



Ministarstvo
finansija

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

Br: 05-02-430/25-37998/2

Podgorica, 06.11.2025. godine

Za: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE,
IV proleterske brigade br. 19, Podgorica

gospodinu, Slavenu Radunoviću, ministru

Predmet: Mišljenje na Predlog uredbe o utvrđivanju visine godišnje naknade za prekoračenje roka završetka građenja objekata

Veza: Vaš akt broj: 06-333/25-5824/7 od 29.10.2025. godine

Poštovani gospodine Radunoviću,

Povodom *Predloga uredbe o utvrđivanju visine godišnje naknade za prekoračenje roka završetka građenja objekata*, Ministarstvo finansija daje sledeće:

MIŠLJENJE

Uvidom u tekst Predloga uredbe i Izvještaj o analizi uticaja propisa konstatovano je da se Predlogom uredbe propisuje visina godišnje naknade koju investitor plaća za svaku započetu godinu ako ne završi građenje objekta u roku od pet godina od dana izdavanja građevinske dozvole. Predloženo je da visina godišnje naknade iznosi 5% od predračunske vrijednosti objekta iz revidovanog glavnog projekta na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola.

Dodatno, u Izvještaju o analizi uticaja propisa navodi se da je razlog donošenja Predloga uredbe usklađivanje sa Zakonom o izgradnji, koji je stupio na snagu 05.03.2025. godine.

Uvažavajući prethodno navedeno, te činjenicu da Predlog uredbe ima za cilj zaštitu prostora, sigurnost i bezbjednost građenja i okolnih objekata, kao i stvaranje urbanog okruženja, sa aspekta implikacija na poslovni ambijent, nemamo primjedbi.

Uvidom u dostavljeni tekst korigovanog Predloga uredbe i Izvještaj o sprovedenoj analizi procjene uticaja propisa, navedeno je da za implementaciju korigovanog Predloga uredbe nijesu potrebna finansijska sredstva iz budžeta države, dok će se implementacijom istog ostvariti prihod za budžet države.

Nadalje, Uredbom koja se predlaže propisana je obaveza investitora da završi građenje objekta u roku od pet godina od dana izdavanja građevinske dozvole. Takođe, predložena uredba ima za cilj zaštitu prostora, sigurnost i bezbjednost građenja i okolnih objekata, kao i stvaranje urbanog okruženja.

Shodno navedenom, Ministarstvo finansija, sa aspekta budžeta, nema primjedbi na dostavljeni korigovani Predlog uredbe.

S poštovanjem,

MINISTAR
Novica Vuković



PREDLOG

Na osnovu člana 43 stav 11 Zakona o izgradnji objekta ("Službeni list CG", broj 19/25), Vlada Crne Gore, na sjednici od _____ 2025. godine, donijela je

UREDBU O BLIŽIM KRITERIJUMIMA ZA UTVRĐIVANJE VISINE GODIŠNJE NAKNADE ZA PREKORAČENJE ROKA ZAVRŠETKA GRAĐENJA OBJEKATA

Član 1

Ovom uredbom propisuju se bliži kriterijumi za utvrđivanje visine godišnje naknade koju investitor plaća za svaku započetu godinu prekoračenja roka ako ne završi građenje objekta u roku od pet godina od dana izdavanja građevinske dozvole (u daljem tekstu: godišnja naknada).

Član 2

Godišnja naknade plaća se na osnovu predračunske vrijednosti objekta iz revidovanog glavnog projekta na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola, u visini od 5% od te vrijednosti.

Dokaz o uplati godišnje naknade dostavlja se organu koji je izdao građevinsku dozvolu.

Član 3

Ova uredba stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj:
Podgorica, _____ 2025. godine

VLADA CRNE GORE

**Predsjednik,
Mr Miloško Spajić**

OBRAZLOŽENJE

Odredbom člana 43 stav 4 Zakona o izgradnji objekta ("Službeni list Crne Gore", broj 19/25) propisana je obaveza investitora da završi građenje objekta u roku od pet godina od dana izdavanja građevinske dozvole. Takođe, stavom 5 istog člana propisano je da je investitor, ako ne završi građenje objekta u navedenom roku, dužan da za svaku započetu godinu prekoračenja roka plaća godišnju naknadu, kao i da kontinuirano održava gradilište do pribavljanja upotrebne dozvole. Navedenim članom u stavu 11 propisano je da će Vlada Crne Gore donijeti propis kojim će urediti bliže kriterijume za utvrđivanje visine godišnje naknade i način plaćanja u slučaju prekoračenja roka za završetak građenja objekta.

Predložena uredba ima za cilj zaštitu prostora, sigurnost i bezbjednost građana i okolnih objekata, kao i stvaranje urbanog okruženja po mjeri čovjeka.

Procenat iz člana 2 predložene uredbe utvrđen je kao optimalan iznos kojim bi se doprinijelo smanjenu prekoračenja roka za završetak građenja objekata, odnosno dugoročne devastacije u prostoru.

IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ ANALIZI PROCJENE UTICAJA PROPISA

PREDLAGAČ

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

NAZIV PROPISA

Predlog uredbe o utvrđivanju visine godišnje naknade za prekoračenje roka završetka građenja objekata

1. Definisanje problema

- Koje probleme treba da riješi predloženi akt?
- Koji su uzroci problema?
- Koje su posljedice problema?
- Koji su subjekti oštećeni, na koji način i u kojoj mjeri?
- Kako bi problem evoluirao bez promjene propisa ("status quo" opcija)?

Problemi koje treba da riješi ovaj akt jesu zaštita bezbjednosti građana od nezavršenih građevinskih objekata i radova, kao i estetski uticaj takvih objekata na izgled prostora.

Uzroci problema su takvi da je ovom čestom pojavom nezavršenih objekata najviše oštećen prostor, pogotovo uska gradska jezgra, a to je najveće bogatstvo Crne Gore, koja je ekološka država.

Posljedice ovog problema su takve da umnogome na negativan način objekti uticu na bezbjednost građana, pogotovo ako su iskopi nezavršeni, zatim izgled i sama vizura jedne abijentalne sredine je umnogome narušena nezavršenim građevinskim objektima.

Subjekti koji su najviše oštećeni jesu država Crna Gora, odnosno prostor, građani i životna sredina.

Predlogom ove uredbe propisuje se visina godišnje naknade koju investitor plaća za svaku započetu godinu ako ne završi građenje objekta u roku od pet godina od dana izdavanja građevinske dozvole.

Ovom Predlogom uredbe predlaže se da visina godišnje naknade iznosi 5% od predračunske vrijednosti objekta iz revidovanog glavnog projekta na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola.

Navedenim Predlogom uredbe određeno je da godišnju naknadu za prekoračenje roka investitor uplaćuje na račun budžeta Crne Gore, a dokaz o uplati dostavlja organu državne uprave nadležnom za izdavanje građevinske dozvole, ako je dozvolu izdalo Ministarstvo nadležno za poslove izgradnje objekata.

U slučaju kada je građevinsku dozvolu izdao organ jedinice lokalne samouprave, naknadu za prekoračenje roka investitor uplaćuje na račun budžeta jedinice lokalne samouprave.

Status quo opcija vezana je za dalje usložnjavanje problema u oblasti izgradnje objekata koji proizilaze iz neefikasnog i nedovoljnog uključivanja nadzornog mehanizma države u sistem izgradnje objekata koji otežava ili čak ograničava uslove za dalji razvoj naše Države, a takvi objekti bi i dalje evoluirali u prostoru.

2. Ciljevi

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

Predložena uredba ima za cilj da zaštiti prostor, pruži sigurnost i bezbjednost građanima i okolnim objektima, takođe da obaveze investitore da završe objekte u zakonom predviđenom roku i prostor privedu namjeni, kao i stvaranje urbanog okruženja po mjeri čovjeka.

Predlogom zakonskih rješenja podržava se sprovođenje koncepta cirkularne ekonomije u skladu sa Nacionalnom strategijom cirkularne tranzicije do 2030. godine

3. Opcije

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

Preferirana opcija obezbijediće naknadu štete trećim licima u slučaju da istu pričinu privredno društvo odnosno investitor koje obavlja djelatnost građenja objekta, odnosno izvođenje pojedinih radova na građenju objekta, a koji nisu završeni u zakonski predviđenom roku. Na ovaj način obezbijediće se stabilan, kvalitetan i održiv sistem izgradnje objekata, jer bi u slučaju "status quo" bili izraženi dodatni problemi u ovim oblastima.

Status quo opcija vezana je za dalje usložnjavanje problema u oblasti izgradnje objekata koji proizilaze iz neefikasnog i nedovoljnog uključivanja nadzornog mehanizma države u sistem izgradnje objekata koji otežava ili čak ograničava uslove za dalji razvoj naše Države.

4. Analiza uticaja

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

Rješenja u propisu će uticati na privrednike odnosno investitore koji ne budu poštovali rok građevinske dozvole u kojem je potrebno završiti objekat. Ovaj propis štiti treća lica na način što se ovom obavezom investitori motivišu da završe objekte, a treća lica samim tim uživaju bezbjedniji, kvalitetniji život u ljepšem prostoru.

Ovim propisom mogu postojati troškovi za građane i druga privredna društva ukoliko se bave građenjem objekata i ne poštuju rok građevinske dozvole, a ukoliko se ne bave onda ne postoje troškovi.

Procenat iz člana 2 predložene uredbe utvrđen je kao optimalan iznos kojim bi se doprinijelo smanjenju prekoračenja roka za završetak građenja objekata, odnosno dugoročne devastacije u prostoru. Troškove će snositi investitori koji prekorače rok građevinske dozvole.

Utvrđeni iznos od 5% od predračunske vrijednosti je utvrđen na način što je vršena analiza namjene objekta, visine investicije, broja nezavršenih objekata. Svi projekti sadrže, kao obavezu u skladu sa zakonom o izgradnji objekata, predračunsku vrijednost, a visina predračunske vrijednosti zavisi od projekta do projekta. Prilikom utvrđivanja iznosa od 5% od predračunske vrijednosti nije korišćena uporedna analiza, već je korišćena proporcionalna metoda, obračun po vremenskoj jedinici.

Ova naknada ranije nije postojala, međutim sada se ovaj propis donosi u korist budžeta Crne Gore i u korist zaštite prostora. Ovaj propis štiti treća lica na način što se ovom obavezom investitori motivišu da završe objekte, a treća lica samim tim uživaju bezbjedniji, kvalitetniji život u ljepšem prostoru.

Pozitivne posljedice donošenja propisa opravdavaju troškove koje će ovaj propis stvoriti.

Ovaj propis ne podržava stvaranje novih privrednih subjekata na tržištu i tržišnu konkurenciju.

Nema administrativnih i biznis barijera.

5. Procjena fiskalnog uticaja

- Da li je potrebno obezbjeđenje finansijskih sredstava iz budžeta Crne Gore za implementaciju propisa i u kom iznosu?;
- Da li je obezbjeđenje finansijskih sredstava jednokratno, ili tokom određenog vremenskog perioda? Obrazložiti;
- Da li implementacijom propisa proizilaze međunarodne finansijske obaveze? Obrazložiti;
- Da li su neophodna finansijska sredstva obezbijedena u budžetu za tekuću fiskalnu godinu, odnosno da li su planirana u budžetu za narednu fiskalnu godinu?;
- Da li je usvajanjem propisa predviđeno donošenje podzakonskih akata iz kojih će proistići finansijske obaveze?;
- Da li će se implementacijom propisa ostvariti prihod za budžet Crne Gore?;
- Obrazložiti metodologiju koja je korišćena prilikom obračuna finansijskih izdataka/prihoda;
- Da li su postojali problemi u preciznom obračunu finansijskih izdataka/prihoda? Obrazložiti;
- Da li su postojale sugestije Ministarstva finansija na nacrt/predlog propisa?;
- Da li su dobijene primjedbe implementirane u tekst propisa? Obrazložiti.

Nije potrebno obezbijediti finansijska sredstva iz budžeta Crne Gore za implementaciju ovog propisa.

Implementacijom ovog propisa ne proizilaze međunarodne finansijske obaveze.

Nisu potrebna finansijska sredstva obezbijedena u budžetu za tekuću fiskalnu godinu.

Implementacijom ovog propisa ostvariće se prihod za budžet Crne Gore.

6. Konsultacije zainteresovanih strana

- Naznačiti da li je korišćena eksterna ekspertiza i ako da, kako;

- Naznačiti koje su grupe zainteresovanih strana konsultovane, u kojoj fazi RIA procesa i kako (javne ili ciljane konsultacije);
- Naznačiti glavne rezultate konsultacija, i koji su predlozi i sugestije zainteresovanih strana prihvaćeni odnosno nijesu prihvaćeni, Obrazložiti.

U toku izrade propisa nije korišćena eksterna ekspertiza.

Zainteresovane strane odnosno lica koja će primjenjivati ovaj propis su konsultovane kroz mehanizam javne rasprave u toku izrade Zakona o izgradnji objekata. Izvještaj sa održane javne rasprave dostupan je na linku Izvještaj sa javne rasprave o Nacrtu Zakona o izgradnji objekata (www.gov.me)

7. Monitoring i evaluacija

- Koje su potencijalne prepreke za implementaciju propisa?
Koje će mjere biti preduzete tokom primjene propisa da bi se ispunili ciljevi?
- Koji su glavni indikatori prema kojima će se mjeriti ispunjenje ciljeva?
- Ko će biti zadužen za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene propisa?

Ne postoje potencijalne prepreke za implementaciju propisa.

Prisutnost inspekcije na terenu je mjera kojom će se ispiniti ciljevi propisa.

Indikatori kojima će se mjeriti ispunjenje ciljeva su: broj nezavršenih objekata, prikupljeni iznos naknada, broj novoizdatih građevinskih dozvola, prosječno trajanje gradnje.

Za monitoring i evaluaciju zaduženo je Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine odnosno lokalne samouprave.

Podgorica, 29.10.2025. godine

Ministar,
Slaven Radunović

