



**Ministarstvo
finansija**

Adresa: ul. Stanka Dragojevića 2,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 242 835
fax: +382 20 224 450
www.mif.gov.me

Br:02-01-041/25-43832/2

Podgorica, 12. 03. 2026. godine

Za: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

IV proleterske brigade br. 19

n/r: gospodinu, Slavenu Radunoviću, ministru

Veza: Vaš akt br. 07-337/25-188/283 od 10. 12. 2025 godine i dopuna RIA-e od 30.12.2025.godine

PREDMET: Mišljenje na Predlog odluke o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Gusinje sa Izveštajem o sprovedenoj analizi procjene uticaja propisa (RIA)

Poštovani,

Ministarstvu finansija obratili ste se dopisom kojim se traži mišljenje na Predlog odluke o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Gusinje.

Odlukom se obezbjeđuju sredstva za sprovođenje urbane sanacije, uz istovremeno usklađivanje sa Zakonom o legalizaciji bespravnihi objekata („Službeni list CG“, br. 91/2025) i Odlukom o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave. Predlogom odluke visina naknada u svim zonama je povećana od 45.5% do 175%. Prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona se uvećao sa koeficijentom opremljenosti u pojedinim zonama, kao i troškovi sprovođenja mjera urbane sanacije prostora devastiranihi bespravnom gradnjom na teritoriji opštine Gusinje. Kako je navedeno u Izveštaju o analizi uticaja propisa, predmetni propis podstiče legalizaciju bespravnihi objekata, a razlika u cijenama je predložena kao „kaznena politika“ sa razlogom demotivisanja nelegalne gradnje. Na ovaj način postiže se i efekat zaštite prostora od nelegalne izgradnje objekata. Uzimajući u obzir navedeno, na tekst Predloga odluke i pripremljeni Izveštaj o analizi uticaja propisa, sa aspekta implikacija na poslovni ambijent, nemamo primjedbi.

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

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

S poštovanjem,



MINISTAR

mr. Novica Vuković

Na osnovu člana 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", br. 91/25), člana 38 stav 1 tač. 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore", br. 002/18 od 10.01.2018, 034/19 od 21.06.2019, 038/20 od 25.04.2020, 050/22 od 09.05.2022, 084/22 od 01.08.2022, 081/25 od 29.07.2025, 098/25 od 03.09.2025) i člana 38 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine Gusinje ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 003/19 i 024/21), uz prethodnu saglasnost Vlade Crne Gore br. ---- od .----- godine, Skupština Opštine Gusinje, na sjednici održanoj dana _____ 2025. godine, donijela je:

ODLUKU

o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Gusinje

I OSNOVNA ODREDBA

Član 1

Ovom odlukom utvrđuju se uslovi, visina, način, rokovi plaćanja naknade za urbanu sanaciju (u daljem tekstu: naknada) u Opštini Gusinje (u daljem tekstu: opština) i druga pitanja od značaja za naknadu.

Rodna senzitivnost

Član 2

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

II USLOVI ZA UTVRĐIVANJE NAKNADE

Član 3

Vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu pod uslovom da:

- je pokrenut postupak legalizacije,
- su riješeni imovinsko pravni odnosi na bespravnom objektu i zemljištu na kome je izgrađen,
- je bespravni objekat evidentiran na satelitskom i aero foto gametrijskom snimku u skladu sa zakonom kojim se uređuje legalizacija bespravnih objekata,
- je bespravni objekat izgrađen na prostoru koji planskim dokumentom nije namjenjen za izgradnju infrastrukturnih i drugih objekata od opšteg interesa,
- bespravni objekat ne prelazi regulacionu liniju ili liniju vlasnička parcela ako je izgrađen na prostoru za koji ne postoji važeći planski dokument.

Organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja naknade (u daljem tekstu: nadležni organ) po službenoj dužnosti pribavlja podatke o ispunjenosti uslova iz stava 1 ovog člana od organa lokalne uprave nadležnog za legalizaciju bespravnih objekata.

III VISINA NAKNADE

Član 4

Naknada po m2 neto površine bespravnog objekta utvrđuje se u zavisnosti od:

- zone u kojoj se bespravni objekat nalazi,
- ekonomsko tržišne projekcije planskog dokumenta za komunalno opremanje prostora (u daljem tekstu: ekonomsko tržišna projekcija)
- stepena opremljenosti građevinskog zemljišta,
- prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta,
- troškova sprovođenja mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom,
- načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade i
- vrste, namjene i starosti objekta.

Podaci o neto površini, vrsti, namjeni i starosti bespravnog objekta iz stava 1 ovog člana utvrđuju se na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog bespravnog objekta ili dijela objekta, sačinjenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Zone

Član 5

Teritorija opštine, prema mjestu na kome se bespravni objekat nalazi, dijeli se u 4 zone i to:

PRVA ZONA

Obuhvata:

Obuhvata prostor najužeg gradskog jezgra u zahvatu PUP-a Opštine Gusinje - DR Centar, odnosno dio koji obuhvata gradski trg i dio sabirne ulice Čaršijske .Ovaj potez takođe obuhvata objekte i parcele koje izlaze na trg i čine front trga ali i parcele koje izlaze na dio ulice Čaršijske u skladu sa grafičkim dijelom.

DRUGA ZONA

Obuhvata:

Obuhvata dio površina koje se nalaze u neposrednoj blizini I Zone zahvatu PUP-a Opštine Gusinje- DR Centar. U ovoj zoni gravitiraju parcele užeg gradskog jezgra sa dijelom sabirnih ulica, sa jedne strane graniči se sa rijekom Grnčar u skladu sa grafičkim dijelom.

TREĆA ZONA

Obuhvata:

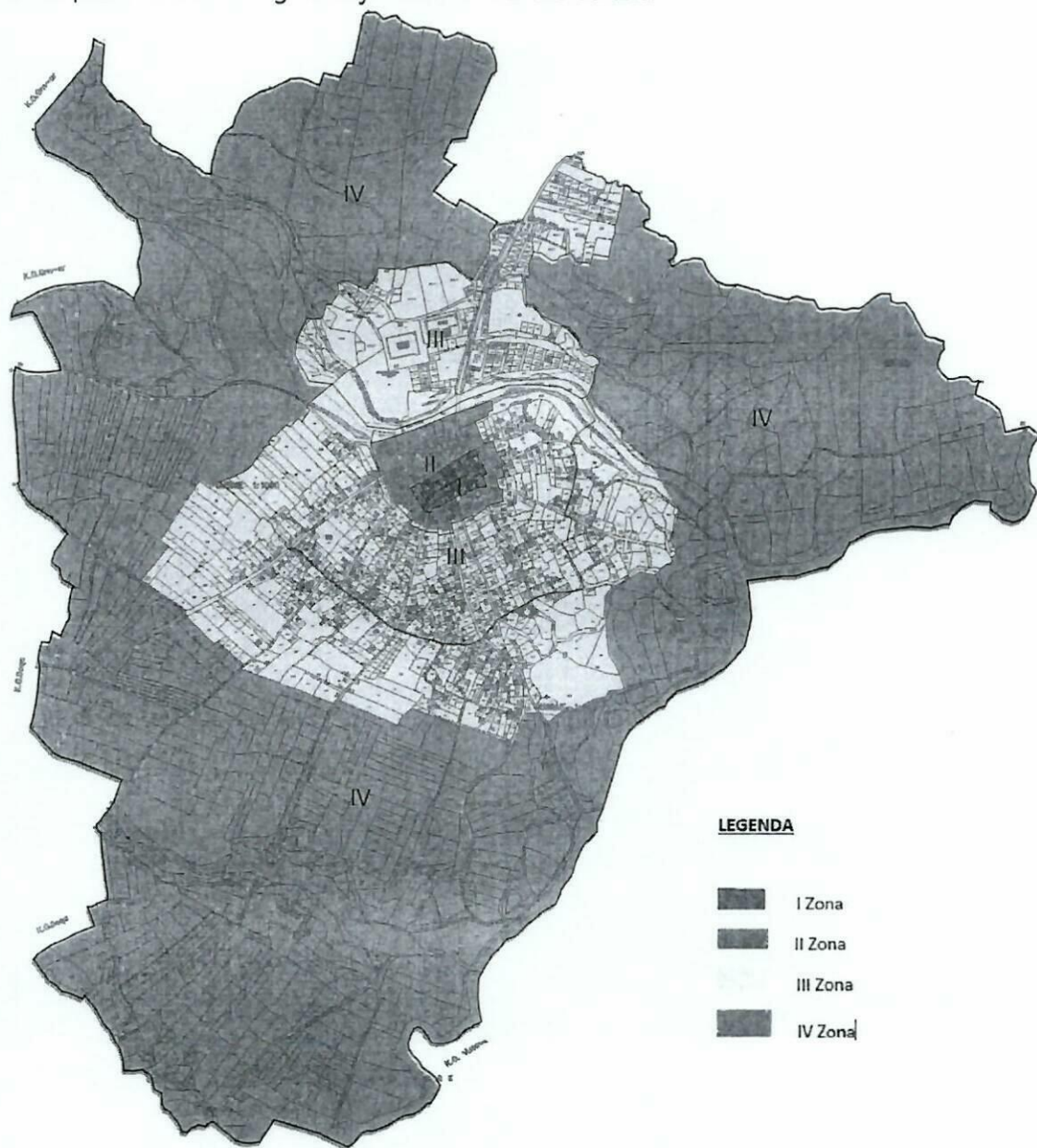
Ova zona obuhvata šire urbano područje te sabirne ulice: ul.Grebajska, ul.Kosovska, ul.Podgorička, ul.Igmanska, ul.Sarajevska, ul.Skadarska, ul.Carigradska, dio ul.Trojanske, i ul.Previjske. U ovoj zoni se prevashodno nalaze individualni stambeni objekti, kao i objekti sa poslovanjem zahvatu PUP-a Opštine Gusinje - DR Centar kao i dio prigradskog naselja koji je po Prostornom planu opštine Gusinje definisan kao Privredna zona u zahvatu PUP-a Opštine Gusinje – DR Privredna zona. U ovoj zoni pored poslovnih i privrednih sadržaja postoji i dio sa stambenim objektima kao i dio poslovno-stambenih objekata i ona obuhvata područje od ulaza u gradski dio opštine Gusinje pa sve do rijeke Grnčar u skladu sa grafičkim dijelom.

ČETVRTA ZONA

Obuhvata:

Obuhvata sva ostala naselja u skladu sa planskim obuhvatom Opštine Gusinje, seoska naselja i zemljište na području Prostorno urbanističkog plana Opštine Gusinje (prostor koji nije obuhvaćen prethodnim zonama) u skladu sa grafičkim dijelom.

Grafički prikaz zona iz ovog člana je sastavni dio ove odluke.



Ekonomsko tržišna projekcije

Član 6

Ekonomsko tržišne projekcije planskog dokumenta za komunalno opremanje prostora u zavisnosti od zona po m² iznose:

ZONA	I	II	III	IV
Iznos (€/m ²)	€ 15	€ 10	€ 8	€ 6

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta

Član 7

Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta utvrđuje se u zavisnosti od izgrađene komunalne infrastrukture u pojedinoj zoni prema podacima organa lokalne uprave nadležnog za komunalno opremanje i iskazuje koeficijentom i to:

Zona I : 1

Zona II : 0,80

Zona III : 0.75

Zona IV : 0.45

Prosječni troškovi opremanja građevinskog zemljišta

Član 8

Prosječni troškovi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta na nivou svih zona iznosi 9,75 € po m².

Troškovi sprovođenja mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom

Član 9

Troškovi sprovođenja mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom u zahvatu pojedinih zona iznose (€ po m²):

ZONA	I	II	III	IV
Iznos (€/m ²)	€ 6	€ 5	€ 4	€ 3

Član 10

Iznos naknada po m² neto površine bespravnog objekta obračunava se kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, koeficijenta o

premljenosti po zonama i starosti objekta na koje se dodaju troškovi sprovođenja mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom i iznosi po zonama:

ZONA	I	II	III	IV
------	---	----	-----	----

Iznos	€ 16	€ 13	€ 11	€ 7
(€/m ²)				

Vrsta i namjena objekta

Član 11

Naknada iz člana 11 ove odluke umanjuje se za:

- 50% za objekte osnovnog stanovanja,
- 90% za objekte čiji su vlasnici ili članovi porodičnog domaćinstva samohrani roditelji, odnosno staratelji, lica sa invaliditetom, mladi koji su bili djeca bez roditeljskog staranja, porodice sa djecom sa smetnjama u razvoju, pripadnici romske i egipćanske populacije .

Pravo na umanjenje iz stava 1 ovog člana ostvaruje se bez obzira da li vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu jednokratno ili u mjesečnim ratama u skladu sa zakonom.

Način plaćanja

Član 12

Vlasnik bespravnog objekta koji naknadu plaća jednokratno ima pravo na umanjenje u procentu od 20%.

Član 13

Umanjenja iz člana 12 i 13 ove odluke mogu se izvršiti samo po jednom osnovu i ne mogu se sabirati, odnosno kumulirati.

NAČIN I ROKOVI PLAĆANJA NAKNADE

Član 14

Vlasnik bespravnog objekta podnosi zahtjev za plaćanje naknade (u daljem tekstu: zahtjev) organu lokalne uprave nadležnom za poslove legalizacije objekata/utvrđivanja, kontrole i naplate lokalnih javnih prihoda (u daljem tekstu: nadležni organ) u kome navodi način plaćanja (jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama).

Ako se zahtjevom traži plaćanje naknade u jednakim mjesečnim ratama, u zahtjevu se navodi i broj rata i to najviše:

- 360 za objekte osnovnog stanovanja,
- 120 za ostale objekte i
- 60 za hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort.

Naknada za urbanu sanaciju za hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort plaća se jednokratno ili najviše u 60 jednakih mjesečnih rata navedenih u zahtjevu vlasnika, u iznosu od 400 po kvadratnom metru izgrađenog prostora.

U slučaju iz člana 12 ove odluke u zahtjevu se navodi i osnov za umanjenje naknade i podnose dokazi o ispunjavanju uslova za umanjenje.

Član 15

Visina naknade, način i rok plaćanja utvrđuje se rješenjem nadležnog organa.

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta opštine Gusinje.

Naknada u jednokratnom iznosu plaća se u roku od 5 dana od dana izvršnosti rješenja o naknadi.

Ako se naknada plaća u jednakim mjesečnim ratama, rješenjem iz stava 1 ovog člana utvrđuje se i iznos kamate i kamatna stopa.

Naknada iz stava 4 ovog člana plaća se do 5.-og u mjesecu za predhodni mjesec.

Ako vlasnik bespravnog objekta ne izmiruje obaveze u skladu sa rješenjem nadležnog organa, rješenjem o prinudnoj naplati utvrđuje se i zakonska zatezna kamata.

Član 16

U slučaju plaćanja naknade u mjesečnim ratama vlasnik bespravnog objekta dužan je da nadležnom organu dostavi sredstva obezbjeđenja i to:

1. pravno lice:

- neopozivu bankarsku garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv" na utvrđeni iznos naknade ili bankarsku revolving garanciju "bez prigovora" naplativu "na prvi poziv" u vrijednosti od 12 mjesečnih rata utvrđene naknade,

- ugovor o fiducijarnom prenosu prava svojine, odnosno ugovor o hipoteci prvog reda na bespravnom objektu za koji plaća naknadu ili na drugoj nepokretnosti po izboru nadležnog organa čija tržišna vrijednost mora biti za 30% veća od iznosa naknade.

2. fizičko lice: ugovor o hipoteci prvog reda na bespravnom objektu za koji plaća naknadu, odnosno na drugoj nepokretnosti po izboru nadležnog organa čija vrijednost mora biti za 30% veća od iznosa naknade.

Član 17

Mjere urbane sanacije za vlasnike bespravnih objekata koji su izmirili cjelokupni iznos naknade utvrđuju se Programom urbane sanacije opštine Gusinje u zavisnosti od ukupno naplaćenih sredstava na ime naknade i drugih izvora finansiranja, u skladu sa zakonom.

V PRELAZNA I ZAVRŠNA ODREDBA

Član 18

Postupci utvrđivanja naknade započeti po Odluci o naknadi za urbanu sanaciju („Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 024/21 od 28.07.2021), okončaće se po odluci koja je povoljnija za stranku.

Član 19

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore - Opštinski propisi".

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju („Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 024/21 od 28.07.2021).

Broj:

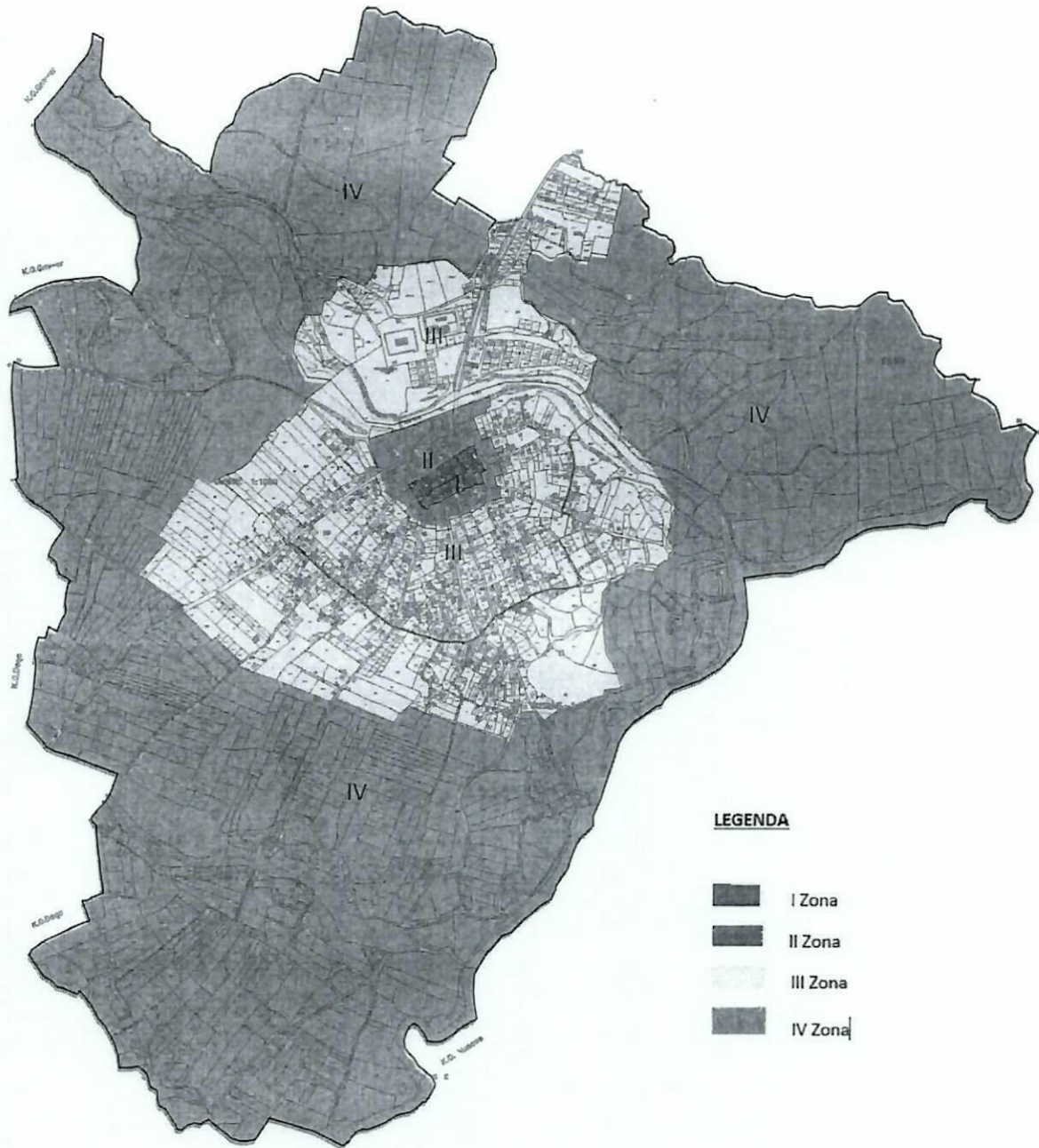
Gusinje, _____2025. godine

Skupština opštine Gusinje

Predsjednik

Edvin Bektešević, s.r.

Grafički prikaz zona



OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o naknadi za urbanu sanaciju sadržan je u članu 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", br. 91/25) kojim je propisano da visinu, uslove, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju propisuje nadležni organ lokalne samouprave po prethodnoj saglasnosti Vlade, zatim u članu 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore", br. 002/18 od 10.01.2018, 034/19 od 21.06.2019, 038/20 od 25.04.2020, 050/22 od 09.05.2022, 084/22 od 01.08.2022, 081/25 od 29.07.2025, 098/25 od 03.09.2025) kojim je propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i u članu 38 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine Gusinje ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 003/19 i 024/21) kojim je propisano da: Skupština:

- 2) donosi propise i druge opšte akte;
- 8) uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode;

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Skupština Crne Gore je donijela Zakon o legalizaciji bespravnih objekata koji je stupio na snagu 14. avgusta 2025. godine. Ovim Zakonom utvrđena je naknada za urbanu sanaciju kao prihod opštine, čije bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja propisuje skupština opštine svojom odlukom.

III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Članom 1 regulisan je predmet uređivanja odluke u smislu visine, uslova, načina i rokova plaćanja naknade za urbanu sanaciju, a u skladu pravnim osnovom regulisanim članom 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata.

Članom 2 regulisan je rodno senzitivni jezik u skladu sa Zakonom o rodnoj ravnopravnosti.

Članom 3 propisani su opšti uslovi koji se trebaju ispuniti za legalizaciju bespravnog objekta da bi vlasnik bespravnog objekta plaćao naknadu, obaveza organa lokalne uprave nadležnog za poslove utvrđivanja naknade da pribavlja podatke o njihovoj ispunjenosti od organa lokalne uprave nadležnog za legalizaciju bespravnih objekata po službenoj dužnosti i da se podaci o neto površini, vrsti, namjeni i starosti bespravnog objekta iz stava 1 ovog člana utvrđuju na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog bespravnog objekta ili dijela objekta, sačinjenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Članom 4-13 propisani su i razrađeni kriterijumi na osnovu kojih se utvrđuje visina naknade u skladu sa članom 23 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata i utvrđena njena visina po m² bespravnog objekta. Umanjenja iz člana 11 i 12 ove odluke mogu izvršiti samo po jednom osnovu i ne mogu se sabirati, odnosno kumulirati.

Članom 14 uređeni su način i rokovi plaćanja naknade u smislu da vlasnik bespravnog objekta podnosi zahtjev za plaćanje organu lokalne uprave nadležnom za poslove legalizacije objekata/utvrđivanja, kontrole i naplate lokalnih javnih prihoda u kome navodi način plaćanja (jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama sa naznačenim brojem rata).

Propisan je najveći broj rata u skladu sa članom Zakona o legalizaciji bespravnih objekata i obaveza vlasnika da u slučaju ispunjenosti uslova propisanih ovom odlukom za umanjenje naknade u zahtjevu navede osnov za umanjenje naknade i podnese dokaze.

Članom 15 propisano je da se visina naknade, način i rok plaćanja utvrđuje rješenjem nadležnog organa i uplaćuje na uplatni račun budžeta opštine, da se naknada u jednokratnom iznosu plaća u roku od dana od dana izvršnosti rješenja o naknadi a da se u slučaju njenog plaćanja u jednakim mjesečnim ratama, utvrđuje

i iznos kamate i kamatna stopa ao i da se plaća te posledice neurednog plaćanja u smislu ovlašćenja nadležnog organa da rješenjem o prinudnoj naplati utvrdi i zakonsku zateznu kamatu.

Članom 16 propisana su sredstva obezbjeđenja za pravni i fizička lica - vlasnike bespravnog objekta za koji plaćaju naknadu.

Članom 17 propisano je da se mjere urbane sanacije za vlasnike bespravnih objekata koji su izmirili cjelokupni iznos naknade utvrđuju Programom urbane sanacije opštine Gusinje u zavisnosti od ukupno naplaćenih sredstava na ime naknade i drugih izvora finansiranja, u skladu sa zakonom.

Članom 18 regulisano je mjerodavno pravo koje se primjenjuje na započete postupke.

Članom 19 propisan je rok stupanja na snagu odluke i stavljena je van snage Odluka o naknadi za urbanu sanaciju („Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 024/21 od 28.07.2021).

Dinamika poslova na urbanoj sanaciji zavisi od stepena naplate i iznosa naplaćenih sredstava od naknade za urbanu sanaciju i drugih izvora u skladu sa zakonom, te stepena opremljenosti zone za koju je naknada ubrana, što se mora procjenjivati za svaki slučaj, te za svaku zonu ponaosob. Imajući to u vidu, odlukom nije moguće predvidjeti tačno određene rokove za obezbjeđivanje komunalnog opremanja nedostajućom komunalnom infrastrukturom. Sa druge strane, postoji obaveza da se urbano saniraju zone i lokacije za koje je plaćena naknada. Sagledavajući sve okolnosti, pojedinačno i sveobuhvatno, predloženo je da se rokovi za obezbjeđivanje komunalnog opremanja utvrđuju Programom urbane sanacije, a u skladu sa članom 24 ovog Zakona.

30. 7. 2025
04/637

OBRAZAC

IZVJEŠTAJ O ANALIZI UTICAJA PROPISA ZA LOKALNE SAMOUPRAVE	
PREDLAGAČ PROPISA	Opština Gusinje-Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine
NAZIV PROPISA	Odluka o naknadi za urbanu sanaciju opštine Gusinje
<p>1. Definisanje problema</p> <ul style="list-style-type: none"> - Da li je propis posljedica zahtjeva (propisa) na državnom nivou? - Navesti zakonski, odnosno strateški ili drugi osnov za donošenje propisa? - Da li se propisom utvrđuju sopstvene nadležnosti ili preneseni, odnosno povjereni poslovi lokalne samouprave? - Koje probleme treba da riješi predloženi akt? - Da li problem ima rodnu dimenziju? (ima posebni uticaj na žene) - Kojisu uzroci problema? - Koje su posljedice problema? - Koji su subjekti oštećeni, na koji način i u kojoj mjeri? - Kako bi problem evoluirao bez promjene propisa ("status quo" opcija)? 	
<p>Donošenje Odluke o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Gusinje posljedica je obaveza poštovanja Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list Crne Gore", br.91/25), koji u članu 23 stav 1 propisuje obavezu vlasnika bespravnih objekata da jedinici lokalne samouprave plate naknadu za urbanu sanaciju. Članom 23 stav 13 Zakona propisano je da Bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju, propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade te obavezu lokalne samouprave da donese predmetnu roku u skladu sa novim zakonom o legalizaciji bespravnih objekata.</p> <p>Pravni osnov za donošenje Odluke o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Gusinje sadržan je u članu 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", br. 91/25), člana 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore", br. 002/18 od 10.01.2018, 034/19 od 21.06.2019, 038/20 od 25.04.2020, 050/22 od 09.05.2022, 084/22 od 01.08.2022, 081/25 od 29.07.2025, 098/25 od 03.09.2025) i člana 38 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine Gusinje ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj003/19 i 024/21), naime članom 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", br. 91/25) kojim je propisano da visinu, uslove, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju propisuje nadležni organ lokalne samouprave po prethodnoj saglasnosti Vlade, zatim u članu 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list Crne Gore", br. 002/18 od 10.01.2018, 034/19 od 21.06.2019, 038/20 od 25.04.2020, 050/22 od 09.05.2022, 084/22 od 01.08.2022, 081/25 od 29.07.2025, 098/25 od 03.09.2025) kojim je propisano da skupština donosi</p>	

propise i druge opšte akte i u članu 38 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine Gusinje ("Službeni list CG - Opštinski propisi", broj 003/19 i 024/21) kojim je propisano da: Skupština:

2) donosi propise i druge opšte akte;

8) uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode;

Lokalna samouprava, u odnosu na odredbe propisa na državnom nivou, a konkretno Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, ne može odstupati od odredbi svojih propisa, već može definirati pojedinačna pitanja u granicama i ovlaštenjima datim Zakonom.

S druge strane, ovaj Zakon ostavlja slobodu lokalnim samoupravama da svojim propisom utvrde smanjenja naknade za definisane vrste bespravnih objekata u okviru propisanog maksimalnog iznosa.

Utvrđivanje i naplata naknada za urbanu sanaciju su poslovi koji nijesu preneseni, već su u nadležnosti lokalne samouprave i, shodno tome, predstavljaju njihov vlastiti prihod, kako je utvrđeno članom 7 stav 1 tačka 16 Zakona o finansiranju lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", broj 003/19, 086/22, 005/24, 007/24 i 092/25). Članom 28 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano je da opština, u okviru svojih nadležnosti, uređuje, uvodi i utvrđuje sopstvene prihode u skladu sa zakonom, dok je članom 38. stav 1. tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi propisano da skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge vlastite prihode. Članom 38 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta opštine Gusinje propisano je da Skupština:

2) donosi propise i druge opšte akte;

8) uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode;

Problem koji bi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju trebala riješiti je prvenstveno trenutno neusklađenost sa novim Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata. Predmetna odluka ima za cilj i rješavanje problema legalizacije nelegalnih objekata.

Uzrok problema neregulisanog statusa bespravnih objekata je nepoštovanje važećih zakonskih propisa u oblasti prostornog planiranja i izgradnje objekata od strane vlasnika bespravnih objekata, u pogledu neophodnosti njihove legalizacije.

U domenu Odluke, uzrok problema je donošenje novog Zakona o legalizaciji bespravnih objekata i drugačije regulisanje određenih pitanja u odnosu na ranije važeći Zakon, a samim tim i potrebno je uskladiti trenutno važeću Odluku o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Gusinje.

Posljedice problema su poteškoće u obračunu naknade za urbanu sanaciju zbog neusklađenosti zakonskih i podzakonskih propisa, što stvara poteškoće u provođenju upravnih postupaka, a neusklađenost ovih propisa u budućnosti može dovesti i do utvrđivanja nezakonitosti, odnosno neustavnosti, odredbi Odluke o naknadi za urbanu sanaciju za bespravne objekte. Regulisanje statusa bespravnih objekata je od posebnog značaja za lokalnu samoupravu jer, zbog problema uzurpacije prostora od strane bespravnih graditelja, lokalna samouprava nije u mogućnosti da u potpunosti i kvalitetno provodi planiranu politiku razvoja opštine, a istovremeno se uskraćuje prihod iz kojeg se vrši komunalno opremanje građevinskog zemljišta, tj. mogućnost rada na poboljšanju komunalne infrastrukture. Neregulisanje pitanja legalizacije bespravnih objekata ugrožava javni interes kroz nastanak gore navedenih posljedica, što ugrožava i pojedinačni interes fizičkih i pravnih lica. Na ovaj način se ugrožava i pravo na jednak tretman svih obveznika legalizacije, u odnosu na one subjekte koji

su postupili u skladu sa zakonskim propisima i legalizovali objekte u svom vlasništvu.

Obveznici plaćanja naknade za urbanu sanaciju nisu oštećeni jer nova odluka propisuje realne iznose naknade i njome se vrši prostorno zoniranje shodno realnoj slici Opštine Gusinje.

Bez promjene propisa, problem bi se proširio prilikom utvrđivanja naknade za urbanu sanaciju za bespravne objekte zbog neusklađenosti zakonskih i podzakonskih propisa, što stvara poteškoće u vođenju upravnih postupaka, što bi dalje dovelo do utvrđivanja nezakonitosti, odnosno neustavnosti, odredbi Odluke o naknadi za urbanu sanaciju za bespravne objekte.

2. Ciljevi

- **Koji ciljevi se postižu predloženim propisom?**
- **Da li bilo koji od ciljeva unapređuje rodnu ravnopravnost?**

Donošenjem ove Odluke se ostvaruje nekoliko ciljeva:

Predmetna naknada podstiče obveznike legalizacije da pristupe postupku legalizacije i poštuju zakonske norme koje propisuju obavezu legalizacije bespravnih objekata, te na taj način stvara mogućnost lokalnim samoupravama da kroz poštovanje postupka legalizacije u potpunosti i kvalitetno provode politiku razvoja opštine, ostvaruju prihode iz kojih se vrši opremanje građevinskog zemljišta i unapređuje komunalna infrastruktura, odnosno stvaraju uslovi za bolje prostorno planiranje opštine, odnosno poboljšanje uslova i kvaliteta života građana u neformalnim naseljima, kao i za ekonomsku valorizaciju bespravnih objekata.

Uredba ne unapređuje rodnu ravnopravnost.

1. Ciljevi nemaju uticaja na unapređenju rodne ravnopravnosti.

3. Opcije

- **Zašto je propis neophodan? - Koje su moguće opcije za ispunjavanje ciljeva i rješavanje problema? (uvijek treba razmatrati "status quo" opciju i preporučljivo je uključiti i neregulatornu opciju, osim ako postoji obaveza donošenja predloženog propisa).**
- **Obrazložiti preferiranu opciju?(prilikom obrazlaganja opcije uključiti i rodnu dimenziju te opcije: kako preferirana opcija unapređuje rodnu ravnopravnost-status žena i odnose među ženama i muškarcima)**

Usvajanje Odluke o naknadama za urbanu sanaciju neophodno je radi njenog usklađivanja sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata ali i zato što podstiče vlasnike bespravnih objekata da pristupe postupku legalizacije. Stoga nije moguće razmatrati opciju "status quo".

Preferirana opcija ne unapređuje rodnu ravnopravnost, status žena i odnose među ženama i muškarcima.

4. Analiza uticaja

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

VAŽEĆE RJEŠENJE

ZONA	I	II	III	IV
Iznos (€/m ²)	€ 11	€ 7	€ 4	€ 3

PREDLOŽENO RJEŠENJE

ZONA	I	II	III	IV
Iznos (€/m ²)	€ 16	€ 13	€ 11	€ 7

U zoni I procentualno povećanje iznosi 45,5% u zoni II procentualno povećanje iznosi 85,7%, u zoni III procentualno povećanje iznosi 175% a u zoni IV procentualno povećanje iznosi 133,3%. Napominjemo da je prostorno zoniranje u odnosu na važeću odluku drugačije te da dolazi do preklapanja zona i dobar dio teritorije posebno u zoni IV predložene odluke se preklapa sa zonom II važeće odluke te će cijene biti praktično na istom nivou na tom dijelu teritorije Opštine Gusinje. Povećanje se značajno odnosi na najuži dio grada.

Odluka neće imati značajne ekonomske i društvene posljedice na vlasnike bespravno izgrađenih objekata.

Primjena ovog propisa će uzrokovati dodatne troškove za građane i privredna društva, s obzirom na to da su naknade u predlogu nove Odluke utvrđene shodno realnim parametrima imajući u vidu da je važeća Odluka zastarjela te da su naknade propisane važećom odlukom nanjiže na teritoriji naše države a ista je rađena na osnovu tadašnjih projekcija te je novom odlukom bilo potrebno uskladiti predmetni propis sa važećim normativima, kretanjima i projekcijama.

Napominjemo da opština Gusinje po važećem rješenju ima najniže takse za urbanu sanaciju u odnosu na sve ostale opštine i veoma mali prihod od legalizacije do ovog momenta. Mišljenja smo da će predloženo rješenje takođe biti u odnosu na cijene najniže u odnosu na druge opštine.

(Primer: Po predloženom rješenju bespravni objekat osnovnog stanovanja od 200m² u prvoj zoni po

najvećoj cijeni od 16e/m² bi iznosio 3.200 eura sa umanjem od 50% te bi iznos plaćanja bio urbane sanacije po predloženoj naknadi 1.600 eura (zona I-najuži dio grada) što je po nama potpuno prihvatljivo i realno a takođe imajući u vidu da imaju mogućnost plaćanja i na rate.)

Razlozi za povećanje:

Važeća odluka o naknadi za urbanu sanaciju je rađena na osnovu ekonomsko tržišnih projekcija i parametara koji su važili za tadašnje tržište i kretanja kao i u odnosu na infrastrukturu koja nije bila na zavidom nivou u odnosu na sadašnje stanje. U ovom momentu se donosi nova odluka na osnovu ekonomsko tržišnih projekcija koje su valjane u ovom momentu stepen opremljenosti u pojedinim zonama je na znatno većem nivou u odnosu na 2021 godinu kada je rađeno važeće rješenje kao i cijene svih usluga i radova su na znatno većem nivou nego u prethodnom periodu zato je i došlo do uvećanja naknade za urbanu sanaciju u pojedinim zonama.

Novom odlukom urađeno je novo prostorno zoniranje u odnosu na projekciju stanja na terenu te je uvećanje u odnosu na prethodnu odluku neznatno veće i zavisi od zone u kojem je pozicioniran objekat koji je predmet legalizacije. Napominjemo da je važećom odlukom zahvat svake pojedinačne zone bio daleki veći u odnosu na sadašnje zoniranje u okviru predložene odluke te da u IV zoni predloga odluke dobar dio prostora će se poklopiti sa zonom II važeće odluke i cijene će biti identične.

Dakle prosječni troškovi komunalnog opremanja na nivou svih zona se uvećao sa koeficijentom opremljenosti u pojedinim zonama kao i troškovi sprovođenja mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom na teritoriji Opštine Gusinje pa samim tim dolazi do povećanja.

Rješenja sadržana u uredbi će imati pozitivan uticaj na zadovoljavanje interesa građana.

Plaćanje naknade za urbanu sanaciju može se izvršiti u jednom iznosu ili u ratama. Ukoliko se stranka odluči za jednokratno plaćanje, iznos naknade se smanjuje, a prilikom plaćanja u ratama data je mogućnost otplate u periodu od 10 do 30 godina, što ne predstavlja veliko opterećenje za građane. Opština će svakako imati veće prihode primjenom nove odluke što je i realno u ovom momentu a procenat uvećanja prihoda u ovom momentu nije moguće projektovati jer zavisi od više parametara poput broja podnešenih zahtjeva za legalizaciju u svakoj pojedinačnoj zoni i ispunjenosti uslova za legalizaciju istih itd.

5. Procjena fiskalnog uticaja

- Da li je potrebno obezbjeđenje finansijskih sredstava iz budžeta lokalnih samouprava odnosno budžeta Crne Gore za implementaciju propisa i u kom iznosu?
- Da li je obezbjeđenje finansijskih sredstava jednokratno, ili tokom određenog vremenskog perioda? Obrazložiti.
- Da li su neophodna finansijska sredstva obezbijeđena u budžetu lokalnih samouprava odnosno budžetu Crne Gore za tekuću fiskalnu godinu, odnosno da li su planirana u budžetu za narednu fiskalnu godinu?
- Da li propis utiče na visinu prihoda jedinice lokalne samouprave odnosno prihoda budžeta Crne Gore i kako?
- Da li će se implementacijom propisa ostvariti novi prihodi za budžet jedinice lokalne samouprave, odnosno za budžet Crne Gore?
- Ko su potencijalni korisnici budžeta za implementaciju propisa (u kojem procentu bi

korisnici mogli biti muškarci, a u kojem žene? Da li implementacija budžeta može biti uzrok neravnopravnosti između muškaraca i žena?)

Uredba će uticati na visinu prihoda lokalne samouprave. Ova uredba može imati samo pozitivne efekte, jer će opština Gusinje prihode prikupljati naplatom naknada.

Nije potrebno osigurati dodatna sredstva za provedbu propisa.

Primjena propisa će generirati prihode u budućem periodu i nije moguće dati precizan fiskalni uticaj zbog nedostatka baze podataka poreskih obveznika i uporednih podataka u prethodnom periodu. Svakako je izvjesno da će se očekivani prihodi uvećati u odnosu na sad važeće rješenje koje u ovom momentu nije moguće predvidjeti iz razloga što se radilo o novom zoniranju teritorije te ne znamo koliko će biti zahtjeva po pojedinačnim zonama za koje važe posebne takse sa svaku ponaosob. Svakako imajući u vidu da postoji veći broj nelegalnih objekata koji će biti predmet legalizacije očekujemo da će se sopstveni prihodi Opštine Gusinje uvećati u značajnom procentu te samim upisom objekata kroz proces legalizacije imaćemo i veću naplatu poreza na nepokretnost i ostalih dažbina.

**Iznosi naknada su sledeći
Predložena odluka**

ZONA	I	II	III	IV
Iznos (€/m ²)	€ 16	€ 13	€ 11	€ 7

6. Konsultacije zainteresovanih strana

- Naznačiti da li je korišćena eksterna ekspertna podrška i ako da, kako.
- Naznačiti koje su grupe zainteresovanih strana konsultovane, u kojoj fazi RIA procesa i kako (javne ili ciljane konsultacije).
- Da li su predstavnice ženskih udruženja bile uključene u konsultacije?
- Naznačiti glavne rezultate konsultacija, i koji su predlozi i sugestije zainteresovanih strana prihvaćeni odnosno nijesu prihvaćeni. Obrazložiti.

Korištena je vanjska stručna podrška kroz analizu Modela odluke o naknadi za urbanu sanaciju koju je dostavila Zajednica opština Crne Gore. U skladu sa članom 4, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 i 21 Odluke o načinu i postupku učešća lokalnog stanovništva u vršenju javnih poslova ("Sl.list CG" – opštinski propisi br. 016/19), utvrđio se program javne rasprave za Nacrt odluke i Program će biti stavljen na raspolaganje svim subjektima, kako putem mogućnosti elektronskog preuzimanja, tako i stavljanjem na raspolaganje na oglasnoj ploči opštine, a

održat će se i centralna javna rasprava.(još uvijek u toku).

7: Monitoring i evaluacija

- Koje su potencijalne prepreke za implementaciju propisa?
- Koji su glavni indikatori prema kojima će se mjeriti ispunjenje ciljeva?
- Ko će biti zadužen za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene propisa?

Dinamika radova na urbanoj sanaciji zavisi od nivoa naplate i visine sredstava prikupljenih od naknade za urbanu sanaciju i drugih izvora u skladu sa zakonom, kao i od nivoa opremljenosti zone za koju se naknada naplaćuje, što se mora procijeniti za svaki slučaj i za svaku zonu pojedinačno.

S druge strane, postoji obaveza urbane sanacije zona i lokacija za koje je plaćena naknada. Uzimajući u obzir sve okolnosti, pojedinačno i sveobuhvatno, predlaže se da se rokovi za obezbjeđivanje komunalnog opremanja utvrde Programom urbane sanacije.

Pokazatelji prema kojima će se mjeriti ostvarenje ciljeva su primjenjivost propisa, odnosno njihovih odredbi, putem kojih se smanjuje broj bespravnih objekata, što će se postići povećanjem broja zahtjeva za legalizaciju bespravnih objekata.

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine opštine Gusinje biće odgovoran za praćenje i evaluaciju implementacije ovog propisa. S obzirom da je cilj ove odluke podsticanje vlasnika bespravnih objekata da pristupe postupku legalizacije, kako bi se smanjio ukupan broj bespravnih objekata čija je legalizacija u nadležnosti Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine opštine Gusinje, procjenu efekata ove odluke će dati ovaj sekretarijat. Kada su u pitanju planirani i ostvareni prihodi po ovom osnovu, čija visina ujedno određuje i efekte odluke, nadležni organi su Sekretarijat za privredu, razvoj i finansije opštine Gusinje i Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine opštine Gusinje.

Datum i mjesto

Gusinje, 30.12.2025.god

PREDLAGAČ PROPISA
Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine Opštine Gusinje

Sekretar
Irfan H. Dervišević



[Handwritten signature]