uslove sa dostavljanjem uslova koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, a koje Ministarstvo pribavlja po službenoj dužnosti. Naime, članom 74 stav 5 Zakona propisano je da uslove koje prema posebnim propisima izdaje organ za tehničke uslove, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana, pribavlja Ministarstvo.

Zahtjev za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova propisan je Pravilnikom o obrascima zahtjeva, prijava i izjava u postupku izgradnje objekata („Službeni list CG”, br. 41/25 i 117/25), dok je Pravilnikom o obrascu za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova („Službeni list CG”, broj 70/17) propisan obrazac na kojem se izdaju urbanističko-tehnički uslovi.

Ministarstvo izdaje urbanističko-tehničke uslove za: složene inženjerske objekte, zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, hotele, turistička naselja sa najmanje četiri ili pet zvjezdica i turističke rizorte, objekte za koje se obavezno raspisuje javni konkurs za izradu idejnog arhitektonskog rješenja, trg, skver, šetalište i gradski park, dok je izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za ostale vrste objekata, povjereno Glavnom gradu, Prijestonici i Opštinama, u skladu sa Uredbom o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave („Službeni list CG”, br. 76/24 i 128/24).

Takođe, dio poslova izdavanja UTU-a iz nadležnosti Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine iz člana 116, stav 6 Zakona povjeren je od 02.08.2024. godine, JP za upravljanje morskim dobrom Crne Gore za područje morskog dobra, odnosno JP za nacionalne parkove Crne Gore za područje nacionalnih parkova, u skladu sa Uredbom o povjeravanju dijela poslova Ministarstva JP za upravljanje morskim dobrom Crne Gore i JP za nacionalne parkove Crne Gore („Službeni list CG”, br. 45/24, 76/24 i 128/24) .

U izvještajnom periodu zaprimljeno je ukupno 747 zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova. U navedenom periodu obrađen je **291** zahtjev za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, potvrđeno je važenje **15** urbanističko-tehničkih uslova, dok je zaprimljeno i obrađeno **25** zahtjeva za izmjenju i dopunu urbanističko-tehničkih uslova. Za **105** zahtjeva izdata su obavještenja o već izdatim urbanističko-tehničkim uslovima ili o nemogućnosti njihovog izdavanja usljed nepostojanja planskog osnova. Takođe, **64** zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova proslijeđena su na dalje postupanje nadležnim organima (opštinama, JPMD ili Nacionalnim parkovima). Donešeno je **17** rješenja o obustavi postupka, dato je **12** mišljenja/tumačenja po zahtjevu stranaka ili sekretarijata ili drugih organa, kao i **20** urbanističkih obrazloženja u drugostepenom postupku po žalbama na rješenja nadležnih opštinskih sekretarijata.

Rješavanje po osnovu **197** zahtjeva prenijeto je u 2026. godinu.

1.3. Prvostepeni i drugostepeni upravni postupak, postupci pred sudovima

Izvještaj prvostepenog organa

Direktorat za planiranje prostora odlučuje u prvom stepenu po **zahtjevima za slobodan pristup informacijama** na osnovu Zakona o slobodnom pristupu informacijama („Službeni list CG”, br. 44/12 i 30/17).

U prvostepenom upravnom postupku, ovlaštena lica za slobodan pristup informacijama su, u izvještajnom periodu, primila u rad 37 zahtjev za slobodan pristup informacijama.

Po osnovu 23 zahtjeva odobren je pristup traženim informacijama u cjelosti, po osnovu 4 zahtjeva djelimično je odobren pristup informacijama, po osnovu 6 zahtjeva pristup informaciji je odbijen, dok je povodom 2 zahtjeva donijeto rješenje o obustavi postupka. Jedan zahtjev je prosljeđen na nadležnost.

Ukupan broj podnijetih žalbi na rješenja po zahtjevima za slobodan pristup informacijama je 6, od čega su 3 žalbe zbog ćutanja uprave.

U primjeni Zakona o slobodnom pristupu informacijama, nije bilo problema.

Izveštaj drugostepenog organa

U Direktoratu za planiranje prostora vode se upravni postupci po žalbama na rješenja organa lokalne uprave o utvrđivanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.

Direktorat za planiranje prostora, u izvještajnom periodu, rješavao je po **žalbama na rješenja organa lokalne uprave o utvrđivanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta**, primjenom odredaba člana 239 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, člana 66 derogiranog Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, Zakona o upravnom postupku i odluka jedinica lokalne samouprave o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta.

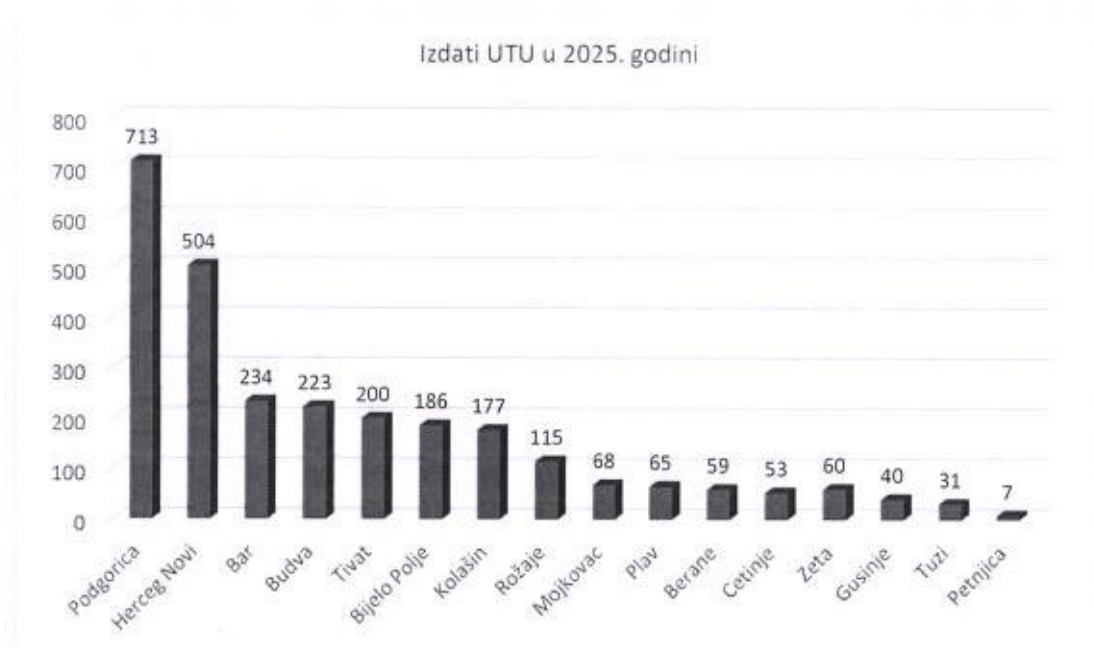
U cilju ostvarivanja i zaštite prava, obaveza i pravnih interesa stranaka u postupku upravnog odlučivanja obezbijeđena je potpuna primjena načela i pravila upravnog postupka. Težilo se, u tom smislu, da se odluke donose bez odugovlačenja u granicama propisanih rokova. Izjavljeno je 15 žalbi za poništenje rješenja. Usvojeno je 8 žalbi, dok su odbijene 4 žalbe.

Po jednoj žalbi postupak je obustavljen, dok su dvije žalbe prosljeđene nadležnim organima na postupanje. Najveći broj žalbi usvojen je iz razloga što prvostepeni javnopravni organ nije primijenio, odnosno pogrešno je primijenio odredbe Zakona o upravnom postupku u odnosu na pravo stranke na izjašnjavanje (član 14), obrazloženje rješenja (član 22), izjašnjavanje stranke o rezultatima ispitnog postupka (član 111). Pred Upravnim sudom Crne Gore pokrenut je 1 upravni spor koji je u toku. U izvještajnom periodu, Vrhovni sud Crne Gore donio je 3 presude kojima su zahtjevi za preispitivanje sudskih presuda odbijeni kao neosnovani.

1.4. Urbanističko-tehnički uslovi povjereni lokalnim samoupravama

Uredbom o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", br. 76/24 i 128/24) poslovi izdavanja urbanističko-tehničkih uslova iz nadležnosti Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, koji se odnose na objekte iz člana 74 st. 1, 4, 5, 6, 7, 9 i 10 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, osim za složene inženjerske objekte, zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, hotele, turistička naselja sa najmanje četiri ili pet zvjezdica i turističke rizorte, objekte za koje se obavezno raspisuje konkurs za izradu idejnog arhitektonskog rješenja, trg, škver, šetalište i gradski park, povjereni su Glavnom gradu Podgorica, Prijestonici Cetinje i opštinama: Andrijevića, Bar, Berane, Bijelo Polje, Budva, Gusinje, Danilovgrad, Kolašin, Kotor, Mojkovac, Nikšić, Petnjica, Plav, Plužine, Pljevlja, Rožaje, Tivat, Tuzi, Ulcinj, Herceg Novi, Šavnik, Žabljak i Zeta.

Shodno navedenoj uredbi, tokom izvještajnog perioda, **jedinice lokalne samouprave su izdale 2735 urbanističko-tehničkih uslova za stalne objekte i 287 za privremene objekte, s tim da Opštine Andrijevića, Danilovgrad, Nikšić, Kotor, Plužine, Pljevlja, Ulcinj, Šavnik i Žabljak nijesu dostavile podatke za 2025. godinu.**



Grafikon 2: Lokalne uprave koje su u 2025. godini izdale najviše UTU-a su (koje su dostavile podatke): Podgorica-713, Herceg Novi 504 i Bar – 234



Grafikon 3: odnos broja saglasnosti za Opštine koje su dostavile podatke

Kao organi za tehničke uslove definisani su svi organi državne uprave, organi lokalne uprave i pravna lica koja u postupku izrade planskog dokumenta i tehničke dokumentacije dostavljaju neophodne tehničke uslove, podloge, mišljenja, saglasnosti i druge dokaze potrebne za planiranje i izgradnju.

Organ za tehničke uslove u toku procedure izrade planskih dokumenata, najprije, daje mišljenje na nacrt planskog dokumenta a, zatim, saglasnost na predlog planskog dokumenta – čime se, ustvari, vrši provjera o statusu prethodno datog mišljenja.

U cilju unapređenja kvaliteta prostornog i arhitektonskog oblikovanja i stvaranja visokovrijednog izgrađenog prostora, kao i stvaranja uslova za unapređenje kvaliteta izgrađene sredine, očuvanja identiteta i prepoznatljivosti prirodnog i kulturnog predjela i podsticanja održivog razvoja Zakonom o

uređenju prostora propisano je da Vlada donosi Državne smjernice razvoja arhitekture. Ove smjernice sadrže, naročito: strateške pravce razvoja kulture građenja i unapređenja arhitektonske prakse i profesije.

Državnu strategiju razvoja arhitekture priprema Ministarstvo, u saradnji sa strukovnim udruženjima, akademskim institucijama, nevladinim organizacijama i organom uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Državnu strategiju razvoja arhitekture donosi Vlada, na period od deset godina (član 57 Zakona).

Analiza stanja uređenja prostora u Crnoj Gori, nesumnjivo ukazuje na određene probleme, koji utiču na stanje u prostoru, a koji se, prije svega, odnose na:

- neuspostavljeni informacioni sistem i dokumentacionu osnovu o prostoru;
- nedostatak ažurnih podloga za izradu planske dokumentacije;
- dugotrajnu izradu planskih dokumenata u prelaznom periodu do donošenja Plana generalne regulacije;
- bespravna gradnja;
- nedovoljna infrastrukturna opremljenost i sl.

U tom cilju, u narednom periodu, neophodno je:

- kompletiranje digitalnog katastra nepokretnosti i uspostavljanje katastra podzemnih instalacija
- unaprijediti administrativne kapacitete urbanističko – građevinske inspekcije;
- uspostaviti informacioni sistem o prostoru u cilju efikasnijeg uređenja prostora;
- sprovesti legalizaciju objekata;
- ubrzati proces izrade započete prostorno planske dokumentacije;
- donijeti Državne smjernice razvoja arhitekture;
- inkorporirati Novu urbanu agendu u nacionalno zakonodavstvo, urbanističku i planersku praksu;
- podsticati ravnomjerni ekonomski razvoj;
- stvoriti uslove za jačanje ekonomske, socijalne i teritorijalne kohezije (Lisabonski ugovor, drugi evropski dokumenti koji se odnose na prostorno planiranje);
- težiti da se što veće površine poljoprivrednog zemljišta privedu osnovnoj namjeni odnosno poljoprivrednoj proizvodnji;
- obezbijediti stručno usavršavanje kadrova.

2. UTICAJ SEKTORSKIH POLITIKA NA OBLAST PLANIRANJA I AKTIVNOSTI DRUGIH PRAVNIH LICA NA POSLOVIMA VEZANIM ZA PLANIRANJE

Sektorske politike moraju biti usklađene, što pretpostavlja međusobnu usklađenost zakonodavstva i strateških dokumenata, te permanentnu koordinaciju i komunikaciju pri izradi i sprovođenju propisa. U ovom dijelu dat je prikaz sektorskih politika u mjeri u kojoj iste imaju uticaj na politiku uređenja prostora.

2.1. GRAĐEVINARSTVO

2.1.1. Stanje oblasti građevinarstva

Vrijednost izvršenih građevinskih radova u prvom kvartalu 2025. godine, veća je za 1,5% u odnosu na prvi kvartal 2024. godine, dok je za 12,0% manja u odnosu na četvrti kvartal 2024. godine.¹

Izvršeni efektivni časovi ostvareni na gradilištima u prvom kvartalu 2025. godine, veći su za 0,7% u odnosu na prvi kvartal 2023. godine, dok su za 2,8% manji u odnosu na četvrti kvartal 2024. godine.¹ Vrijednost izvršenih građevinskih radova u drugom kvartalu 2025. godine veća je za 4,5% u odnosu na drugi kvartal 2024. godine, dok je za 5,3% veća u odnosu na prvi kvartal 2025. godine.¹

Izvršeni efektivni časovi ostvareni na gradilištima u drugom kvartalu 2025. godine veći su za 2,3% u odnosu na drugi kvartal 2024. godine, dok su za 2,4% veći u odnosu na prvi kvartal 2025. godine.¹ Vrijednost izvršenih građevinskih radova u trećem kvartalu 2025. godine veća je za 5,8% u odnosu na treći kvartal 2024. godine, dok je za 1,8% veća u odnosu na drugi kvartal 2025. godine.¹

Izvršeni efektivni časovi ostvareni na gradilištima u trećem kvartalu 2025. godine veći su za 2,3% u odnosu na treći kvartal 2024. godine, dok su za 0,2% veći u odnosu na drugi kvartal 2025. godine.¹ Vrijednost izvršenih građevinskih radova u četvrtom kvartalu 2025. godine veća je za 5,9% u odnosu na četvrti kvartal 2024. godine, dok je za 12,1% veća u odnosu na treći kvartal 2025. godine.²

Izvršeni efektivni časovi ostvareni na gradilištima u četvrtom kvartalu 2025. godine veći su za 4,1% u odnosu na četvrti kvartal 2024. godine, dok su za 4,3% veći u odnosu na treći kvartal 2025. godine.²

2.1.2. Strategijski okvir

Sektor građevinarstva je jedan od vodećih sektora globalno, u tranziciji na cirkularnu ekonomiju kroz promociju korišćenja eko materijala, inovativnog dizajna, standarda energetske efikasnosti. Kao takav, predstavlja potencijal ekonomskog razvoja i mogućnost usklađivanja sa racionalizacijom upotrebe resursa.

Ovaj sektor je prepoznat i Nacionalnom strategijom cirkularne tranzicije do 2030. godine, kao pogodan za brzo rastuću reciklažnu industriju, jer se iz građevinskog otpada mogu koristiti resursi koji se već nalaze u opticaju i na taj način uticati na smanjenje stvaranja novih količina građevinskog otpada i smanjiti korišćenje sirovina iz prirode.

2.1.3. Propisi u oblasti građevinarstva pripremljeni/usvojeni/donešeni u 2025. godini

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata predstavljao je kodifikaciju propisa koji se odnose na planiranje prostora, izgradnju i legalizaciju objekata. Iako je ovaj Zakon bio na snazi više od pet godina, sistem tj. politike planiranja prostora, izgradnje objekata i legalizacija objekata nijesu zaživjele i velikim dijelom sistem je funkcionisao kroz prelazne odredbe zakonskog rješenja. Težište javnih ovlašćenja u oblasti izgradnje objekata bilo je na urbanističko-građevinskoj inspekciji i, s tim u vezi, tadašnja rješenja u dijelu ispunjavanja uslova građenja putem prijave radova nije davalo očekivane rezultate. Ovo, prije svega u odnosu na očekivani doprinos privlačenju investicija i konkurentnosti Crne Gore na investicionom tržištu.

Reforme uređenja prostora i izgradnje objekata, treba stalno unapređivati, te je prije donošenja Zakona o izgradnji objekata procijenjeno da politiku planiranja prostora i izgradnje objekata treba značajno reformisati i treba pristupiti donošenju posebnih zakona u oblasti planiranja prostora i u oblasti izgradnje objekata, jer se radi o oblastima koje predstavljaju posebne cjeline i koje jedna drugu kontrolišu i iste su osnovna polazišta sveobuhvatnog ekonomskog i društvenog razvoja Crne Gore.

Primarni razlog za redefinisanje politike je unaprijeđenje u oblasti izgradnje objekata kroz Zakon o izgradnji objekata, uvođenjem instituta građevinske dozvole za sve objekte, kao uslova građenja, koja se donosi upravnim aktom i podliježe upravnoj i sudskoj zaštiti; izdavanje građevinske dozvole je decentralizovano podjelom nadležnosti između Ministarstva za državne objekte od opšteg interesa, objekte površine preko 3000m² i hotele odnosno turistička naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort i organa lokalne uprave; građevinska dozvola se izdaje samo na glavni projekat; tehnički

pregled je uveden kao obavezujući za sve objekte osim za objekte porodičnog stanovanja; procijenjeno je da za porodične stambene zgrade proceduru treba pojednostaviti što podrazumjeva da za te objekte nije obavezujuća revizija tehničke dokumentacije, stručni nadzor i tehnički pregled već izjava projektanta da je projekat urađen u skladu sa zakonom, posebnim propisima i pravilima struke i da se na osnovu njega može graditi, uz izjavu izvođača da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i glavnim projektom i da je podoban za upotrebu.

U cilju postizanja što većeg stepena sigurnosti objekata, za obavljanje djelatnosti propisanih novim Zakonom o izgradnji objekata, definisana su pitanja koja se odnose na ispunjavanje uslova za njihovo obavljanje. U tom smislu licencom se utvrđuje ispunjenost uslova za obavljanje djelatnosti iz oblasti izgradnje objekata za sve inženjerske struke.

Zakoni:

- Zakon o izgradnji objekata ("Službeni list G", br. 19/25, 92/25 i 160/25)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o građevinskim proizvodima ("Službeni list CG", broj 15/25)

Uredbe:

- Uredba o bližim kriterijumima za utvrđivanje visine godišnje naknade za prekoračenje roka završetka građenja objekata ("Službeni list CG", broj 147/25)
- Uredba o izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Javnom preduzeću za upravljanje morskim dobrom Crne Gore i Javnom preduzeću za nacionalne parkove Crne Gore

Pravilnici donijeti na osnovu Zakona o izgradnji objekata:

- Pravilnik o obrascima zahtjeva, prijava, obavještenja i izjava u postupku izgradnje objekata ("Službeni list CG", br. 41/25 i 117/25);
- Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list CG", broj 41/25);
- Pravilnik o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 42/25 i 117/25);
- Pravilnik o izgledu uniforme, izgledu i sadržaju oznake na uniformi građevinskog inspektora ("Službeni list CG", broj 42/25);
- Pravilnik o bližem sadržaju i načinu vođenja centralnog registra građenja ("Službeni list CG", broj 45/25);
- Pravilnik o sadržini elaborata o pripremnim radovima ("Službeni list CG" broj 45/25);
- Pravilnik o sadržini obrasca na kojem se vodi evidencija ("Službeni list CG", broj 45/25);
- Pravilnik o obliku i izgledu table za građenje objekata i porodične stambene zgrade ("Službeni list CG", br. 45/25 i 86/25);
- Pravilnik o uslovima za vršenje i načinu vršenja projektantskog nadzora nad građenjem objekata ("Službeni list CG", broj 47/25);
- Pravilnik o načinu i postupku osmatranja ponašanja tla i objekta u toku građenja i upotrebe ("Službeni list CG", broj 51/25);
- Pravilnik o načinu vođenja i sadržini građevinskog dnevnika i građevinske knjige ("Službeni list CG", broj 48/25);
- Pravilnik o načinu vršenja tehničkog pregleda i načinu izrade i bližoj sadržini izvještaja o tehničkom pregledu ("Službeni list CG", broj 63/25);

- Pravilnik o načinu vršenja stručnog nadzora i načinu izrade i bližoj sadržini izvještaja o stručnom nadzoru nad građenjem objekata ("Službeni list CG", broj 68/25);
- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije ("Službeni list CG", broj 53/25);
- Pravilnik o bližem sadržaju i obrascu zapisnika o inspekcijskom nadzoru ("Službeni list CG" broj, 58/25);
- Pravilnik o programu i načinu polaganja stručnog ispita za obavljanje poslova izgradnje objekata ("Službeni list CG", br. 76/25 i 109/25);
- Pravilnik o načinu vršenja revizije tehničke dokumentacije i izradi izvještaja o reviziji ("Službeni list CG", broj 63/25);
- Pravilnik o vrstama i bližim uslovima postavljanja odnosno građenja i uklanjanja privremenih objekata ("Službeni list CG", broj 150/25);
- Pravilnik o bližim uslovima, načinu i postupku priznavanja profesionalnih kvalifikacija licenciranog arhitekta ("Službeni list CG", broj 102/25).

Predlog Zakona o izmjenama i dopunama zakona o građevinskim proizvodima sa tabelama o ocjeni usaglašenosti sa Regulativom 305/2011 Evropskog Parlamenta i Savjeta o utvrđivanju harmonizovanih uslova za stavljanje na tržište građevinskih proizvoda i prestanku važenja Direktive savjeta 89/106 poslat Evropskoj Komisiji na mišljenje.

2.1.4. Ostale aktivnosti u oblasti građevinarstva

Izdavanje građevinskih i upotrebni dozvola, izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, izdavanje licenci, slobodan pristup informacijama, drugostepeni postupci i upravni sporovi

Izdavanje građevinskih dozvola

Shodno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata u Direkciji za izdavanje dozvola izdaju se građevinske i upotrebne dozvole za složene inženjerske objekte definisani članom 172 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Takođe, shodno članu 227 Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata izdaju se i upotrebne dozvole na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, za objekte koji su građeni na osnovu građevinskih dozvola izdatih prije stupanja na snagu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Stupanjem na snagu Zakona o izgradnji objekata, Ministarstvo izdaje građevinske dozvole za:

- 1) državne objekte od opšteg interesa;
- 2) zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više;
- 3) hotele odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort.

Shodno članu 53 Zakona o izgradnji objekata utvrđeno je da radi utvrđivanja podobnosti objekta za upotrebu nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole izdaje upotrebnu dozvolu.

Upotrebna dozvola se izdaje za objekat ili dio objekta za koji je građevinskom dozvolom određena faznost građenja, kao i za dio objekta koji predstavlja tehničko-tehnološku cjelinu i može se kao takav samostalno koristiti

U 2025. godini, podnijeto je 144 zahtjeva za izdavanje građevinskih dozvola.

Pregled donijetih upravnih akata za 2025. godinu, u postupku izdavanja građevinskih dozvola

Donijeto: Rješenja za izdavanje građevinskih dozvola za složene inženjerske objekte po zahtjevima na osnovu Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata	broj 3
Rješenja o izdavanju građevinske dozvole po zahtjevima na osnovu Zakona o izgradnji objekata	91
	UKUPNO: 94
Rješenja o odbijanju zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole	27
Rješenja o obustavi postupka	7
Ukupno donijeto rješenja	128
Zahtjevi za izdavanje građevinskih dozvola proslijeđeni na nadležnost opštinskim organim	22
Sve ukupno donijeto upravnih akata i utravnih aktivnosti	150

U 2025. godini prenijeto je ukupno 6 predmeta za izdavanje građevinskih dozvola za složene inženjerske objekte i to: iz 2020. godine 1 predmet a iz 2024. godine 5 predmeta.

Svi prenijeti predmeti su riješeni u 2025. godini i to: 3 rješenja o izdavanju građevinske dozvole, 2 rješenja o odbijanju zahtjeva o izdavanju građevinske dozvole i 1 rješenje o obustavi postupka.

U 2026. godini prenijeto je ukupno 88 predmeta za izdavanje građevinskih dozvola.

Izdavanje upotrebni dozvola

U 2025. godini podnijeto je 33 zahtjeva za izdavanje upotrebni dozvola.

Pregled donijetih upravnih akata za 2025.godinu u postupku izdavanja upotrebni dozvola

Donijeto: Rješenja o izdavanju upotrebne dozvole	broj 10
Rješenja o imenovanju vršilaca tehničkog pregleda	4
Rješenja o odbijanju zahtjeva za izdavanje upotrebne dozvole	17
Ukupno donijeto rješenja	31

U 2026. godinu prenijeto je ukupno 30 predmeta za izdavanje upotrebni dozvola i to:

- iz prethodnih godina od 2012-2024. godine je prenijeto 22 predmeta i 8 predmeta iz 2024. godine.

Izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Članom 143 Zakona o uređenju prostora propisan je rok za uspostavljanje Geoportala sa urbanističko-tehničkim uslovima. Do uspostavljanja Geoportala, urbanističko-tehnički uslovi izdaju se u skladu sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Istom zakonskom odredbom propisano je da poslove izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za objekte za koje građevinsku dozvolu izdaje nadležni organ lokalne uprave, vrši jedinica lokalne samouprave kao prenesene poslove. U izvještajnom periodu zaprimljeno je ukupno 747 zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova. U navedenom periodu obrađen je 291 zahtjev za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, potvrđeno je važenje 15

urbanističko-tehničkih uslova, dok je zaprimljeno i obrađeno 25 zahtjeva za izmjenu i dopunu urbanističko-tehničkih uslova. Za 105 zahtjeva izdata su obavještenja o već izdatim urbanističko-tehničkim uslovima ili o nemogućnosti njihovog izdavanja usljed nepostojanja planskog osnova. Takođe, 64 zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova proslijeđena su na dalje postupanje nadležnim organima (opštinama, JPMD ili Nacionalnim parkovima). Donijeto je 17 rješenja o obustavi postupka, dato je 12 mišljenja/tumačenja po zahtjevu stranaka ili sekretarijata ili drugih organa, kao i 21 urbanističkih obrazloženja u drugostepenom postupku po žalbama na rješenja nadležnih opštinskih sekretarijata. Rješavanje 197 zahtjeva preneseno je u 2026. godinu.

Izdavanje licenci

U prvostepenom upravnom postupku kojim su propisani način i postupak izdavanja i mirovanja licenci fizičkom licu i privrednom društvu, pravnom licu, odnosno preduzetniku za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije, revizije tehničke dokumentacije, stručnog nadzora, tehničkog pregleda i projektantskog nadzora, izvođenja radova, upravljanja projektom, ispitivanja i prethodnih istraživanja, kao i način vođenja registra licenci, u izvještajnom periodu rješavano je po zahtjevima primjenom odredaba čl. 76, 78, 81, 82, 84, 85, 88, 89, 91, 92, 108 i 109 Zakona o izgradnji objekata i Zakona o upravnom postupku.

U izvještajnom periodu od 01.01.2025. godine, do 31.12.2025. godine, utvrđeno je da je postupajući u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata i Zakonom o upravnom postupku zaprimljeno ukupno 6112 zahtjeva koja se odnose na izdavanje, izmjenu i ukidanje licenci; donijeta su ukupno 5562 rješenja od kojih je usvojeno 5517 zahtjeva, a 14 zahtjeva je odbijeno i obustavljenih postupaka 31. Neriješenih predmeta na dan 31.12.2025. godine – 550.

Slobodan pristup informacijama

U izvještajnom periodu ovom direktoratu je podnijeto 51 zahtjev za slobodan pristup informacijama, od čega je 10 zahtjeva usvojeno; 24 zahtjeva je odbijeno; 5 zahtjeva su u jednom dijelu usvojena; a u drugom odbijena, u jednom predmetu stranka je odustala od zahtjeva; u 4 zahtjeva stranka je obaviještena o proaktivnoj informaciji i 7 zahtjeva je proslijeđeno na nadležnost drugom organu. U 6 predmeta izjavljena su žalbe, od kojih je po jednoj postupljeno, a 5 se nalazi u radu kod Agencije za zaštitu ličnih podataka i slobodan pristup informacijama kao drugostepenog organa.

Drugostepeni postupci

U dijelu koji se odnosi na prvostepena rješenja lokalnih samouprava, kojima se odbijaju zahtjevi za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova - član 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata kao i u dijelu koji se odnosi na obračun komunalija za građevinsko zemljište, a po kojima je ovaj direktorat postupao u drugostepenom postupku primljene su 42 žalbe, od kojih je 16 odbijeno, 16 je usvojeno i poništena su prvostepena rješenja, a 10 žalbi je proslijeđeno nadležnim organima.

Upravni sporovi

U toku 2025. godine, pokrenuto je 9 upravnih sporova pred Upravnim sudom CG na rješenja ovog ministarstva, dok je u prethodnim godinama pokrenuto: u 2023. godini - 3 tužbe protiv rješenja ovog ministarstva; u 2022. godini – 1 tužba; u 2020. godini – 2 tužbe; u 2017. godini - 2 tužbe; u 2016. godini -1 tužba, po kojima je postupljeno na sljedeći način:

1 tužba je odbijena i potvrđeno je rješenje Ministarstva;

1 tužba tužioca je usvojena i postupak je u toku;

5 predmeta se nalazi u radu kod Upravnog suda, od kojih je iz prethodnih godina (2016-2023) u jednom predmetu je na zahtjev tužioca, pred Vrhovnim sudom Crne Gore pokrenuto preispitivanje presude Upravnog suda Crne Gore.

U jednom predmetu presudom Vrhovnog suda Crne Gore odbijen je zahtjev za ispitivanje sudske odluke.

Takođe, podnijeto je 5 tužbi na rješenja donijeta u drugostepenom postupku i iste su u radu kod Upravnog suda Crne Gore

Ostale upravne aktivnosti

U izvještajnom periodu Direktorat za građevinarstvo je pripremio 110 mišljenja/tumačenja koja se odnose na implementaciju Zakona o izgradnji objekata, a koji su iz djelokruga rada Direktorata, dok je 1 zahtjev prosljeđen nadležnom organu.

Na tekst zakona i drugih dokumenata koja su pripremale druge institucije dato je 6 mišljenja i 2 mišljenja u vezi implementacije Zakona o građevinskim proizvodima.

U Direktoratu za građevinarstvo vrši se imanovanje tijela za ocjenu i provjeru postojanosti svojstava građevinskih proizvoda u skladu sa Zakonom o građevinskim proizvodima. Donijeto je jedno rješenje po zahtjevu za imenovanje tijela za ocjenu i provjeru postojanosti svojstava građevinskih proizvoda, shodno članu 32 i 33 Zakona o građevinskim proizvodima, a jedan je prenijet u 2026. godinu.

2.1.5. Pristupačnost objekata za lica sa invaliditetom

Shodno članu 32a Zakona o nevladinim organizacijama, („Službeni list CG”, br. 39/11 i 37/17), po Javnom konkursu broj 06/333/25-4602/2 objavljen 29.04.2025. godine, a na osnovu Odluke o raspodjeli sredstava nevladinim organizacijama, Ministarstvo je u oktobru 2025. godine, zaključilo Ugovore o finansiranju projekata i programa NVO u oblasti zaštite lica sa invaliditetom ukupne vrijednosti 161.966,85€.

Sredstva za finansiranje projekata i programa koji doprinose zaštiti lica sa invaliditetom dodijeljena su sledećim nevladinim organizacijama:

„Lokalna zajednica pristupačna za sve” predložen od NVO „Organizacija slijepih za Bar i Ulcinj” Bar u iznosu od 15.524,00€;

„Inkluzivni dizajn: zdravstvene ustanove bez barijera” predložen od NVO „Mreža za evropske politike Master” Podgorica u iznosu od 15.960,00€;

„Povećanjem standarda zdravstvenih usluga do veće uključenosti OSI” predložen od NVO „Udruženje paraplegičara Podgorica” u iznosu od 15.961,60€;

„Pristupačnost počinje znanjem” predložen od NVO „Savez slijepih Crne Gore” Podgorica u iznosu od 15.433,20€;

„Virtuelne ture – INCLUSIVE 360” predložen od NVO „Ekvivalenat” Podgorica u iznosu od 16.000,00€;

„Otvoreni grad po mjeri svih” predložen od strane NVO „Mozaik” Podgorica u iznosu od 15.888,00€;

„Moja i tvoja jednaka prava omogućava pristupačnost zdrava” predložen od NVO „Đakomo Adrijatik” Bijelo Polje u iznosu od 15.968,80€;

„Pristupačnost bez prepreka-pravo a ne povlastica” predložen od NVO „Glasnici Nade” Berane u iznosu od 16.000,00€;

„(PRISTUP)ućnost = za sve!” predložen od NVO „Udruženje mladih sa hendikepom Crne Gore” Podgorica u iznosu od 16.000,00€;

„Putokaz do jednakog pristupa bez barijera” predložen od NVO „Sjeverna zemlja” iz Berana u iznosu od 14.208,00€;

„Uklanjanje arhitektonskih barijera u svrhu zaštite žena sa invaliditetom žrtava porodičnog nasilja” predložen od NVO „Ksena” u iznosu od 5.013,00€.

2.2. STAMBENA OBLAST

2.2.1. Stambena oblast

U skladu sa Programom rada Vlade Crne Gore za 2025. godinu **Direktorat za stanovanje** je imao obavezu :

- 1) Usvajanja Strategije stambene politike Crne Gore do 2034. godine sa pratećim Akcionim planom;
- 2) Izrade Predloga Zakona o stambenoj podršci, odnosno Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o socijalnom stanovanju i

Izrade Predloga Zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada

Izrada Strategije stambene politike Crne Gore do 2034. godine

Vlada Crne Gore je na sjednici održanoj 19. juna 2025. godine, donijela Strategiju stambene politike Crne Gore do 2034. godine, sa Akcionim planom za period 2025-2027 (Zaključak Vlade Crne Gore broj 11-011/25-2073/3 od 26. juna 2025. godine).

Navedena strategija je krovni dokument čijom realizacijom kroz dvogodišnje akcione planove treba da se stvori ambijent za primjenu dugoročnih modela za rješavanje stambene problematike i ostvariti balans između hroničnog nedostatka finansijskih sredstava i razvoja održivog sistema socijalnog stanovanja.

Njen osnovni cilj je obezbjeđivanje pristupačnog stanovanja za pojedinca ili domaćinstvo koje iz socijalnih, ekonomskih i drugih razloga ne može da riješi pitanje stanovanja. Prioritetne oblasti za definisanje mjera i akcija su: stvaranje preduslova za unapređenje stambenog tržišta; poboljšanje/održavanje postojećeg stambenog fonda; poboljšanje infrastrukture i smanjenje potrošnje energije u stanovanju; formulisanje strateškog okvira za transparentu raspodjelu javnih resursa, kao i za mobilisanje drugih resursa i slično.

Ovom strategijom je potrebno stvoriti uslove za primjenu normativa i standarda Evropske unije u oblasti stambene podrške što uslovljava uvođenje i primjenu koncepta netržišnog stanovanja. Evropska unija ne vodi jedinstvenu politiku stanovanja, već tu politiku prepušta državama članicama, što proizilazi iz primjene opšte prihvaćenog principa subsidijarnosti stambenih politika, koji podrazumijeva da se stambeni problemi rješavaju tamo gdje nastaju, na nivou lokalnih zajednica, a uz manju ili veću finansijsku podršku države.

Nadalje, kako je Akcionim planom za sprovođenje strategije za period 2025-2026 godine predviđena aktivnost – "Razvoj pilot modela javno–privatnog partnerstva za podršku socijalnom stanovanju sa jednom JLS", čiji su nosioci Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine i odabrana jedinica lokalne samouprave, upućen je dopis Glavnom gradu Podgorica sa pozivom za realizaciju sastanka povodom ovog pitanja. Pored poziva Glavnom gradu, Ministarstvo je imalo i preliminarni razgovor sa predstavnikom Opštine Berane po istom pitanju. Cilj ove aktivnosti je razvijanje pilot projekta sa lokalnom samoupravom koja je zainteresovana za rješavanje stambenih potreba svojih građana na održiviji način od dosadašnjeg i da se isti prezentuje i preporuči drugim lokalnim samoupravama.

2.2.2. Izrada predloga Zakona o stambenoj podršci odnosno Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o socijalnom stanovanju

Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o socijalnom stanovanju usvojen je u oktobru 2025. godine, po hitnom postupku ("Službeni list CG", broj 121/25).

Programom rada Vlade Crne Gore za 2025. godinu planirana je izrada Predloga Zakona o stambenoj podršci, koji bi zamijenio važeći Zakon o socijalnom stanovanju, s obzirom da Crna Gora u procesu pristupanja EU mora stvoriti uslove za primjenu normativa i standarda Evropske unije u oblasti stanovanja, a što uslovljava uvođenje i primjenu koncepta netržišnog stanovanja. Tim zakonom je trebalo da se definišu načini podrške države i jedinica lokalne samouprave u rješavanju stambenih pitanja svih građana Crne Gore, zatim formiranje institucije Nacionalnog stambenog fonda, koja će se baviti izgradnjom i održavanjem stambenog fonda, ali i kreiranjem/izgradnjom zakupnog fonda za različite kategorije lica u stambenoj potrebi.

Međutim, imajući u vidu obavezu ispunjavanja mjerila za **Pregovaračko poglavlje 2 – Sloboda kretanja radnika**, ukazala se potreba za brzim izmjenama i dopunama Zakona o socijalnom stanovanju, radi njegovog usaglašavanja sa pravnom tekovinom EU i to sa:

- Direktivom 2014/54/EU Evropskog parlamenta i Savjeta od 16. aprila 2014. godine, o mjerama za olakšavanje ostvarivanja prava zagarantovanih radnicima u kontekstu slobode kretanja radnika; i
- Regulativom (EU) br. 492/2011 Evropskog parlamenta i Savjeta od 5. aprila 2011. godine, o slobodi kretanja radnika unutar Unije.

Ovim usaglašavanjima je bilo potrebno urediti da državljani država članice Evropske unije, Evropskog ekonomskog prostora i Švajcarske konfederacije, kao i članovi njihovih porodica, mogu da ostvare pravo na socijalno stanovanje pod istim uslovima kao crnogorski državljani i stoga se pristupilo izmjenama i dopunama Zakona o socijalnom stanovanju **po hitnom postupku**.

Predlog propisa je potpuno usklađen sa Direktivom 2014/54/EU Evropskog parlamenta i Savjeta od 16. aprila 2014. godine, o mjerama za olakšavanje ostvarivanja prava zagarantovanih radnicima u kontekstu slobode kretanja radnika (Directive 2014/54/EU of the European Parliament and of the Council of 16 April 2014 on measures facilitating the exercise of rights conferred on workers in the context of freedom of movement for workers (OJ L 128, 30.4.2014.) i sa Uredbom (EU) br. 492/2011 Evropskog parlamenta i Savjeta od 5. aprila 2011. godine o slobodi kretanja radnika unutar Unije (Regulation (EU) No 492/2011 of the European Parliament and of the Council of 5 April 2011 on freedom of movement for workers within the Union).

Osim usaglašavanja sa navedenim EU dokumentima Izmjene i dopune Zakona o socijalnom stanovanju su dale pravni osnov za formiranje Agencije za izgradnju nacionalnog stambenog fonda, koja će se baviti izgradnjom i održavanjem stambenog fonda, ali i kreiranjem /izgradnjom zakupnog fonda za različite kategorije lica u stambenoj potrebi. Takođe, utvrđena obaveza donošenja programa socijalnog stanovanja od strane Vlade, propisana osnovnim Zakonom o socijalnom stanovanju, zamijenjena je sa mogućnošću utvrđivanja javnog interesa za sprovođenje projekata od socijalnog stanovanja, te preciziran sadržaj predloga za utvrđivanje javnog interesa, dok je obaveza izrade programa socijalnog stanovanja brisana u skladu sa sugestijama Generalnog sekretarijata Vlade sa aspekta nadležnosti sprečavanja proliferacije strateških dokumenata.

2.2.3. Izrada Predloga zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada

Tokom primjene Zakona o održavanju stambenih zgrada („Službeni list CG“, br. 41/16, 84/18, 111/22, 140/22 i 84/24), uočene su poteškoće u primjeni pojedinih odredbi, pa je neophodno izvršiti njegove izmjene i dopune kako bi se bliže uredila određena pitanja koja nijesu cjelishodno ili precizno

utvrđena, a tiču se poteškoća i nejasnoća u primjeni ali i neusaglašenosti kaznenih odredbi sa materijalnim.

Takođe, u ovoj oblasti neophodno je sprovesti i reforme, posebno u *dijelu profesionalizacije upravnika/ca* i poslova upravljanja i održavanja ali i efikasnije kontrole rada privrednih društava u oblasti održavanja stambenih zgrada, zatim kontrole trošenja sredstava sa zajedničkog računa skupština etažnih vlasnika, obaveze izvođenja nužnih radova i rokova za izvođenje tih radova (radovi na krovu, fasadi, instalacijama), radi održavanja bezbjednosti stambene zgrade.

Tokom 2025. godine, u skladu sa članom 12 Uredbe o izboru predstavnika nevladinih organizacija u radna tijela organa državne uprave i sprovođenju javne rasprave u pripremi zakona i strategija ("Službeni list CG", broj 41/18) Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine uputilo je Javni poziv zainteresovanoj javnosti (organima, organizacijama, udruženjima i pojedincima) da se uključe u početnu fazu pripreme Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada, koji je objavljen 12. marta 2025. godine, na internet stranici Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne uprave i portalu e-uprave. Zainteresovana javnost je mogla da dostavi svoje inicijative, predloge, sugestije i komentare u elektronskom obliku i u pisanom obliku pisarnici Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine (adresa: IV Proleterske brigade 19, Podgorica).

Rok za dostavljanje inicijativa, predloga, sugestija i komentara istekao je 15-og dana od dana objavljivanja ovog javnog poziva, odnosno 27. marta 2025. godine. U periodu određenom za konsultacije bilo je dostavljenih inicijativa, predloga, sugestija i komentara zainteresovane javnosti. Komentare su dostavile firme za održavanje stambenih zgrada „Allegra“ i „Refresh services doo“, zatim Sindikalna organizacija opštine Kotor, Zajednica opština Crne Gore, upravnik zgrade Globarević Raco, fizička lica Čađenović Tijana, Latković Jasna, Ivanović Vesna i Dragović Zoran. Kako je Direktor za stanovanje i nakon isteka roka dobijao inicijative, predloge, sugestije i komentare, rok je produžen i evidentirani su svi pristigli komentari, predlozi, sugestije i inicijative i nakon zakonskog roka.

Takođe, u skladu sa članom 8 navedene uredbe, Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je objavilo istog dana (12. marta 2025. godine) na svojoj internet stranici i Javni poziv za predlaganje predstavnika/ca nevladine organizacije u radnom tijelu za izradu Nacrta zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada. Predlozi su se mogli dostaviti na propisanom obrascu u roku od 10 dana od dana objavljivanja ovog javnog poziva, neposredno pisarnici Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, radnim danima od 10 do 12 časova ili poštom na adresu: IV Proleterske brigade 19, Podgorica.

Nije bilo prijavljenih predstavnika/ca na navedeni javni poziv.

Nakon isteka navedenih rokova pristupilo se formiranju Radne grupe za utvrđivanje Predloga Zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada. Rad na nacrtu predmetnog zakona je započeo u 2025.godini, a planiran je nastavak rada u 2026.godini.

2.2.4. Ostale aktivnosti direktorata

Izrada Profila države u oblasti stanovanja, urbanog razvoja i upravljanja zemljištem - Country Profile

Imajući u vidu opredjeljenje Crne Gore ka evropskim integracijama i potrebe da standarde Evropske unije učinimo primjenjivim u svim sektorima, pa i sektoru stanovanja, ovaj organ je započeo pregovore o obezbjeđivanju tehničke podrške eksperata UNECE-a, odnosno Komiteta za urbani razvoj, stanovanje i upravljanje zemljištem UN-a. Naime, kako UNECE ima dobru praksu u izradi Profila država u oblasti stanovanja, urbanog razvoja i upravljanja zemljištem (Country Profile), na naš zahtjev započeti su pregovori sa njihovim predstavnicima za izradu nacionalnog profila. Navedeni dokument treba da obezbijedi preporuke u razvoju pametnih i održivih gradova, upravljanju zemljištem, energetske efikasnosti u stanovanju, održivom urbanom razvoju, itd.

Takođe, Ministarstvo nadležno za oblast stanovanja je u prethodnom periodu bilo nosilac implemetacije ukupno četiri faze Projekta 1000+ - projekta socijalnog stanovanja, koji se realizovao uz kreditnu podršku Razvojne banke Savjeta Evrope – CEB-a. Kao rezultat uspješne saradnje na ovom projektu, CEB je izrazio spremnost da putem granta finansira izradu Profila Crne Gore.

Trojni pregovori oko tehničke i ekspertске podrške započeti su u 2023. godini, a model finansiranja je dogovoren je tokom 2024. godine. Organi CEB-a su u martu 2024. godine odobrili grant u ukupnom iznosu do 248.826,00€, u cilju obezbjeđivanja sredstava za Tehničku pomoć Crnoj Gori pri izradi Profila država.

Zaključkom Vlade Crne Gore, broj 10-010/25-508/3 od 20. februara 2025. godine, Vlada Crne Gore je prihvatila Ugovor o grantu sa Bankom za razvoj Savjeta Evrope (CEB) i Ugovor o doprinosu sa Ujedinjenim nacijama, koje predstavlja Ekonomska komisija Ujedinjenih nacija za Evropu (UNECE), čiji je cilj obezbjeđivanje tehničke podrške eksperata UNECE-a, odnosno Komiteta za urbani razvoj, stanovanje i upravljanje zemljištem UN-a za izradu Profila države Crne Gore u oblasti stanovanja, urbanog razvoja i upravljanja zemljištem (Country Profile), kao i dvije studije izvodljivosti: studije izvodljivosti za podršku novoj fazi programa 1000+ stanova ili novog programa pristupačnog stanovanja koji podržava kupovinu prvog stana za domaćinstva sa ograničenim prihodima koji prvi put rješavaju stambeno pitanje i studije izvodljivosti novog programa koji podržava iznajmljivanje socijalnih stanova.

Jednim ugovorom obezbijeđena su sredstva granta Banke za razvoj Savjeta Evrope (CEB) za izradu navedenih dokumenta, dok je drugim ugovorom utvrđen angažman eksperata UNECE-a.

Vlada Crne Gore je gore navedenim zaključkom imenovala Radmilu Lainović, vršiteljku dužnosti generalne direktorice za stanovanje za nacionalnog koordinatora za izradu Profila u skladu sa ugovornim zahtjevom UNECE-a.

Primarni cilj projekta je izrada Profila države Crne Gore o urbanom razvoju, stanovanju i upravljanju zemljištem. Profil države je urađen u skladu sa Smjernicama za pripremu UNECE Profila zemalja i prezentovan u oktobru na sastanku Komiteta UNECE-A, dok je izrada dvije studije izvodljivosti u toku. Profil sadrži analizu urbanog razvoja zemlje, politike stanovanja i upravljanja zemljištem, analizu strateškog okvira, institucionalni i finansijski okvir i poređenje sa napretkom ostvarenim na međunarodnom nivou, uz oslanjanje na principe i smjernice UNECE-a, kao što je Ženevska povelja UN o održivom stanovanju, Regionalni akcioni plan „Mjesto i život“ i metodologija Pametni održivi gradovi. Nadograđujući se na analizu, Profil države je dao preporuke orijentisane na akciju u cilju rješavanja identifikovanih trenutnih i dugoročnih potreba za poboljšanjem i kapacitetima na nivou planiranja i implementacije za unapređenje učinka zemlje u oblastima koje pokriva, uključujući predloge za reforme zakonodavstva i politika, kao i programe i projekte za izgradnju kapaciteta.

U procesu izrade predmetnog profila, Sekretarijat UNECE-a je preko Komiteta realizovao preliminarnu ekspertsku misiju u Crnoj Gori u periodu od 12. do 18. maja 2025. godine, kako bi se uspostavili kontakti sa nacionalnim, regionalnim i lokalnim organizacijama kao zainteresovanim stranama uključenim u stambene poslove, urbani razvoj i administraciju i upravljanje zemljištem i

prikupili informativni materijali koji mogu biti od koristi međunarodnim ekspertima. Takođe, g. Slave Trpeski, ekspert koji se bavi oblastima katastra nepokretnosti i upravljanja zemljištem, iz opravdanih razloga nije mogao prisustvovati preliminarnoj misiji, pa su za njega sastanci sa relevantnim zainteresovanim stranama održani naknadno, u periodu od 16. do 20. juna 2025. godine.

Prije početka prve misije utvrđena je i lista nacionalnih eksperata sa podacima za kontakt i dostavljena je Sekretarijatu UNECE-a. Svi nacionalni eksperti, i prije donošenje rješenja o obrazovanju nacionalnog tima eksperata, su aktivno učestvovali u pripremi materijala iz svojih oblasti koji je poslat stranim ekspertima kao priprema za preliminarnu misiju. Tokom obje misije nacionalni eksperti su prisustvovali svim sastancima organizovanim za strane eksperte sa svim zainteresovanim stranama, uključujući akademsku zajednicu, privatni sektor (iz oblasti građevinarstva, energetske efikasnosti, udruženja vlasnika kuća/stanova) i relevantne organizacije civilnog društva. Na sastancima su aktivno učestvovali dajući informacije i uspješno prezentovali relevantne politike i dostavili potrebnu dokumentaciju koja je bila analizirana od strane eksperata. Koordinacija u realizaciji projekta je obezbijeđena sa Kancelarijom rezidentnih koordinatora UN-a, CEB-om, UNDP-om i UNEP-om.

Nakon održane misije u maju i junu mjesecu, eksperti UNECE-a su dostavili naknadna pitanja i tražili dostavljanje relevantnih podataka od domaćih eksperata. Imajući u vidu da se Profil države realizuje u saradnji sa Ministarstvom prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine i uključivanjem drugih relevantnih državnih subjekata, predstavnici Direktorata, u skladu sa svojom koordinacionom ulogom, prosljedili su dostavljena pitanja svim zainteresovanim stranama koje su učestvovali u misiji. Nakon dostavljanja odgovora od strane domaćih eksperata i njihove odgovori su dostavljeni ekspertima UNECE-a radi dalje analize i nastavka procesa izrade Profila države.

Shodno definisano ugovornom roku, od strane UNECE eksperata izrađena je radna varijanta Nacrta profila zemlje, koji je prosljeđen nacionalnim ekspertima na mišljenje i sugestije. Direktorat za stanovanje je koordinirao i u ovom postupku, a nacionalni eksperti su u ostavljenim rokovima dali sugestije i primjedbe na dostavljeni Nacrt dokumenta i bili na raspolaganju i Direktoratu i ekspertima za dodatna pojašnjenja u poljima koje pokriva njihova ekspertiza.

Nacrt profila zemlje predstavljen na 86. sjednici Komiteta Ekonomske komisije Ujedinjenih nacija za Evropu (UNECE) za urbani razvoj, stanovanje i upravljanje zemljištem, održanoj u oktobru 2025. godine u Ženevi, kojoj su prisustvovali Marina IZgarević Pavićević, državna sekretarka i Radmila Lainović, v.d. generalne direktorice Direktorata za stanovanje.

Projekat „ Velje brdo“

Vlada Crne Gore, kao Vlada koja je posvećena podršci svim građanima u obezbjeđivanju pristupačnog doma, započela je realizaciju Projekta Velje brdo u namjeri da pomogne građanima Crne Gore u rješavanju stambenog pitanja. S tim u vezi, predložene su dopune Zakona o socijalnom stanovanju i ocijenjene kao neophodne radi realizacije Projekta Velje Brdo, koji je proglašen projektom od javnog interesa. Riječ je o projektu socijalnog stanovanja, čiji je cilj izgradnja stanova za različite ciljne grupe koji će prodavati po uslovima povoljnijim od tržišnih građanima koji ispunjavaju definisane uslove.

S tim u vezi, bilo je potrebno dopuniti odredbe važećeg Zakona o socijalnom stanovanju koje će omogućiti realizaciju ovog projekta, prvenstveno one koja se odnosi na omogućavanje prodaje, odnosno prenošenje u svojinu stanova korisnicima projekta koji je od strane Vlade proglašen kao projekat od javnog interesa.

Riječ je o zakonskom okviru koji ima za cilj obezbjeđivanje adekvatnog standarda stanovanja za sva domaćinstva koja sa stanovišta zarada imaju problem u ostvarivanju pristupa pristojnom stanovanju na tržištu, radi pronalaženja smještaja u odgovarajućoj društvenoj i urbanoj sredini.

2.2.4. Aktivnosti u vršenju upravnog nadzora

Monitoring sprovođenja Zakona o socijalnom stanovanju i Zakona o održavanju stambenih zgrada spada u redovne aktivnosti Ministarstva.

U skladu sa čl. 177, 178, 180 i 182 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 81/25, 98/25), a u okviru nadležnosti Ministarstva u pogledu praćenja zakonitosti i efikasnosti vršenja poslova iz nadležnosti jedinica lokalne samouprave, Direktorat za stanovanje uputio je u decembru 2025. godine, zahtjeve za dostavljanje izvještaja o obavljenim poslovima u okviru prava i dužnosti lokalne samouprave u oblasti održavanja stambenih zgrada i socijalnog stanovanja za 2025. godinu.

a) Zahtjev lokalnim samoupravama za dostavljanje izvještaja u oblasti upravljanja i održavanja stambenih zgrada

Oblast upravljanja i održavanja stambenih zgrada definisana je odredbama Zakona o svojinsko-pravnim odnosima („Službeni list CG“, broj 19/09) koji u glavi VII uređuje institut etažne svojine, odnosno prava i obaveze etažnih vlasnika/ca u pogledu upravljanja stambenom zgradom i zajedničkim djelovima stambene zgrade, kao i odredbama Zakona o održavanju stambenih zgrada ("Službeni list CG", br. 41/16, 84/18, 140/22, 84/24) koji uređuje način održavanja stambene zgrade i zajedničkih djelova stambene zgrade.

S tim u vezi Direktorat je tražio sljedeće podatke za svaku opštinu posebno:

- o ukupnom broju registrovanih skupština etažnih vlasnika (SEV), kao i novoformiranih SEV u 2025. godini;
- o ukupnom broju privremenih upravnika koje je imenovao nadležni organ lokalne uprave, kao i broju onih privremenih upravnika koji su imenovani tokom 2025. godine; i
- o broju hitnih radova koje je nadležni organ lokalne uprave morao da preduzme usljed ne preduzimanja ovih radova od strane upravnika, odnosno SEV-a, u skladu sa članom 15 stavom 1 Zakona o održavanju stambenih zgrada;

b) Zahtjev lokalnim samoupravama za dostavljanje izvještaja u oblasti socijalnog stanovanja

Shodno obavezama jedinice lokalne samouprave propisanih članom 7 Zakona o socijalnom stanovanju Direktorat za stanovanje je zatražio sljedeće podatke od jedinica lokalne samouprave:

- da li su, i na koji način obezbijeđena sredstva za socijalno stanovanje u skladu sa članom 10 Zakona o socijalnom stanovanju;
- da li je i na koji način obezbijeđeno socijalno stanovanje u skladu sa članom 11 Zakona o socijalnom stanovanju;
- da li su stambeni objekti za socijalno stanovanje izgrađeni ili kupljeni iz sredstava budžeta Crne Gore ili drugih sredstava koja je obezbijedila Vlada (član 11, stav 1, tačka 1 Zakona o socijalnom stanovanju) dati u zakup u skladu sa članom 13 istog Zakona;

- da li su na drugi način rješavane stambene potrebe (subvencijama za socijalno stanovanje, dodjeljivanjem kredita, privatno-javnim partnerstvom) u skladu sa čl. 24, 25, 26 Zakona o socijalnom stanovanju;
- da li su donešena sva podzakonska akta u skladu sa Zakonom o socijalnom stanovanju.

Svi dostavljeni podaci koje ovaj direktorat dobije od lokalnih samouprava, biće obrađeni i sistematizovani u toku 2026. godine, i korišćeni u svrhu praćenja sprovođenja zakonskih obaveza jedinica lokalne samouprave, kao i analize stanja u oblasti socijalnog stanovanja i održavanja i upravljanja stambenih zgrada.

2.2.5. Upravno rješenje

Direktorat za stanovanje – Direkcija za normativno – pravne poslove je nadležna za postupanje po žalbama podnijetim na rješenja Inspekcije za stanovanje, u dijelu nadzora nad primjenom Zakona o održavanju stambenih zgrada i Zakona o svojinsko – pravnim odnosima – Glava VII Etažna svojina. Ova inspekcija je ukidanjem organa uprave nadležnog za inspekcijske poslove prešla u nadležnost ovog Ministarstva i to okviru Direktorata za stanovanje – Direkcija za inspekcijski nadzor iz oblasti stanovanja.

Inspekcija za stanovanje vrši nadzor nad primjenom Zakona o održavanju stambenih zgrada (kojim je inspekcijski nadzor podijeljen između Inspekcije za stanovanje i Komunalne inspekcije) i Zakona o svojinsko-pravnim odnosima u pogledu prava i obaveza etažnih vlasnika koja se odnose na održavanje stambenih zgrada i zajedničkih dijelova stambenih zgrada i drugih pitanja od značaja za oblast stanovanja.

Prvostepeni postupci: U izvještajnom periodu primljeno je 7 zahtjeva za slobodan pristup informacijama od kojih su svih 7 usvojeni.

Drugostepeni postupci: U izvještajnom periodu primljene su 2 žalbe na rješenja Inspekcije za stanovanje, po kojima je riješeno na način što je 1 žalba odbijena, a 1 usvojena. Pred Upravnim sudom u izvještajnom periodu su pokrenuta 2 upravna spora koja su u toku. U toku su i 5 upravnih sporova od kojih su dva pokrenuta 2024. godine, a tri 2023. godine. Od tri upravna spora koji su pokrenuti 2023. godine, za dva se vode postupci za preispitivanje sudske presude pred Vrhovnim sudom Crne Gore, od kojih je za jedan navedeni postupak pokrenut u izvještajnom periodu. U izvještajnom periodu je okončan i 1 upravni spor pokrenut 2022. godine, donošenjem presude Upravnog suda kojom se tužba odbija kao neosnovana.

2.2.6. Inspekcijski nadzor

Direkcija za inspekcijski nadzor u oblasti stanovanja

U izvještajnoj godini Inspekcija za stanovanje je po službenoj dužnosti postupala u 679 predmeta, od čega je redovnih pregleda 442 a po inicijativi za vršenje inspekcijskog nadzora 232, u kojima je utvrđeno ukupno 158 nepravilnosti. Izvršeno je 128 kontrolnih pregleda sto ukupno iznosi 802 pregleda.

Utvrđene nepravilnosti:

Od ukupnog broja utvrđenih nepravilnosti (158) najveći broj odnosio se na kontrolu: postupanja upravnika u odnosu na obezbjeđenje obavljanja hitnih radova; pokretanja postupka prinudne naplate

– izvršenja protiv izvršnih dužnika; podnošenja godišnjih i drugih izvještaja; postupanje predsjednika Skupštine etažnih vlasnika u vezi sazivanja i vođenja skupštine; obezbijedivanje izvođenja redovnog servisa i kontrole bezbjednosti liftova u upotrebi; upravnika, privremenog upravnika ili lica koje predstavlja stambenu zgradu u odnosu na podnošenje zahtjeva nadležnom organu lokalne uprave za dobijanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade; imenovanja privremenog upravnika, na zahtjev jednog ili više vlasnika ili po službenoj dužnosti, ako etažni vlasnici nijesu obrazovali organe upravljanja u skladu sa zakonom od strane organa lokalne uprave; otvaranja zajedničkog računa stambene zgrade na koji se uplaćuju sredstva za održavanje stambene zgrade i urbanističke parcele, vođenje registara – nadležni organi lokalne uprave, upis organa upravljanja, donošenje rješenja o naplati troškova održavanja itd.

Preduzete upravne mjere:

U cilju otklanjanja utvrđenih nepravilnosti izrečena je 71 mjera ukazivanja i doneseno 41 odnosa na otklanjanje utvrđenih nepravilnosti (2 zabrane upotrebe lifta). Donešeno je ukupno 130 rješenja, od čega: 8 rješenja o odbijanju inicijative zbog nenadležnosti, 12 rješenja o izricanju novčane kazne, 2 rješenja o izvođenju dokaza vještačenjem, 70 rješenja o obustavi postupka.

Izvršenje rješenja:

Od ukupno 130 donesenih rješenja u izvještajnom periodu, dobrovoljno je izvršeno 49 rješenja. Na kraju godine ostalo je neizvršeno ukupno 3 rješenja (nije izvršeno 1, 2 u postupku kontrolnog nadzora i administrativnog izvršenja). U izvještajnoj godini dobrovoljno su izvršena 3 rješenja prenijeta iz prethodne 2024. godine.

U izvještajnom periodu, donijeto je 12 rješenja koja se odnose na izricanje novčanih kazni zbog neizvršenja rješenja – administrativno izvršenje (u ukupnom iznosu od 1.300,00 €), od kojih su naplaćena dva u iznosu od 100,00 €, dav obustavljena zbog izvršenja u roku određenom rješenjem, a preostalih 8 je u postupku prinudne naplate.

Drugostepeni organ je rješavao u postupcima po 2 žalbe na rješenje inspektora, od čega je u 1 slučaju žalba odbijena a u 1 prihvaćena. Prvostepeni organ je rješavao u 1 postupku po žalbi, i istu je odbio. U ponovnom postupku u 2 slučajeva donešena su nova rješenja na koja žalba nije izjavljena. Protiv 2 rješenja drugostepenog organa, kojim je potvrđeno rješenje inspektora, pokrenuti su postupci pred Upravnim sudom, koji su u toku.

U 1 slučaju pred Upravnim sudom iz 2021. godine tužba je odbijena.

Prekršajna odgovornost:

Za počinjene prekršaje u izvještajnoj godini inspektori su izdali 25 prekršajnih naloga, sa novčanim kaznama u ukupnom iznosu od 3.660,00 € od čega je naplaćeno 19, u iznosu od 1330,85 €, tj 2/3 u skladu sa Zakonom o prekršajima. Jedan nalog je na sudskom odlučivanju, a preostalih 5 nije konačno i izvršeno.

Pored izdatih prekršajnih naloga, inspektori su područnim sudovima za prekršaje podnijeli 45 zahtjeva za pokretanje prekršajnog postupka, i 1 krivičnu prijavu.

U trenutku izvještavanja ne posjedujemo podatke od strane nadležnih sudova za prekršaje u odnosu na pitanja:

Koliko je u izvještajnom periodu riješeno zahtjeva iz 2025 godine a koliko je riješeno zahtjeva iz prethodnog perioda i u koliko je slučajeva došlo do zastare;

Koliko je izrečeno novčanih kazni (u koliko slučajeva ispod propisanog minimuma) u ukupnom iznosu od (sa troškovima postupka);

U koliko je slučajeva postupak obustavljen zbog zastarjelosti, u koliko je slučajeva doneseno je rješenje o oslobađanju, u koliko je slučajeva izrečena opomena;

Koliko je na rješenja suda za prekršaje u izvještajnom periodu, podnijeto ukupno žalbi od strane Uprave a koliko od strane subjekata nadzora;

U koliko je slučajeva postupako Viši sud (koliko je žalbi su odbijeno, i koliko je žalbi usvojeno).

Postupanje po inicijativama:

U izvještajnoj godini, primljene su ukupno 232 inicijative za vršenje inspekcijskog nadzora od kojih je 8 odbijeno rješenjem, i 45 obavještenjem jer nije bilo pravnog osnova za vršenje inspekcijskog nadzora. Na sve inicijative je odgovoreno u zakonskom roku. Inicijative su se odnosile na kvarove u zgradama i neadekvatno održavanje zajedničkih djelova zgrada, kao što su krovovi, fasade, vodovodne i kanalizacione instalacije, dimnjačke vertikale, oštećenja zajedničkih djelova stambenih zgrada usled vremenskih nepogoda i požara na zajedničkim instalacijama, izvođenje hitnih radova na stambenim zgradama, nedostavljanje zahtjeva za određivanje matičnog broja i šifre djelatnosti stambene zgrade organu nadležnom za poslove statistike; pritužbe na rad upravnika stambenih zgrada, primjedbe na rad komunalnih inspekcija u primjeni zakona; zloupotrebe od strane upravnika stambenih zgrada u odnosu na raspolaganje sredstvima na zajedničkim računima i dostavljanje izvještaja etažnim vlasnicima; formiranje organa upravljanja stambenim zgradama, troškove održavanja zajedničkih djelova stambenih zgrada, liftove, uzurpacije zajedničkih djelova zgrada, postavljanja privremenog upravnika i dr.

2.2.7. LEGALIZACIJA BESPRAVNIH OBJEKATA

Stupanjem na snagu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata 2017. godine, započet je proces legalizacije bespravnih objekata. Čitav postupak legalizacije, shodno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata se vezivao za usvajanje Plana generalne regulacije, a već od 2020. godine se znalo da se isti neće izrađivati. Kako nije usvojen Plan generalne regulacije, a samo mali broj jedinica lokalne samouprave je donio liste bespravnih objekata, pristupilo se izradi novog Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, s ciljem da se legalizuje veći broj bespravnih objekata i on je usvojen u 31. jula, a stupio na snagu 14. avgusta 2025. godine.

Shodno Zakonu, rješenje o legalizaciji se može donijeti za bespravni objekat koji je evidentiran na satelitskom i aerofotogrametrijskom snimku, upisan u katastar nepokretnosti, nije izgrađen na prostoru koji je planskim dokumentom određen za izgradnju infrastrukturnih i drugih objekata od opšteg interesa, svojom površinom ili dijelom površine ne prelazi regulacionu liniju ili liniju vlasničke parcele ako je objekat izgrađen na prostoru za koji ne postoji važeći planski dokument, su riješeni imovinsko pravni odnosi na objektu i zemljištu na kome je izgrađen bespravni objekat.

Bespravni objekti koji su izgrađeni u zaštićenim zonama i koji ispunjavaju navedene uslove, mogu se legalizovati samo ako su izgrađeni u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima i/ili smjernicama važećeg planskog dokumenta i u skladu sa aktom o proglašavanju zaštićenog prirodnog dobra. Takođe je Zakonom jasno navedeno da se ne mogu legalizovati privremeni objekti i objekti koji su izgrađeni na način i od materijala kojim se ne obezbjeđuje stabilnost, funkcionalnost, dugotrajnost i sigurnost korišćenja, kao ni objekti koji su predmet sudskog spora.

Da li je objekat izgrađen na način i od materijala kojima se obezbjeđuje stabilnost, funkcionalnost, dugotrajnost i sigurnost korišćenja utvrđuje organ uprave, odnosno organ lokalne uprave nadležan za legalizaciju bespravnih objekata.

Prema podacima od decembra 2025. godine, od 67.383 podnijetih zahtjeva za legalizaciju bespravnih objekata na nivou države, obrađeno je preko 59.523 zahtjeva. Znači, obrađeno je oko

90% ukupnog broja zahtjeva, i cijenimo da je urađen značajan dio posla. U najvećem broju jedinica lokalne samouprave je visok procenat obrade podnijetih zahtjeva.

Od početka postupka legalizacije donijeto je 3.756 rješenja o legalizaciji. Od ukupnog broja obrađenih zahtjeva, donijeto je 9.387 rješenja o prekidu postupka, od čega je u 3.945 rješenja donijeto iz razloga neusklađenosti sa planovima, a 522 rješenja o prekidu radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, dok za određeni broj slučajeva jedinice lokalne samouprave nijesu dostavile detaljne podatke.

Prema prikupljenim podacima, obračunat je i naplaćen dio prihoda od naknade za urbanu sanaciju. S tim u vezi, u budžete jedinica lokalne samouprave je uplaćeno 12.659.509,04 € na ime ove naknade, dok je obračunati iznos 21.314.085,67 €. Naime, naknada za urbanu sanaciju, po zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, može da se plaća jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama, na period od 10 ili 30 godina.

Shodno članu 30 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, jedinica lokalne samouprave je dužna da sredstva ostvarena od naknade za urbanu sanaciju i naknade za korišćenje prostora koristi za namjene planirane programom urbane sanacije i za obezbjeđivanje alternativnog smještaja, u skladu sa ovim zakonom.

Navedena sredstva jedinica lokalne samouprave je dužna da usmjerava na opremanje i sanaciju prostora na kojima se nalaze bespravni objekti za koje je donijeto rješenje o legalizaciji, odnosno za koje su sredstva isplaćena.

Izuzetno, jedinica lokalne samouprave može navedena sredstva preusmjeriti na opremanje i sanaciju drugih prostora ako je programom urbane sanacije utvrđeno da je prostor na kome je izgrađen bespravni objekat opremljen i saniran.

Krajnji cilj, odnosno rezultat koji očekujemo je podizanje kvaliteta života građana i uređen i opremljen prostor. Sprovođenje procesa legalizacije treba da rezultira povećanjem prihoda budžeta opština, kroz naplatu naknade za urbanu sanaciju, ali i kroz naplatu prihoda od poreza na nepokretnosti, kao i naknade za korišćenje prostora čije uvođenje je takođe u nadležnosti jedinica lokalne samouprave i ista će predstavljati njihov prihod.

Imajući u vidu broj podnijetih zahtjeva (oko 67.383), činjenica je da je obrada i rješavanje istih predstavljala izazov za administracije na lokalnom nivou. Takođe, postupak legalizacije je bila nova procedura, te nije postojala praksa u postupanju. Iz tog razloga je Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata predviđeno osnivanje Uprave za legalizaciju bespravnih objekata koja bi se bavila legalizacijom objekata površine preko 500m² i objekata koji se nalaze u zonama zaštite dok bi se legalizacijom objekata površine do 500m² bavile jedinice lokalne samouprave. Cilj ove izmjene je ubrzanje postupaka.

U skladu sa Zakonom vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu za urbanu sanaciju, a prihodi pripadaju budžetu lokalne samouprave i budžetu Crne Gore u srazmjeri 80% prema 20%, osim za opštine sjevernog regiona, kod kojih sva prikupljena sredstva, shodno Zakonu o regionalnom razvoju, u iznosu od 100% pripadaju budžetima jedinica lokalnih samouprava.

Potrebno je naglasiti da se vodi kontinuirana komunikacija sa jedinicama lokalne samouprave, koje su nosioci ovog procesa, sa ciljem sprovođenja zakona na efikasan način.

Usvajanjem novog Zakona predviđena je i izrada satelitskog i aerofotogrametrijskog snimka teritorije Crne Gore na osnovu kojeg se utvrđuje da li je objekat sagrađen do usvajanja Zakona, odnosno da li se objekat može legalizovati.

U julu 2025. godine, snimanje teritorije Crne Gore je završeno a u decembru 2025. godine, i izvršena je primopredaja podataka orto-foto snimanja teritorije Crne Gore od strane izvršioca posla.

Godišnju naknadu za korišćenje prostora za bespravne objekte, shodno Zakonu, dužan je da plaća vlasnik bespravnog objekta, za koji nije podnijet zahtjev za legalizaciju i vlasnik bespravnog objekta za koji je donijeto rješenje o odbijanju zahtjeva za legalizaciju - do uklanjanja objekta. Pomenutu naknadu utvrđuje i naplaćuje jedinica lokalne samouprave.

Novim Zakonom uvedena je novina koja predviđa da vlasnik nelegalnog objekta koji je dostavio elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta plaća manju naknadu za korišćenje prostora od vlasnika bespravnog objekta koji taj elaborat nije dostavio. Odnosno, godišnja naknada za korišćenje prostora po m² neto površine bespravnog objekta za koji je dostavljen elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta, u zavisnosti od zone u kojoj se objekat nalazi, može iznositi od 0,5% do 2,0% prosječne cijene građenja m² novoizgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori koju objavljuje organ uprave nadležan za poslove statistike, za godinu koja prethodi godini za koju se naknada utvrđuje. Dok godišnja naknada za korišćenje prostora po m² bruto površine bespravnog objekta za koji nije dostavljen elaborat premjera izvedenog stanja bespravnog objekta ili koji nije upisan u katastar nepokretnosti, u zavisnosti od zone u kojoj se objekat nalazi, može iznositi od 1% do 3% prosječne cijene građenja m² novoizgrađenog stambenog objekta u Crnoj Gori koju objavljuje organ uprave nadležan za poslove statistike, za godinu koja prethodi godini za koju se naknada utvrđuje.

Takođe, pokrenut je portal legalizuj.me, gdje se nalaze sve potrebne informacije, obrasci, kontakt telefoni, kao i chat bot — digitalni asistent koji građanima olakšava postupak legalizacije.

2.3.1. Podzakonska akta za sprovođenje odredbi zakona koje propisuju postupak legalizacije

Shodno članu 164 derogiranog Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Vlada Crne Gore je dala saglasnost na Predlog odluke o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Zeta.

Ministarstvo je, shodno članu 45 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata u zakonskom roku donijelo tri pravilnika koji su ključni za sprovođenje postupka: Pravilnik o obrascu zahtjeva za legalizaciju bespravnih objekata, Pravilnik o sadržaju zapisnika o izvršenom pregledu bespravnog objekta i Pravilnik o načinu ispitivanja, izradi i sadržaju analize statičke i seizmičke stabilnosti za objekte do 500 m².

Shodno članu 23 Zakona, jedinice lokalne samouprave su obavezne da uz prethodnu saglasnost Vlade, donesu podzakonska akta kojim će se propisati visina, uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju. U 2025. godini Vlada Crne Gore je dala saglasnost na Predlog odluke o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Herceg Novi, Petnjica i Ulcinj.

Takođe, shodno članu 26 Zakona, u izvještajnom periodu Ministarstvo je dalo saglasnost na predloge odluka o godišnjoj naknadi za korišćenje prostora za bespravne objekte za Opštine Herceg Novi i Petnjica.

Shodno članu članu 32 Zakona jedinice lokalne samouprave su obavezne da, uz prethodnu saglasnost Ministarstva, donesu podzakonka akta kojim će se propisati bliži uslovi, način, postupak i kriterijumi za obezbjeđivanje alternativnog smještaja. Ministarstvo, u izvještajnom periodu, je dalo saglasnost na predlog odluke o obezbjeđivanju alternativnog smještaja za Opštine Herceg Novi i Petnjica.

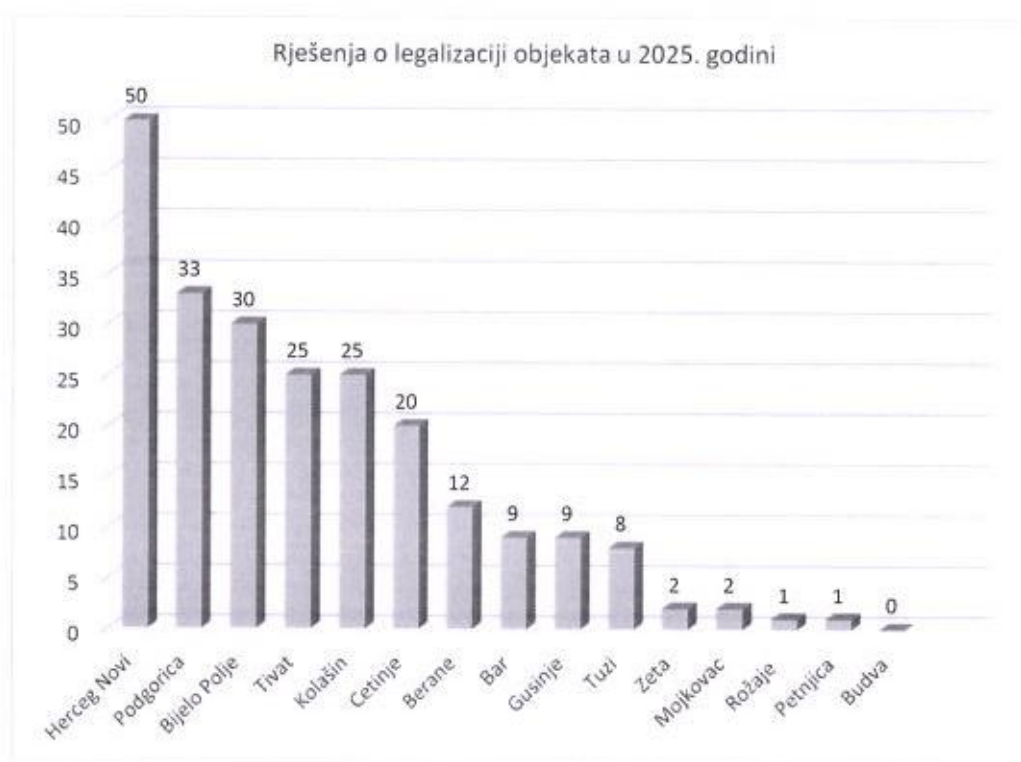
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne je, u izvještajnom periodu, dalo 94 mišljenja u vezi primjene članova Zakona koje se odnose na legalizaciju bespravno izgrađenih objekata.

2.3.2. Aktivnosti u vršenju upravnog nadzora

Ministarstvo je u toku izvještajnog perioda od jedinica lokalne samouprave prikupila podatke o statusu postupka legalizacije i iznosu obračunatih, odnosno naplaćenih komunalija i to u junu i decembru mjesecu.

Takođe, Ministarstvo je uputilo **Izvještaj o realizaciji preporuka DRI** koje su Ministarstvu date u **Konačnom izvještaju o reviziji uspjeha „Efikasnost procesa legalizacije bespravnih objekata na području Glavnog grada Podgorice za period 2017. do 2023. godine“**, u kom je navedeno da su sve preporuke realizovane.

Dijagramom je dat odnos broja donesenih rješenja o legalizaciji u 2025. godini, po lokalnim samoupravama koje su dostavile podatke.



Grafikon 4: odnos broja saglasnosti za Opštine koje su dostavile podatke

4. DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR

4.1. Urbanističko-građevinska inspekcija

Prema podacima Direktorata za inspeksijski nadzor, licenciranje i drugostepeni postupak, u izvještajnom periodu, od 01.01.2025. godine do 31.12.2025. godine, upućeno je:

- 1118 inicijativa,
- 426 prijava građenja objekata,
- 400 rješenja kojima se izdaje građevinska dozvola
- 801 prijava radova adaptacije,

- 117 prijave uklanjanja objekta,
- 68 izmjena revidovanog glavnog projekta,
- 226 prijave početka građenja.

Urbanističko-građevinski inspektori ovog ministarstva su prilikom vršenja inspekcijskog nadzora sačinili ukupno 1167 zapisnika, od čega je 690 sačinjeno u redovnom postupku inspekcijskog nadzora, 318 zapisnika po inicijativama i 147 kontrolnih zapisnika.

U postupku vršenja inspekcijskog nadzora, koji se vodi po službenoj dužnosti is za slučaja kada je podnesena inicijativa, donio 185 rješenja o zabrani građenja, 80 rješenja o rušenju, 32 rješenja o prekidu postupka i obustavi postupka, 21 rješenje o vraćanju u prvobitno stanje i 8 rješenja o otklanjanju nepravilnosti.

U izvještajnom periodu podnijeto je 4 zahtjeva za pokretanje prekršajnog postupka i 53 krivičnih prijava, a donijeto je 4 rješenja o angažovanju sudskog vještaka.

4.2. Odjeljenja za poslove licenciranje i drugostepeni postupak

U izvještajnom periodu od 01.01.2025. godine do 31.12.2025. godine. utvrđeno je da je ova Direkcija postupajući u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata i Zakonom o upravnom postupku zaprimilo ukupno:

- 6112 zahtjeva koja se odnose na izdavanje, izmjenu i ukidanje licenci
- izdatih rješenja riješenih u izvještajnom periodu – 5562
- usvojenih zahtjeva u izvještajnom periodu – 5517
- odbijenih zahtjeva u izvještajnom periodu – 14
- obustavljenih postupaka u izvještajnom periodu - 31
- neriješenih predmeta na dan 31.12.2025. godine – 550
- pokrenuti upravnih postupaka po službenoj dužnosti – /

4.3. Drugostepeni postupci

U izvještajnom periodu od 01.01.2025. godine do 31.12.2025. godine. utvrđeno je da je ovo odjeljenje postupajući u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, Zakona o inspekcijskom nadzoru i Zakonom o upravnom postupku zaprimilo ukupno :

- 213 žalbe na rješenja urbanističko građevinskih inspektora i komunalne inspekcije
- ukupan broj riješenih predmeta u drugostepenom postupku 136
- 95 odbijene žalbe u izvještajnom periodu
- 36 usvojenih žalbi u izvještajnom periodu
- 2 obustavljena postupka u izvještajnom periodu
- 41 neriješena predmeta na dan 01.01.2024. godine
- 118 neriješena predmeta na dan 31.12.2024. godine
- X rješenja koje je drugostepeni organ meritorno donio
- podnijete tužbe od Upravnog suda Crne Gore – 47
- ukupan broj odluka Upravnog suda Crne Gore u izvještajnom periodu je, 37 od kojih je 17 odbijeno i 18 usvojeno

5. AKTIVNOSTI DRUGIH PRAVNIH LICA I ORGANA DRŽAVNE UPRAVE NA POSLOVIMA VEZANIM ZA PLANIRANJE I AKTIVNOSTI NA VRŠENJU PRENIJETIH I POVJERENIH POSLOVA

5.1. Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore

Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore je u cilju realizacije Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2024-2028. godine, koje je donijelo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 04-332/25-86/36 od 12.02.2025. godine, saglasno Odluci Upravnog odbora o davanju u zakup/na korišćenje dijelova morskog dobra, objavilo 73 Javna poziva za podnošenje ponuda za zakup dijelova morskog dobra, koje je sprovelo 10 Tenderskih komisija. U periodu od 10.03.2025. godine, zaključno sa 28.10.2025. godine, zaključeno je 1000 Ugovora o korišćenju morskog dobra.

Služba za ustupanje na korišćenje morskog dobra i upavljanje lukama je u proteklom periodu aktivno radila na reviziji svih ugovora u smislu kontrole da li su svi objekti koji su korišćeni na terenu i ugovorom predviđeni, odnosno da li je za iste utvrđena naknada, te je shodno tome sprovodila dalje radnje.

U tom smislu, u periodu od 01.01.2025. godine, zaključno sa 28.10.2025. godine, je poslato 6 opomena pred utuženje. Takođe je u saradnji sa Službom za kontrolu morskog dobra tokom čitave turističke sezone praćen rad korisnika i stanje na terenu koje je evidentirano službenim zabilješkama i zapisnicima sa kupališta, te je u tom smislu upućeno 12 opomena, te 20 opomena pred raskid ugovora. Opomene su se mahom odnosile na uklanjanje mobilijara sa javnog kupališta od strane ranijih korisnika, te na organizaciju kupališta suprotno Uslovima za organizaciju kupališta, na način što spasilačka služba nije adekvatno organizovana, neprisustvom spasioca na kupalištu, te postavljenim viškom plažnog mobilijara, kao i na pitanje neoslobođenosti ½ kupališta od plažnog mobilijara. Opomene za privremene lokacije za postavljanje privremenih objekata mahom su se odnosile na postavljanje većih površina od ugovorom dozvoljenih, gdje se Korisnicima ostavljao razuman rok da lokaciju upodobe izdatim urbanističko tehničkim uslovima.

Broj Ugovora o korišćenju morskog dobra koji su zaključeni tokom izvještajnog perioda je cca 657, od toga:

- 350 za ustupanje kupališta
- 168 ugovora za ustupanje privremenih lokacija i ugostiteljskih objekata
- 139 ugovora za ustupanje terasa

Preostali zaključeni Ugovori odnose se na privremene lokacije na Adi Bojani, za koje je zaključenje Ugovora još uvijek u toku, u proceduri je zaključenje 67 Ugovora, dok je tokom izvještajnog perioda zaključeno cca 343 ugovora.

U izvještajnom periodu zaključeno je 40 Aneksa koji se odnose na potpuni/djelimični prenos prava i obaveza. Takođe izdato je 40 Saglasnosti na privremeno korišćenje lokacija u zoni morskog dobra. Saglasnosti su se odnosile na unapređenje turističke ponuda primorskih opština.

Služba trenutno ima 25 Ugovora u proceduri zaključenja, od čega 10 za kupališta, te 15 za ustupanje privremenih lokacija i ugostiteljskih objekata.

Zaposleni u Službi su bili angažovani za otkup tenderske dokumentacije zainteresovanim licima, kao i davanje svih neophodnih informacija za Javne pozive.

Tokom perioda od 1. januara 2025. godine, do 30. septembra 2025. godine, Služba je sprovela ukupno 13 javnih poziva za davanje na korišćenje lokacija koje se nalaze u pomenutim programima.

Kroz navedene pozive ponuđeno je ukupno 129 lokacija, i to:

- 37 lokacija iz Programa objekata obalne infrastrukture (čvrsti objekti),
- 91 lokacija iz Programa plutajućih privremenih objekata, i
- 1 lokacija za sidrište.

Javni pozivi su objavljivani sukcesivno u toku izvještajnog perioda, u skladu s planom aktivnosti i odobrenim programima.

Na osnovu sprovedenih javnih poziva, u izvještajnom periodu je ukupno ustupljeno 65 lokacija, u istom periodu 64 lokacije nijesu ustupljene korisnicima

Na osnovu zaključenih ugovora o korišćenju lokacija, u izvještajnom periodu ostvaren je ukupan prihod od 558.429,56 eura, i to:

- 312.333,15 eura od korišćenja privremenih (plutajućih) objekata,
- 246.096,41 eura od korišćenja čvrstih objekata obalne infrastrukture.

Služba za kontrolu morskog dobra

U okviru redovnih aktivnosti koje sprovodi Služba za kontrolu morskog dobra, tokom perioda pripreme i realizacije turističke sezone 2025. godine, vršen je kontinuiran nadzor nad stanjem prostora u zoni morskog dobra i pripadajućim kontakt zonama. Nadzorne aktivnosti obuhvatile su praćenje legalne i nelegalne gradnje, kao i kontrolu lokacija predviđenih za kupališta i postavljanje privremenih objekata, čime je praćeno očuvanje uređenosti, kvaliteta i bezbjednosti ovog područja.

Stanje o kontroli prostora konstatuje se u službenim zabilješkama i zapisnicima o kontroli kupališta. U periodu od 01.01-30.09.2025.godine, sačinjeno je ukupno 1.415 službenih zabilješki i 739 zapisnika o kontroli kupališta, što ukupno čini 2.154 obavljene kontrole prostora u zoni morskog dobra.

Upoređujući podatke iz Izvještaja za 2024. godinu, uočava se blago smanjenje broja izvršenih kontrola u odnosu na prethodnu godinu. Međutim, broj zapisnika o kontroli kupališta porastao je za oko 10%, što ukazuje na pojačanu aktivnost službenika i naglasak na kontroli uređenja kupališta, posebno tokom špica sezone (u julu i avgustu).

Tokom izvještajnog perioda, Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore uputilo je ukupno 358 zahtjeva za vršenje inspekcijskog nadzora. Od ukupnog broja upućenih zahtjeva, najveći broj se odnosi na nepravilnosti u opštinama Herceg Novi i Bar sa po 78 zahtjeva za kontrolu nepravilnosti u zoni morskog dobra, slijedi opština Ulcinj 71 zahtjev, opština Budva 64 zahtjeva, opština Kotor sa 49 zahtjeva. Najmanji broj nepravilnosti konstatovan je na području opština Kotor i Tivat, gdje je upućeno 34 odnosno 33 zahtjeva za vršenje inspekcijskog nadzora u vezi sa konstatovanim nepravilnostima.

Tokom trajanja ljetnje turističke sezone 2025. godine, Služba za kontrolu morskog dobra obavljala je kontinuirane i permanentne kontrole kupališta. Ukupno je sačinjeno 736 zapisnika o izvršenim kontrolama, što predstavlja rast od oko 10% u odnosu na isti period prethodne, 2024. godine. Ovaj porast broja kontrola jasno ukazuje na pojačanu aktivnost službenika, naročito tokom špica turističke sezone, i njihovu posvećenost sprovođenju nadzora na terenu.

Službe za zaštitu i održivi razvoj

Zakonom o zaštiti prirode („Sl. list CG“, br. 54/16, 18/19, 84/24) propisano je da zaštićenim prirodnim dobrima koja se nalaze na području morskog dobra upravlja pravno lice nadležno za upravljanje morskim dobrom. Trenutno se u zoni morskog dobra nalazi ukupno 26 zaštićenih područja, i to: 20 plaža u kategoriji *spomenik prirode* koje su zaštićene još 1968. godine, posebni rezervat prirode „Tivatska Solila“ (zaštićen 2008. godine), tri morska zaštićena područja – parkovi prirode „Platamuni“, „Katič“ i „Stari Ulcinj“ (zaštićeni 2021. godine), kao i spomenici prirode „Sopot“ i „Dražin vrt“, koji su tokom 2024. godine dobili status zaštićenog područja.

U cilju zaštite i očuvanja ovih područja, Javno preduzeće je oformilo Službu za zaštitu i održivi razvoj, u okviru koje čuvari prirodnog dobra – zaštitari, sprovode redovne kontrole, nadgledaju stanje u ovim prostorima i preduzimaju mjere u slučaju uočenih nepravilnosti. Njihov zadatak je da kroz svakodnevni terenski rad, u više smjena tokom ljetnjih mjeseci, obilaze i prate stanje u zaštićenim područjima, evidentiraju odstupanja od zakonske regulative i neposredno sarađuju sa nadležnim inspekcijskim organima i službama bezbjednosti.

U odnosu na prethodnu godinu, u kojoj je sačinjeno 116 izvještaja o obilascima terena i 8 službenih zabilješki, u tekućoj godini došlo je do značajnog povećanja aktivnosti u dijelu kontrole zaštićenih područja. U periodu od 01.05.2025. do 30.09.2025. godine, Služba za zaštitu i održivi razvoj je:

- sačinila i obradila ukupno 187 izvještaja i službenih zabilješki o obilasku terena,
- sprovela 18 posebnih akcija kontrole nedozvoljenog sidrenja i ribolova,
- uputila 3 zahtjeva za vršenje inspekcijskog nadzora,
- redovno sprovodila nadzor nad sprovođenjem mjera zaštite prirode u svim zaštićenim zonama

Za sve uočene nepravilnosti, Javno preduzeće je nadležnim inspekcijskim organima upućivalo zahtjeve za vršenje inspekcijskog nadzora, dok su u slučajevima neposrednog kršenja propisa čuvari prirodnog dobra - zaštitari reagovali na licu mjesta, izdavali upozorenja i nalagali uklanjanje nepravilnosti. Ove vrste aktivnosti doprinijele su očuvanju i zaštiti kopnenih i morskih ekosistema, biljnih i životinjskih vrsta, a samim tim predstavljaju važan segment u sprovođenju nacionalne politike zaštite prirode.

5.1.1. Kapitalne investicije

Shodno planiranim aktivnostima u tekućoj godini, nakon okončanja tenderskih procedura, započeta je realizacija sledećih kapitalnih projekata:

1. Izvođenje radova na izgradnji dijela šetališta Pet Danica u dužini od 1,7km rekonstrukcija i popločavanje šetališta Pet Danica na potezu od Meljina do hotela Plaže, opština Herceg Novi. Vrijednost ugovorenih radova iznosi cca 1.700.000 eura. Izvođač radova je uveden u posao u maju 2024. godine. Uvažavajući Odluku o zabrani izvođenja građevinskih radova tokom ljetnje turističke sezone, radovi su nastavljeni 08.10.2024.godine, a isti završeni 30.05.2025. godine.

5.1.2. Izdavanje urbanističko – tehničkih uslova

Služba za uređenje i izgradnju, između ostalih nadležnosti, pripremala je dokumentaciju (nacrt UTU) u cilju obavljanja javnih poziva za zakup kupališta i privremenih lokacija iz svih šest primorskih oština, kao i Lijeve i Desne obala rijeke Bojane, shodno Izmjenama i dopunama Programu privremenih lokacija u zoni morskog dobra za period 2024-2028. godine, Uredbe o izmjeni Uredbe

o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Javnom preduzeću za upravljanje morskim dobrom Crne Gore i Javnom preduzeću za nacionalne parkove Crne Gore, broj 10-332/24-7334/2 od 24.12.2024. godine.

- Shodno ustupljenim privremenim lokacijama ustupljenih putem javnog poziva (za kupališta i priveremene objekte) Služba za uređenje i izgradnju izdala je cca 2100 urbanističko- tehničkih uslova.

- Shodno zahtjevima korisnika na čijim privatnim katastarskim parcelama su predviđeni privremeni objekti, Služba za uređenje i izgradnju izdala je cca 300 urbanističko- tehničkih uslova.

5.1.3. Međunarodna saradnja i projekti

Na osnovu odluke Međunarodnog žirija Plavu zastavicu u 2025. godini u Crnoj Gori dobili su 1 marina i 23 kupališta, imajući u vidu da se kandidatura za narednu godinu dostavlja krajem tekuće godine. Kao član MedPAN organizacije, Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore je tokom 2025. godine nastavilo održavanje komunikacije sa predstavnicima MedPAN-a i aktivno učestvovalo na raznim sastancima, radionicama i obukama koje su bile organizovane tokom 2025. godine. Pored toga, takođe je učestvovalo na sastancima i info danima koji su bili organizovani u cilju predstavljanja Programa Evropske unije za finansiranje novih projekata u oblasti zaštite životne sredine i održivog turizma u zaštićenim područjima.

Sa aspekta međunarodne saradnje, od posebnog je značaja saradnja sa Udruženjem za održivo finansiranje Mediteranskih morskih zaštićenih područja (MedFund), oko sprovođenja aktivnosti planiranih kroz Ugovore o grantu za morska zaštićena područja - Parkove prirode "Platamuni", "Katič" i „Stari Ulcinj“.

Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore je, kao projektni partner, tokom 2025. godine sprovodilo i učestvovalo u raznim aktivnostima usmjerenim na zaštićena područja, koje se finansiraju iz međunarodnih fondova i to kroz:

- **Ugovor o grantu za Park prirode „Platamuni“**, koji je potpisan u maju 2023. godine sa Udruženjem za održivo finansiranje Mediteranskih morskih zaštićenih područja - MedFund-om, u okviru projekta „Build back a blue and stronger Mediterranean“. Projekat će biti realizovan u periodu od 2023-2027. godine.
- **Ugovor o grantu za Park prirode „Katič“**, koji je potpisan u maju 2023. godine sa Udruženjem za održivo finansiranje Mediteranskih morskih zaštićenih područja - MedFund-om, u okviru projekta „Build back a blue and stronger Mediterranean“. Projekat će biti realizovan u periodu od 2023-2027. godine.
- **Ugovor o grantu za Park prirode „Stari Ulcinj“**, koji je potpisan u aprilu 2024. godine sa Udruženjem za održivo finansiranje Mediteranskih morskih zaštićenih područja - MedFund-om, u okviru projekta „Build back a blue and stronger Mediterranean“. Projekat će biti realizovan u periodu od 2024-2028. godine.
- **Projekat „GREENPULSE: Sustainable Tourism for Water resources and trails - Održivi turizam za vodne resurse i staze“**, koji se realizuje u okviru Programa INTERREG IPA CBC Hrvatska-Bosna i Hercegovina-Crna Gora 2021-2027. Glavni cilj ovog projekta je razvoj i nadogradnja mreže pješačkih i biciklističkih staza uz vodene resurse unutar ciljanog prekograničnog područja, čime će se doprinijeti diversifikaciji turističke ponude, podsticanju razvoja zelene ekonomije te unapeđenju kvaliteta turističkih iskustava, uz osiguranje dugoročne

ravnoteže između turističkog razvoja i očuvanja prirodnih resursa. Projekat je počeo sa realizacijom u januaru 2025. godine i traje do kraja decembra 2026. godine.

- **Projekat „RESCOM - Strengthening the resilience of ecosystems in the Mediterranean (Jačanje otpornosti ekosistema na Mediteranu)“** koji sprovodi Mediteranski konzorcijum za biodiverzitet u saradnji sa Francuskom obalnom agencijom „Conservatoire du littoral“ i Istraživačkim institutom za očuvanje mediteranskih močvara „Tour du Valat“ iz Francuske. Projekat je podržan od strane Francuskog Globalnog Fonda za Životnu Sredinu (French Global Environment Facility - FFEM) i Fondacije MAVA i traje 4 godine odnosno do 2026. godine.
- **Projekat „BLUE4ALL“ koji se realizuje u okviru HORIZON Europe Ocean Mission** Programa, bavi se razvojem naučno zasnovanih alata za postizanje morskih zaštićenih područja koja ispunjavaju ciljeve očuvanja i restauracije, uz istovremeno zadovoljavanje potreba i briga svih zainteresovanih strana. Glavni rezultat projekta je Blueprint platforma za zajednički kreiranu, efikasnu, djelotvornu i otpornu mrežu morskih zaštićenih područja, koja će biti jednostavna za korišćenje. Blue4All projekat saraduje sa 14 pilot područja i 11 informativnih lokacija, pružajući direktan uvid u procese morskih zaštićenih područja, njihove izazove i rešenja. Projekat je počeo sa realizacijom u januaru 2023. i traje do decembra 2026. godine. Morska zaštićena područja u Crnoj Gori – parkovi prirode „Platamuni“, „Katič“ i „Stari Ulcinj“ su pilot područja, u kojima se testiraju alati koji su kreirani za očuvanje i obnavljanje morske sredine.

Takođe, tokom 2025. godine nastavljena je komunikacija sa projektnim partnerima i sprovedene su razne aktivnosti u okviru međunarodnih projekata, u kojima Javno preduzeće učestvuje kao pridruženi partner:

- Projekat Interreg Euro-MED **“Community4Nature”** koji je usmjeren na zaštitu, obnavljanje i valorizovanje životne sredine i prirodnog nasleđa,
- Projekat **„MEDiverSEAty“**. In quest of the human dimensions of MEDiterranean Marine Biodiversity - U potrazi za ljudskim dimenzijama mediteranskog morskog biodiverziteta“ HORIZON-MSCA-2022-DN-01.

Jačanje međunarodne saradnje i sprovođenje međunarodnih projekata doprinosi edukaciji kadrova i unapređenju postojećih kapaciteta, obezbjeđivanju finansijske podrške, razmjeni iskustva, unapređenju zaštite, uspostavljanju efikasnijeg upravljanja zaštićenim područjima u zoni morskog dobra te podizanju svijesti o očuvanju naše obale i mora.

5.1.4. Zaključci i ocjene ljetnje turističke sezone 2025.:

Predsezonske aktivnosti su se odvijale saglasno utvrđenim Planom pripreme ljetnje turističke sezone 2025. godine, koje je donijela Vlada Crne Gore u martu ove godine. Struktura aktivnosti sastojala se od uobičajenih poslova službi Javnog preduzeća na pripremi turističke sezone, a za cilj su male stvaranje uslova za kvalitetnu pripremu i odvijanje sezone.

Javno preduzeće za upravljanje morskim dobrom Crne Gore je u cilju realizacije Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2024-2028. godine, koje je donijelo Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 04-332/25-86/36 od 12.02.2025. godine, saglasno Odluci Upravnog odbora o davanju u zakup/na korišćenje dijelova morskog dobra, objavilo 73 Javna poziva za podnošenje ponuda za zakup dijelova morskog dobra, koje je sproveo 10 Tenderskih komisija. U periodu od 10.03.2025. godine, zaključno sa 28.10.2025. godine zaključeno je 1000 Ugovora o korišćenju morskog dobra.

Programom međunarodnog priznanja Plava zastavica kao značajnog ekskluzivnog ekološkog obilježja, tokom 2025. godine, dodijeljeno je ukupno 28 Plavih zastavica (27 zastavica za kupališta i 1 zastavica za marinu) i 20 sertifikata za kupališta koja su u pilot fazi Programa.

Stanje kvaliteta morske vode na javnim kupalištima u 2024. godini praćeno je na ukupno 114 lokacija duž crnogorskog primorja i to u opštinama: Ulcinj 18, Bar 15, Budva 34, Tivat 10, Kotor 15 i Herceg Novi 21 lokacija i kontrola ukazuje da je u toku sezone 2025. godine kvalitet morske vode za kupanje na crnogorskom primorju uglavnom bio odličnog (60,53 %) i dobrog (28,95 %) kvaliteta, dok je 1,75 % uzoraka bilo zadovoljavajućeg, a 8,77 % lošeg kvaliteta

Analiza konstatovanih nepravilnosti tokom izvještajnog perioda pokazala je da se najveći broj slučajeva odnosio na postavljanje sadržaja bez odobrenja. Ovakva situacija naglašava potrebu za pojačanim nadzorom i efikasnijom kontrolom, kako bi se izbjegla prenatrpanost prostora i utisak neorganizovanosti zone morskog dobra. Povećan broj zahtjeva u vezi sa nelegalno postavljenim sadržajima potvrđuje intenzivniji nadzor i odlučniji pristup u sankcionisanju neovlašćenog korišćenja prostora, čiju kontrolu vrše nadležni organi za inspeksijski nadzor lokalnih samouprava

Uprkos značajnim naporima inspeksijskih organa u sankcionisanju nepravilnosti, rezultati postignuti tokom ljetnje turističke sezone nisu bili zadovoljavajući, posebno tokom avgusta, kada je turistički promet na vrhuncu. Ova situacija ukazuje na potrebu za unaprjeđenjem postojećih regulativa, kao i za jačim saradnjama između inspeksijskih organa, lokalnih vlasti i ostalih stejkholdera koji kreiraju turističku strategiju.

Sektor za pomorski i priobalni prevoz je u period od 01.01.2025 - 30.09.2025.godine ostvario promet od cca 7.3 miliona eura i prevezao blizu 1.4 miliona vozila, čime je u velikoj mjeri učestvovao u uspješnoj ljetnjoj turističkoj sezoni 2025.godine u Crnoj Gori .

Luka Budva je u period 01.01.2025 do 31.09.2025.godine ostvarila ukupni prihod od 808.391,19€. Najznačajniji dio prihoda dolazi iz komercijalnih vezova, koji su donijeli 643.040,33 €. Prihodi od komunalnih vezova iznosili su 79.744,72 €, dok je prihod od pristajanja na operativnoj obali zabilježen u iznosu od 24.966,35 €. Ostali prihodi, koji uključuju razne prateće usluge, doprinijeli su sa 98.640,59 € ukupnom prihodu luke. Ovi finansijski pokazatelji potvrđuju stabilnost i važnost Luke Budva kao ključnog pomorskog i logističkog centra na ovom dijelu primorja.

5.2. Javno preduzeće za nacionalne parkove Crne Gore

Shodno Uredbi o povjeravanju dijela poslova resornog Ministarstva Javnom preduzeću za upravljanjem morskim dobrom Crne Gore i Javnom preduzeću za nacionalne parkove Crne Gore JPNPCG izdaje urbanističko-tehničke uslove za privremene objekte koji se nalaze u Programima objekata privremenog karaktera. Izdati urbanističko-tehnički uslovi vremenski važe koliko i Program objekata privremenog karaktera za određeni nacionalni park.

5.2.1. Pregled izdatih urbanističko-tehničkih uslova u nacionalnim parkovima tokom 2025. godine

Shodno Uredbi o povjeravanju dijela poslova resornog Ministarstvoistarstva Javnom preduzeću za upravljanjem morskim dobrom Crne Gore i Javnom preduzeću za nacionalne parkove Crne Gore JPNPCG izdaje urbanističko-tehničke uslove za privremene objekte koji se nalaze u Programima

objekata privremenog karaktera. Izdati urbanističko-tehnički uslovi vremenski važe koliko i Program objekata privremenog karaktera za određeni Nacionalni park.

NP Durmitor

U toku 2025. godine izdato je šest (6) urbanističko-tehničkih uslova za objekte koji se postavljaju/grade na zemljištu u privatnoj svojini i to: **lokacija 11.2** - ugostiteljski objekat sa terasom; **lokacija 13.2** - kamp; **lokacija 14** - avanturistički park sa tjubing stazama (14.1), montažna parking garaža (14.2), skladište za opremu (14.3), skladište za opremu (14.4), ugostiteljska terasa (14.5), ugostiteljski objekat sa terasom (14.6), objekat za trgovinu i usluge (14.7); **lokacija 18.3** - kamp, bioprečišćivač, nadstrešnica za odmor i rekreaciju posjetilaca, toalet i bivač-skloništa za planinare; **lokacija 23** - kamp, privremeni ugostiteljski objekat i ugostiteljska i **lokacija 24** - kamp.

Javno preduzeće za nacionalne parkove Crne Gore (JPNPCG) obratilo se krajem maja 2025. godine nadležnom Ministarstvu ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera inicijativom za pokretanje postupka pribavljanja saglasnosti Vlade Crne Gore za davanje u zakup zemljišta u državnoj svojini na području nacionalnih parkova Durmitor, Lovćen i Biogradska gora, radi postavljanja objekata privremenog karaktera.

S obzirom na to da tokom 2025. godine navedena saglasnost nije dobijena, Javno preduzeće nije bilo u mogućnosti da sprovede proceduru davanja u zakup državnog zemljišta za postavljanje objekata privremenog karaktera, odnosno nije moglo izdavati urbanističko-tehničke uslove za njihovo postavljanje ili građenje, niti zaključivati ugovore o zakupu zemljišta.

Tabela 1: Broj izdatih urbanističko-tehničkih uslova u 2025. godini u NP Durmitor

Nacionalni park	Privremeni objekti na zemljištu u državnoj svojini – JPNPCG	Privremeni objekti na zemljištu u državnoj svojini – fizička lica	Privremeni objekti na zemljištu u državnoj svojini – pravna lica	Privremeni objekti na zemljištu u privatnoj svojini – fizička lica	Privremeni objekti na zemljištu u privatnoj svojini – pravna lica	Zakup zemljišta u državnoj svojini
NP Durmitor	0	0	0	4	2	0
UKUPNO	0	0	0	4	2	0

NP Lovćen

U toku 2025. godine izdato je pet (5) urbanističko-tehničkih uslova za objekte koji se postavljaju/grade na zemljištu u privatnoj svojini i to: **lokacija 21 (mikrolokacije 21.1 - 21.82)**-privremeni ugostiteljski objekat, privremeno parkiralište, vidikovac, kiosk, pijaca, bina, podijum ili bioskop na otvorenom, sportski objekat-otvoreni teren, zabavni park, dječije igralište, avanturistički park, prostor za paintball, bioprečišćivač, tank za vodu, privremeni ugostiteljski objekat sa ugostiteljskom terasom, posebna vozila za pružanje jednostavnih ugostiteljskih usluga, kamp lokacija I, privremeni objekti namjenjeni reklamiranju, oglašavanju i pružanju informacija – informacioni punkt, dečije igralište, kula osmatračnica, objekti namjenjeni za komunalne usluge i infrastrukturu, oglasni i reklamni pano, reklamne zastave, kiosk, objekat za trgovinu i usluge, kiosk, objekat za trgovinu i usluge, kamp lokacija II, privremeni objekti namjenjeni reklamiranju, oglašavanju i pružanju informacija – informacioni punkt, sportski objekat - otvoreni teren, dječije igralište, pijaca, avanturistički park, vidikovac; **lokacija 21, mikrolokacije 21.83 - 21.87** - zabavni park/akva park; **lokacija 19** – štand; **lokacija 22** - privremeno parkiralište i **lokacija 27** - privremeni ugostiteljski objekat, ugostiteljska terasa, nadstrešnica za odmor i rekreaciju.

Takođe je izdato osam (8) urbanističko tehničkih uslova za privremene objekte koji se nalaze u vlasništvu Nacionalnih parkova za sledeće lokacije: **lokacija 2** - vidikovac, **lokacija 3** - vidikovac,

lokacija 6 - mobilni sanitarni blok, **lokacija 7** - naplatna kućica sa rampom, **lokacija 8** - vikend kućice, **Lokacija 9**, **mikrolokacije 9.5 i 9.6** - naplatna kućica sa rampom i promotivni natpis, skulptura i paviljon, **lokacija 11** **mikrolokacije 11.1 i 11.2** - objekta za nadzornike zaštićenog područja i skladišta za opremu, **lokacija 13.7** - mobilni sanitarni blok.

Javno preduzeće za nacionalne parkove Crne Gore (JPNPCG) obratilo se krajem maja 2025. godine nadležnom Ministarstvu ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera inicijativom za pokretanje postupka pribavljanja saglasnosti Vlade Crne Gore za davanje u zakup zemljišta u državnoj svojini na području nacionalnih parkova Durmitor, Lovćen i Biogradska gora, radi postavljanja objekata privremenog karaktera.

S obzirom na to da tokom 2025. godine navedena saglasnost nije dobijena, Javno preduzeće nije bilo u mogućnosti da sprovede proceduru davanja u zakup državnog zemljišta za postavljanje objekata privremenog karaktera, odnosno nije moglo izdavati urbanističko-tehničke uslove za njihovo postavljanje ili građenje, niti zaključivati ugovore o zakupu zemljišta.

Tabela 2: Broj izdatih urbanističko-tehničkih uslova u 2025. godini u NP Lovćen

Nacionalni park	Privremeni objekti na zemljištu u državnoj svojini – JPNPCG	Privremeni objekti na zemljištu u državnoj svojini – fizička lica	Privremeni objekti na zemljištu u državnoj svojini – pravna lica	Privremeni objekti na zemljištu u privatnoj svojini – fizička lica	Privremeni objekti na zemljištu u privatnoj svojini – pravna lica	Zakup zemljišta u državnoj svojini
NP Lovćen	8	0	0	3	2	0
UKUPNO	8	0	0	3	2	0

NP Biogradska gora

U toku 2025. godine Javno preduzeće je izdalo 13 urbanističko tehničkih uslova za privremene objekte koji se nalaze u vlasništvu Nacionalnih parkova za sledeće lokacije: **lokacija 1.1** - kamp, **lokacija 2.1** - naplatna kućica sa rampom, **lokacija 3** - ponton, **lokacija 4** - kula osmatračnica, **lokacija 5** - objekat za nadzornike zaštićenog područja (mikrolokacija 5.1), objekat za trgovinu i usluge (mikrolokacija 5.2), mobilni sanitarni blok (mikrolokacija 5.3), nadstrešnica za odmor i rekreaciju posetilaca x2 (mikrolokacija 5.4), **lokacija 6.2** - mobilni sanitarni blok, **lokacija 7** - nadstrešnica za odmor i rekreaciju posetilaca, **lokacija 8** - nadstrešnica za odmor i rekreaciju posetilaca, **lokacija 10** - dječje ogralište, **lokacija 11** - naplatna kućica sa rampom, **lokacija 12** - nadstrešnica za odmor i rekreaciju posetilaca, **lokacija 13** - naplatna kućica sa rampom, **lokacija 16** - foto-čeka.

Javno preduzeće za nacionalne parkove Crne Gore (JPNPCG) obratilo se krajem maja 2025. godine nadležnom Ministarstvu ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera inicijativom za pokretanje postupka pribavljanja saglasnosti Vlade Crne Gore za davanje u zakup zemljišta u državnoj svojini na području nacionalnih parkova Durmitor, Lovćen i Biogradska gora, radi postavljanja objekata privremenog karaktera.

S obzirom na to da tokom 2025. godine navedena saglasnost nije dobijena, Javno preduzeće nije bilo u mogućnosti da sprovede proceduru davanja u zakup državnog zemljišta za postavljanje objekata privremenog karaktera, odnosno nije moglo izdavati urbanističko-tehničke uslove za njihovo postavljanje ili građenje, niti zaključivati ugovore o zakupu zemljišta.

Tabela 3: Broj izdatih urbanističko-tehničkih uslova u 2025. godini u NP Biogradska gora

Nacionalni park	Privremeni objekti na zemljištu u državnoj svojini – JPNPCG	Privremeni objekti na zemljištu u državnoj svojini – fizička lica	Privremeni objekti na zemljištu u državnoj svojini – pravna lica	Privremeni objekti na zemljištu u privatnoj svojini – fizička lica	Privremeni objekti na zemljištu u privatnoj svojini – pravna lica	Zakup zemljišta u državnoj svojini
NP Biogradska gora	13	0	0	0	0	0
UKUPNO	13	0	0	0	0	0

NP Skadarsko jezero

U ovom Nacionalnom parku nijesu izdavani urbanističko-tehnički uslovi jer tokom 2025. godine nije donesen Program objekata privremenog karaktera za Nacionalni park „Skadarsko jezero“ za period 2025–2029, budući da važeći Prostorni plan posebne namjene iz 2001. godine ne definiše jasno zone i režime zaštite u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode, što otežava donošenje navedenog Programa.

NP Prokletije

Program objekata privremenog karaktera za Nacionalni park „Prokletije“ još uvijek nije donesen zbog nepostojanja digitalnog katastra, te tokom 2025. godine u ovom nacionalnom parku nijesu izdavani urbanističko-tehnički uslovi.

S obzirom na to da katastar za ovaj park još uvijek nije digitalizovan, Javnom preduzeću je otežana kontrola postavljanja i izgradnje privremenih objekata, kao i provjera parcela i pribavljanje podataka u vezi sa nelegalnom gradnjom i drugim nelegalnim aktivnostima.

Tabela 4: Broj izdatih urbanističko-tehničkih uslova u nacionalnim parkovima za 2025. godinu

Nacionalni park	JPNPCG	Državno zemljište fizička lica	Državno pravna lica	Privatno fizička lica	Privatno pravna lica	Zakup drž. zem.	Ukupno izdati UT uslovi
NP Biogradska gora	13	0	0	0	0	0	13
NP Durmitor	0	0	0	4	2	0	6
NP Lovćen	8	0	0	3	2	0	13
NP Skadarsko jezero	0	0	0	0	0	0	0
NP Prokletije	0	0	0	0	0	0	0
UKUPNO	21	0	0	7	4	0	32

5.2.2. Uređenje prostora u nacionalnim parkovima

Tokom 2025. godine Javno preduzeće za Nacionalne parkove Crne Gore vršilo je redovne aktivnosti na uređenju prostora u nacionalnim parkovima.

Uređenje prostora NP Skadarsko jezero

Što se tiče aktivnosti na uređenju prostora u NP Skadarsko jezero izvedeni su zanatsko-molerski radovi u Centru za posjetioce na Vranjini, dok su u Upravnoj zgradi na Vranjini realizovane sitne popravke u cilju funkcionalnosti objekta. Takođe, izvršeno je uređenje pješačke staze na relaciji

Rijeka Crnojevića - Obodska pećina, i tom prilikom je obnovljena njena markacija i izvršeno čišćenja na stazi.

Uređenje prostora NP Durmotor

Što se tiče aktivnosti na uređenju prostora u NP Durmotor obnovljena je markacija na stazi Koprivna glavica-Suva lokav-Modro jezero-Svrablje jezero-Valovito jezero. Takođe, u toku je izrada glavnog projekta za rekonstrukciju najposjećenije staze u Parku, edukativne staze oko Crnog jezera.

Izrađen je i Elaborat o postojećem stanju, kao i prijedlog mjera za uređenja planinarske staze Veliki i Mali Međed.

Na prostoru Parka, tokom 2025. godine obavljale su se redovne aktivnosti na uređenju prostora (uklanjanje otpada, uređenje prostora i održavanje staza koje su u funkciji posjetilaca). Pored toga vršene su i redovne aktivnosti na postavljanju i održavanju info i edukativnih tabli na pješačkim i edukativnim stazama, kao i postavljanja i održavanja odmorišnog mobilijara (klupe, stolovi, nadstrešnice, korpe za otpatke i dr.).

Uređenje prostora NP Lovćen

Tokom 2025.godine sprovedene su aktivnosti na uređenju pješačkih, edukativnih i planinarskih staza, kao i aktivnosti na uređenju parkovskog mobilijara.

U cilju unapređenja prostora u NP Lovćen u toku je adaptacija Centra za posjetioce na Ivanovim koritima, koja obuhvata unutrašnju adaptaciju prostora (zidova, podova, vrata i prozora, kao i krećenje objekta). Radovi uključuju izgradnju rampe i adaptaciju toaleta za lica sa invaliditetom, zamjenu elektro instalacija, uvođenje centralnog grijanja i novu izložbenu postavku sa dopunom suvenirnice. Park je dobio na korišćenja za period od pet godina objekat nekadašnjeg Planinarskog doma na Ivanovim koritima, a koji je Parku ustupljen od strane Uprave za imovinu.

Kroz realizaciju projekta PACON II realizovana je markacija i postavljanje vertikalne signalizacije na tri planinarske staze.

- Centar za posjetioce-Kraljevo počivalo-Zlatarice;
- Centar za posjetioce- Majstori-Manastir Stanjevići;
- Međuvršje-Goliš-Lovćensko jezero-Jezerski vrh.

Obnovljena je staza za boso hodanje, koja se redovno održava i koristi u edukativne i rekreativne svrhe.

Uređenje prostora NP Prokletije

U vezi uređenja prostora u NP Prokletije izvršeno je uređenje i markacija staze "Dolina vukova" (katunaks staza koja vodi od sela Bogajiče, preko Koflljače, Bjelaje do Hridskog jezera.

U pripremi ljetnje turističke sezone na prostoru parka, a u sklopu aktivnosti na uređenju prostora urađene su sledeće aktivnosti: uređenje pješačkih, planinarskih i edukativnih staza, uređenje parkovskog mobilijara, postavljanje info tabli, kao i održavanje lokalnih puteva na najfrekventnijim lokalitetima na prostoru parka.

Uređenje prostora NP Biogradska gora

Aktivnosti vezane za poboljšanje turističke infrastrukture i uređenje prostora realizovane su kroz obnovu i postavljanje novih informativnih i edukativnih tabli, unaprijeđivanje centra za posjetioce na Biogradskom jezeru i dr., a koje su realizovane skladu sa finansijskim planom Preduzeća. U Nacionalnom parku Biogradska gora izvedeni su pripremni radovi za postavljanje nove nadstrešnice kod izvora Biogradske rijeke. Takođe, u edukativnom kutku Upravne zgrade Parka sprovedena je multimedijalna prezentacija biologije i ekologije mrkog medvjeda, kroz prikaz fotografija i video

zapisa. Obnovljena je staza za boso hodanje, koja se redovno održava i koristi u edukativne i rekreativne svrhe.

5.2.3. Nelegalna gradnja i nedozvoljene promjene u prostoru u nacionalnim parkovima

Na prostoru svi pet nacionalnih parkova ukupno je tokom 2025. godine registrovano **136** slučajeva nelegalne gradnje i drugih nedozvoljenih promjena u prostoru, što je značajno više u odnosu u na 2024. godinu tokom koje je evidentirano **86** slučajeva nelegalne gradnje. Za sve protivpravne aktivnosti sačinjeni su zapisnici o izvršenoj kontroli kao i foto dokumentacija koja je prosljeđena na dalju proceduru Službi za kadrovske, pravne i opšte poslove Javnog preduzeća, nadležnim ministarstvima, Komunalnoj inspekciji Prijestonice Cetinje i komunalnim inspekcijama opština: Bar, Zeta, Žabljak, Plav i Gusinje. Svi evidentirani slučajevi bespravne gradnje ili drugih oblika devastacije prostora su procesuirani nadležnim institucijama na dalje postupanje i odlučivanje.

U NP Lovćen evidentirana je **6** slučajeva nedozvoljenih promjena u prostoru. Na području NP Skadarsko jezero evidentirano je ukupno **čak 65** slučajeva bespravne gradnje (značajno više u odnosu na 2024. godinu). U NP Prokletije registrovano je **12** slučajeva nedozvoljene gradnje. U NP Biogradska gora evidentirana su **7** slučajeva nedozvoljene gradnje.

Na prostoru NP Durmitor tokom 2025. godine zabilježeno je **46** slučajeva nelegalne gradnje i drugih nedozvoljenih aktivnosti u prostoru, što je značajno više u odnosu na 2024. godinu.

ZAKLJUČCI I PREPORUKE

Sistemska briga o prostoru, njegovo planiranje i uređenje, neodvojivi su dio sveukupnog društveno - ekonomskog razvoja, pri čemu se mora imati u vidu ograničenost i neobnovljivost prostornih kapaciteta naše Države i, s druge strane, potreba za unaprijeđenjem kvaliteta postojećih i budućih prostornih rješenja.

U skladu sa državnim opredjeljenjima o članstvu Crne Gore u EU, kao i opredjeljenjima u pogledu neophodnosti unapređenja stanja u svim sferama društva - potrebno je izvršiti odgovarajuće promjene i u sistemu prostornog planiranja, kako bi se povratio izgubljeni legitimitet planiranja i odgovorilo na novu prostornu, ekonomsku, socijalnu stvarnost. Jer, preduslov društveno - ekonomskog razvoja Crne Gore je kvalitetan i očuvan prostor, koji mora biti opremljen saobraćajnom, energetsom, komunalnom i dr. infrastrukturom, a mora zadovoljavati i funkcionalne kriterijume.

Stanje u prostoru ne zavisi samo od pokrivenosti Države planskim dokumentima, već i od njihovog kvaliteta, a što podrazumjeva visok stepen usklađenosti sa sektorskim politikama, parametrima održivosti i uklopljenosti u postojeći ambijent.

Međutim, sistem prostornog planiranja u Crnoj Gori nije izgrađen do nivoa da može obezbijediti cjelovite i svestrano usklađene prostorne intervencije odnosno zahvate, radi čega dolazi do međusektorske neusklađenosti. U tom smislu, nedostaje horizontalno i vertikalno povezivanje i usklađivanje među raznim planskim akterima.

Planski dokumenti moraju uvažiti potrebu pažljivog projektovanja buduće namjene prostora, zaštitu temeljnih vrijednosti i resursa. Imajući u vidu ove kriterijume, kvalitet značajnog broja usvojenih planskih dokumenata nije na zadovoljavajućem nivou.

Zakonom o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore“, br. 19/25) se uređuje oblast prostornog planiranja, i redefiniše dosadašnja politika u ovoj oblasti –sadrži rješenja koja imaju u vidu: razvojne resurse i potencijale i komparativne prednosti Crne Gore, kao osnov njene konkurentske sposobnosti; strateško opredjeljenje Crne Gore da racionalno i održivo koristi svoje prirodne i stvorene resurse i da se razvija kao ekološka država; primjenu principa održivog razvoja; brži i održivi rast ekonomije; postizanje socijalnog razvoja i socijalne kohezije.

Za obezbjeđenje efikasnosti sistema prostornog planiranja, uz ostale preduslove, ključni značaj ima uspostavljanje integralnog informacionog sistema, formiranje Savjeta za infrastrukturu prostornih podataka, formiranje *web* stranice posvećene infrastrukturi prostornih podataka Crne Gore kao i izrada Registra infrastrukture prostornih podataka u skladu sa Zakonom o infrastrukturi prostornih podataka.

Kako bi se obezbijedio kontinuitet u planiranju prostora, izrada planskih dokumenta nižeg reda nastaviće se na osnovu prelaznih rješenja sadržanih u važećem Zakonu o uređenju prostora, pri čemu će posebna pažnja biti usmjerena na pitanja zaštite i unapređenja životne sredine i sagledavanju ovih oblasti u najranijoj fazi izrade planskih dokumenata.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je dužno da inspekcijski nadzor obavlja u punom kapacitetu, u skladu sa zakonom. U tom cilju, potrebno je unaprijediti administrativne kapacitete urbanističko – građevinske inspekcije.

Radi unapređenja stanja u oblasti prostornog planiranja preporučuje se Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine da sačini Programa unapređenja kvaliteta u planiranju prostora u Crnoj Gori, koji će se odnositi na potrebu izrade priručnika, pravilnika, stručnih studija i

uputstava, na analizu postojećeg stanja planske dokumentacije, kao i na definisanje mjera i aktivnosti na unapređenju i edukaciji kadrovskog potencijala, kroz različite forme seminara i radionica i kroz saradnju sa ekspertima i institucijama iz drugih sredina.

Ovaj izvještaj objaviće se u „Službenom listu Crne Gore“.

Broj:

Podgorica, 30.mart 2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine



Ministar

Slaven Radunović