



Ministarstvo
finansija



Br:02-01-430/26-27227/2

Podgorica, 31.07.2026. godine

Za: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE,

IV proleterske brigade br. 19, Podgorica

gospodinu, Slavenu Radunoviću, ministru

Veza: Vaš akt broj: 07-337/26-156/268 od 29.07.2026. godine

Predmet: Mišljenje na Predlog odluke o naknadi za urbanu sanaciju opštine Šavnik, sa Izvještajem 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 Šavnik.

Glavni cilj ovog propisa jeste usklađivanje sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list CG“, br. 91/2025 i 18/2026), kako bi obveznici legalizacije pristupili postupku i poštovali zakonske norme koje propisuju obavezu legalizacije nelegalnih objekata. Na taj način stvara se mogućnost da lokalna samouprava, kroz sprovođenje postupka legalizacije, u potpunosti i na kvalitetan način vodi politiku planskog razvoja opštine, ostvaruje prihod iz kojeg se vrši komunalno opremanje zemljišta i unapređuje komunalna infrastruktura, čime se stvaraju uslovi za kvalitetnije uređenje prostora opštine.

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

Predlogom odluke visina naknada u I zoni je povećana 16 puta, II zoni je povećana 20 puta, dok je za III zonu uvedena naknada. Kako je navedeno u Izvještaju o analizi uticaja propisa, razlog za povećanje ogleda se u činjenici da bi manjim cijenama za urbanu sanaciju doveli bespravne graditelje u povoljniji položaj u odnosu na one graditelje koji su gradili u skladu sa zakonom u periodu od 2018. godine do jula 2025. godine, odnosno do izrade satelitskog snimka od strane Ministarstva, a koji je osnov za legalizaciju objekata u skladu sa novim zakonom.

Uvažavajući da predmetni propis ima za cilj podsticanje legalizacije bespravno izgrađenih objekata, **Ministarstvo finansija nije saglasno** sa predloženim povećanjima visine naknada. S tim u vezi, neophodno je preispitati opravdanost predloženog povećanja naknada, kako bi se postigla odgovarajuća ravnoteža između ciljeva propisa i finansijske održivosti postupka legalizacije za građane.

S poštovanjem,



MINISTAR

Novica Vuković

PREDLOG

Na osnovu člana 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata ("Službeni list CG", br. 91/25 i 18/26) člana 38 stav 1 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, br. 2/18, 34/19 i 38/20, 50/22, 84/22 i 81/25) i člana 34 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine Šavnik („Sl.list CG-opštinski propisi“, br.31/18), uz prethodnu saglasnost Vlade Crnw, broj _____ od _____, Skupština Opštine Šavnik, na sjednici održanoj dana _____ 2026. godine, **donijela je**

O D L U K U

O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

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

Rodna senzitivnost

Član 2

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

II VISINA I USLOVI

Član 3

Naknadu za urbanu sanaciju plaća vlasnik bespravnog objekta.

Naknada se obračunava po m² neto površine bespravnog objekta, na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta, izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

Član 4

Visina naknade iz člana 1 ove Odluke utvrđuje se u zavisnosti od ekonomsko tržišne projekcije planskog dokumenta za komunalno opremanje prostora, zone, stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta, troškova sprovođenja mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom, načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade, vrste, namjene i starosti objekta.

Član 5

Granice zona utvrđene su na osnovu tržišnih kriterijuma vrijednosti lokacije, njenog položaja, stepena opremljenosti i građevinskog zemljišta:

PRVA ZONA

Obuhvata prostor koji pripada: urbanističkim zonama 1, 2, 3, 4, 5 i 6 Detaljnog urbanističkog plana Šavnik - jug i urbanističkim zonama 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 i 9 Detaljnog urbanističkog plana Šavnik - sjever.

DRUGA ZONA

Obuhvata prostore Generalnog urbanističkog rješenja Šavnika koji nijesu obuhvaćeni Prvom zonom, prostor Generalnog urbanističkog rješenja Boana i prostor u širini od 100 metara sa obje strane magistralnog puta Risan - Žabljak, van zone zahvata Generalnog urbanističkog rešenja Šavnika.

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor u okviru Prostorno urbanističkog plana Opštine Šavnik koji nije obuhvaćen I i II zonom.

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 6

Naknada za urbanu sanaciju plaća se za sve bespravne objekte.

Iznos naknade po m² neto površine bespravnog objekta obračunava se kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i koeficijenta opremljenosti po zonama, i iznosi:

ZONA	I	II	III
Iznos (€/m ²)	50	40	30

Iznos naknade iz člana 6 stav 2 ove Odluke umanjuje se za:

- bespravne objekte osnovnog stanovanja neto površine do 200 m² za 50%;
- bespravne 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 za 90%;
- jednokratno plaćanje naknade za 20%.

Umanjenja iz prethodnog stava ne mogu se sabirati, odnosno kumulirati.

Umanjeni iznos naknade iz stava 3 alineja 1 i 2 ovog člana može ostvariti i vlasnik objekta osnovnog stanovanja, kao posebnog dijela kolektivnog objekta, ako ispunjava uslove za legalizaciju.

Za umanjeње naknade iz stava 3 alineja 1 ovog člana dostavlja se dokaz da vlasnik bespravnog objekta i članovi njegovog porodičnog domaćinstva, koji imaju prebivalište na teritoriji opštine Šavnik, nemaju u svojinu drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore ili nemaju u susvojinu više od 25m² površine drugog stambenog objekta na teritoriji Crne Gore.

Da bi vlasnik bespravnog objekta ostvario prava iz stava 4 alineja 1 ovog člana dužan je priložiti:

- dokaz da on i članovi njegovog porodičnog domaćinstva imaju prebivalište na teritoriji opštine Šavnik;
- uvjerenje nadležnog organa da vlasnik bespravnog objekta i članovi njegovog porodičnog domaćinstva ne posjeduju drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore ili nemaju susvojinu više od 25m² površine drugog stambenog objekta na teritoriji Crne Gore;

- uvjerenje o zajedničkom porodičnom domaćinstvu.

Ako vlasnik bespravnog objekta osnovnog stanovanja ili član njegovog porodičnog domaćinstva posjeduje drugi stambeni objekat na teritoriji Crne Gore koji nije podoban za stanovanje, uz zahtjev za legalizaciju se prilaže izjava o nepodobnosti objekta sa podacima o identifikaciji.

U slučaju iz stava 9 ovog člana, nadležni organ lokalne uprave, po službenoj dužnosti, pribavlja nalaz i mišljenje sudskog vještaka odgovarajuće struke o podobnosti objekta za stanovanje, o trošku vlasnika bespravnog objekta.

Ako vlasnik bespravnog objekta ostvaruje pravo na umanjenje naknade iz stava 3 ovog člana po više osnova, primjenjuje se jedan osnov za umanjenje koji je najpovoljniji za vlasnika bespravnog objekta.

Proveru ispunjenosti uslova za određena umanjenja vrši organ nadležan za utvrđivanje naknade na osnovu priložene dokumentacije i službene evidencije.

Ako vlasnik bespravnog objekta uz zahtjev za obračun naknade ne dostavi dokaze na osnovu kojih bi se vršila umanjenja ili ako iz akta proizilazi da objekat ne ispunjava uslove na osnovu kojih bi se izvršilo umanjenje naknade, naknada se utvrđuje bez odnosnih umanjenja.

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 eura po kvadratnom metru izgrađenog prostora.

Član 7

Visinu, način i rokove plaćanja naknade utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda Opštine (u daljem tekstu: Uprava lokalnih javnih prihoda).

Postupak za obračun se pokreće podnošenjem zahtjeva za utvrđivanje naknade od strane vlasnika bespravnog objekta Sekretarijatu za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove, imovinu i privredu sa dokumentacijom na osnovu koje se vrši obračun naknade za urbanu sanaciju ili umanjenje naknade u skladu sa ovom Odlukom i Zakonom o legalizaciji

Zahtjev se podnosi na obrascu koji je sastavni dio ove Odluke.

Zahtjev iz stava 2 ovog člana Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove, imovinu i privredu, u roku od 8 dana od dana prijema, prosleđuje zajedno sa ovjerenim Elaboratom premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta i dokumentacijom potrebnom za obračun naknade (ukoliko je vlasnik dostavio dokumentaciju na osnovu koje ima pravo na umanjenje iz člana 8 stav 4 Odluke) Upravi lokalnih javnih prihoda, koja će donijeti rješenje iz stava 1 ovog člana, u roku od 15 dana od dana prosleđivanja zahtjeva, ukoliko se radi o jednokratnom plaćanju, odnosno 30 dana, kada se naknada plaća u ratama, zbog uspostavljanja sredstava obezbjeđenja potraživanja.

Organ nadležan za poslove utvrđivanja, naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda stara se izvršenju rješenja iz stava 1 ovog člana.

Na rješenje iz stava 1 ovog člana može se izjaviti žalba Glavnom administratoru.

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine.

Naplatu i kontrolu naplate vrši Uprava lokalnih javnih prihoda.

Uprava lokalnih javnih prihoda dužna je da u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti rješenja o utvrđivanju naknade za urbanu sanaciju, dostavi organu nadležnom za legalizaciju bespravnih objekata - Sekretarijatu za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove, imovinu i privredu, dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za urbanu

The second important feature of the model is that it allows for the possibility of a non-linear relationship between the response variable and the predictors. This is achieved by including a set of basis functions that are used to approximate the unknown non-linear relationship. The basis functions are chosen such that they span the space of possible non-linear relationships. The model is then estimated by minimizing the sum of squared residuals.

The third important feature of the model is that it allows for the possibility of a non-constant variance of the response variable. This is achieved by including a set of basis functions that are used to approximate the unknown non-constant variance. The basis functions are chosen such that they span the space of possible non-constant variances. The model is then estimated by minimizing the sum of squared residuals.

The fourth important feature of the model is that it allows for the possibility of a non-normal distribution of the response variable. This is achieved by including a set of basis functions that are used to approximate the unknown non-normal distribution. The basis functions are chosen such that they span the space of possible non-normal distributions. The model is then estimated by minimizing the sum of squared residuals.

The fifth important feature of the model is that it allows for the possibility of a non-constant relationship between the response variable and the predictors. This is achieved by including a set of basis functions that are used to approximate the unknown non-constant relationship. The basis functions are chosen such that they span the space of possible non-constant relationships. The model is then estimated by minimizing the sum of squared residuals.

The sixth important feature of the model is that it allows for the possibility of a non-constant relationship between the response variable and the predictors. This is achieved by including a set of basis functions that are used to approximate the unknown non-constant relationship. The basis functions are chosen such that they span the space of possible non-constant relationships. The model is then estimated by minimizing the sum of squared residuals.

The seventh important feature of the model is that it allows for the possibility of a non-constant relationship between the response variable and the predictors. This is achieved by including a set of basis functions that are used to approximate the unknown non-constant relationship. The basis functions are chosen such that they span the space of possible non-constant relationships. The model is then estimated by minimizing the sum of squared residuals.

The eighth important feature of the model is that it allows for the possibility of a non-constant relationship between the response variable and the predictors. This is achieved by including a set of basis functions that are used to approximate the unknown non-constant relationship. The basis functions are chosen such that they span the space of possible non-constant relationships. The model is then estimated by minimizing the sum of squared residuals.

The ninth important feature of the model is that it allows for the possibility of a non-constant relationship between the response variable and the predictors. This is achieved by including a set of basis functions that are used to approximate the unknown non-constant relationship. The basis functions are chosen such that they span the space of possible non-constant relationships. The model is then estimated by minimizing the sum of squared residuals.

References

Box, G. E. P., and Jenkins, G. M. (1976). *Time Series Analysis: Forecasting and Control*. London: Chapman and Hall.

Box, G. E. P., and Jenkins, G. M. (1976). *Time Series Analysis: Forecasting and Control*. London: Chapman and Hall.

Box, G. E. P., and Jenkins, G. M. (1976). *Time Series Analysis: Forecasting and Control*. London: Chapman and Hall.

Box, G. E. P., and Jenkins, G. M. (1976). *Time Series Analysis: Forecasting and Control*. London: Chapman and Hall.

Box, G. E. P., and Jenkins, G. M. (1976). *Time Series Analysis: Forecasting and Control*. London: Chapman and Hall.

Box, G. E. P., and Jenkins, G. M. (1976). *Time Series Analysis: Forecasting and Control*. London: Chapman and Hall.

Box, G. E. P., and Jenkins, G. M. (1976). *Time Series Analysis: Forecasting and Control*. London: Chapman and Hall.

Box, G. E. P., and Jenkins, G. M. (1976). *Time Series Analysis: Forecasting and Control*. London: Chapman and Hall.

Box, G. E. P., and Jenkins, G. M. (1976). *Time Series Analysis: Forecasting and Control*. London: Chapman and Hall.

Box, G. E. P., and Jenkins, G. M. (1976). *Time Series Analysis: Forecasting and Control*. London: Chapman and Hall.

Box, G. E. P., and Jenkins, G. M. (1976). *Time Series Analysis: Forecasting and Control*. London: Chapman and Hall.

Box, G. E. P., and Jenkins, G. M. (1976). *Time Series Analysis: Forecasting and Control*. London: Chapman and Hall.

Box, G. E. P., and Jenkins, G. M. (1976). *Time Series Analysis: Forecasting and Control*. London: Chapman and Hall.

Box, G. E. P., and Jenkins, G. M. (1976). *Time Series Analysis: Forecasting and Control*. London: Chapman and Hall.

sanaciju, odnosno obavještenje da se nijesu stekli uslovi za izdavanje uvjerenja o uređenim odnosima u pogledu plaćanja naknade.

Član 8

Naknada za bespravne objekte osnovnog stanovanja plaća se jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 360 mjesečnih rata.

Za ostale bespravne objekte, naknada se plaća jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 120 mjesečnih rata.

Ako se vlasnik bespravnog objekta u postupku donošenja rješenja o utvrđivanju naknade ne opredjeli za način plaćanja naknade, ima se smatrati da je saglasan da se naknada utvrdi u jedokratnom iznosu.

Jednokratno plaćanje je plaćanje cjelokupnog utvrđenog iznosa naknade u roku od 10 dana od dana pravosnažnosti rješenja iz člana 11 stav 1 ove Odluke, u kom slučaju ima pravo na umanje nje za 20% od obračunatog iznosa naknade.

U slučaju plaćanja naknade na rate, vlasnik bespravnog objekta ima pravo da u bilo kom trenutku zahtijeva da preostali iznos duga po osnovu naknade plati jednokratno, u kom slučaju ostva uje pravo na umanjenje preostalog iznosa u procentu utvrđenom u članu 10 stav 4 alineja 3 ove Odluke, pod uslovom da nije ostavario pravo na umanjenje naknade po nekom drugom osnov u iz člana 10 ove Odluke.

Član 9

Kod utvrđivanja naknade u ratama utvrđuje se kamata u skladu sa zakonom kojim se uređuje poreski postupak.

Kao uslov za utvrđivanje plaćanja naknade u ratama vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi sredstva obezbjeđenja plaćanja i dostavi dokaz o tome, i to:

-Za pravna lica - neopozivu bankarsku garanciju „bez prigovora“ naplativu „na prvi poziv, na utvrđeni iznos naknade, u skladu sa važećim zakonskim propisima, bankarsku revolving garanciju „bez prigovora“ naplativu „na prvi poziv“ u vrijednostima od 12 mjesečnih rata utvrđene naknade, fiducijarni ugovor o prenosu prava svojine na bespravnom objektu, odnosno dugoj nepokretnosti, odnosno upis založnog prava - hipoteke prvog reda. Za dio duga koji nije obezbijeđen bankarskom revolving garancijom, vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi hipoteku prvog reda odnosno izvrši fiducijarni upis prava svojine na bespravnom objektu odnosno drugoj nepokretnosti prema izboru povjerioca čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga. U slučaju obezbjeđenja plaćanja cjelokupnog iznosa naknade hipotekom prvog reda odnosno fiducijarnim upisom prava svojine, vlasnik bespravnog objekta je dužan da obezbijedi hipoteku odnosno izvrši fiducijarni upis prava svojine na bespravnom objektu, odnosno drugoj nepokretnosti prema izboru povjerioca čija vrijednost mora biti za 50% veća od vrijednosti preostalog duga;

-Za fizička lica - vlasnik bespravnog objekta je dužan da radi obezbjeđenja potraživanja zaključi Ugovor o hipoteci prvog reda na bespravnom objektu, odnosno drugoj nepokretnosti čija vrijednost mora biti za 30% veća od vrijednosti preostalog duga, po izboru hipotekarnog povjerioca.

Vlasnik bespravnog objekta dužan je da nadležnom organu za obračun naknade, dostavi dokaz o uspostavljenim sredstvima obezbjeđenja plaćanja iz stava 2 ovog člana, odnosno o upisu hipoteke katastar nepokretnosti, u roku od 30 dana od dana održavanja usmene rasprave u postupku utvrđivanja naknade u ratama. U suprotnom, smatraće se da je vlasnik bespravnog objekta saglasan da se naknada utvrdi u jednokratnom iznosu.

U slučaju da vlasnik bespravnog objekta zakasni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata u skladu sa Zakonom o poreskoj administraciji.

Ukoliko vlasnik bespravnog objekta zakasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospelim cjelokupni iznos duga, pa će Uprava za lokalne javne prihode pokrenuti postupak prinudne naplate.

Član 10

Na sva pitanja koja nijesu uređena ovom Odlukom primjenjivaće se odredbe zakona kojima je uređen poreski postupak i legalizacija bespravnih objekata.

Član 11

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove, imovinu i privredu i Uprava lokalnih javnih prihoda.

IV PRELAZNA I ZAVRŠNA ODREDBA

Član 12

Postupci legalizacije bespravnih objekata, započeti u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) koji nijesu pravosnažno okončani, okončaću se po Odluci o naknadi za urbanu sanaciju („Službeni list CG-opštinski propisi“, br. 14/21), u dijelu obračuna naknade za urbanu sanaciju, ukoliko je povoljnija za stranku.

Član 13

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju („Službeni list CG“-Opštinski propisi“, br. 13/21)

Član 14

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu CG“-opštinski propisi“

Broj: 01-

Šavnik, _____ 2026. godine

SKUPŠTINA OPŠTINE ŠAVNIK

P R E D S J E D N I K

Darko Radović

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 i 18/26), kojim je propisano da bliže uslove, visinu, način, rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju propisuje Skupština jedinice lokalne samouprave, po prethodnoj saglasnosti Vlade.

Članom 38 stav 1 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi, („Službeni list CG” br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22 i 81/25), odnosno članom 34 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine („Službeni list CG”-opštinski propisi”, br. 31/18), propisano je da Skupština donosi propise i druge opšte akte i 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, kao i Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, koji je stupio na snagu 24.02.2026. godine. Ovim Zakonom utvrđena je naknada za urbanu sanaciju, kao 100% prihod Opštine Šavnik, čije bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja propisuje skupština opštine svojom odlukom.

Dosadašnja Odluka stvarala je određene nejasnoće u dijelu nadležnosti organa opštine, pa su ovom Odlukom te nejasnoće otklonjene na način što su nadležnosti jasno definisane u dijelu podnošenja zahtjeva, donošenja rješenja, pripremanja ugovora itd., takođe su jasnije definisani rokovi za postupanje po zahtjevu, kao i rokovi plaćanja naknade da bi se ostvarile određene povoljnosti.

III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

Poglavlje I - odnosi se na opšte odredbe ove Odluke. Predloženom Odlukom propisuju se visina, uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju.

Poglavlje II - ovo poglavlje odnosi se na uslove i visinu plaćanja naknade. Utvrđeno je da vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu za urbanu sanaciju. Visina naknade se obračunava po m² neto površine bespravnog objekta, na osnovu Elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta, izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra. Takođe, predloženom Odlukom propisani su kriterijumi na osnovu kojih se utvrđuje visina naknade, kao i broj zona, kao i da se visina naknade utvrđuje u zavisnosti od ekonomsko tržišne projekcije planskog dokumenta za komunalno opremanje prostora, zone, stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta, troškova sprovođenja mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom, načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade, vrste, namjene i starosti objekta.

Poglavlje III - odnosi se na način, rokove i postupak plaćanja naknade. Predloženom Odlukom propisano je da će nadležni organ lokalne uprave na zahtjev vlasnika bespravnog objekta utvrditi iznos naknade (Uprava lokalnih javnih prihoda). Zatim je propisano da se postupak pokreće podnošenjem zahtjeva za utvrđivanje naknade od strane vlasnika bespravnog objekta Sekretarijatu za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove, imovinu i privredu, koji po službenoj dužnosti dostavlja Upravi lokalnih javnih prihoda podatke neophodne za donošenje rješenja. Takođe je definisano da se predmetna naknada može plaćati jednokratno ili u ratama.

It is a well-known fact that the human body is a complex system of organs and tissues, each of which has its own function to perform. The human body is a complex system of organs and tissues, each of which has its own function to perform. The human body is a complex system of organs and tissues, each of which has its own function to perform.

The human body is a complex system of organs and tissues, each of which has its own function to perform. The human body is a complex system of organs and tissues, each of which has its own function to perform. The human body is a complex system of organs and tissues, each of which has its own function to perform.

THE HUMAN BODY AS A COMPLEX SYSTEM

The human body is a complex system of organs and tissues, each of which has its own function to perform. The human body is a complex system of organs and tissues, each of which has its own function to perform. The human body is a complex system of organs and tissues, each of which has its own function to perform.

The human body is a complex system of organs and tissues, each of which has its own function to perform. The human body is a complex system of organs and tissues, each of which has its own function to perform. The human body is a complex system of organs and tissues, each of which has its own function to perform.

THE HUMAN BODY AS A COMPLEX SYSTEM

The human body is a complex system of organs and tissues, each of which has its own function to perform. The human body is a complex system of organs and tissues, each of which has its own function to perform. The human body is a complex system of organs and tissues, each of which has its own function to perform.

The human body is a complex system of organs and tissues, each of which has its own function to perform. The human body is a complex system of organs and tissues, each of which has its own function to perform. The human body is a complex system of organs and tissues, each of which has its own function to perform.

The human body is a complex system of organs and tissues, each of which has its own function to perform. The human body is a complex system of organs and tissues, each of which has its own function to perform. The human body is a complex system of organs and tissues, each of which has its own function to perform.

Propisano je da, ako se vlasnik bespravnog objekta u postupku donošenja rješenja o utvrđivanju naknade, ne opredijeli za način plaćanja naknade, ima se smatrati da je saglasan da se naknada utvrdi u jedokratnom iznosu. Nadalje je navedeno, ukoliko se naknada plaća u ratama, zaključuje se Ugovor o naknadi za urbanu sanaciju i da se obezbjeđenje potraživanja po osnovu plaćanja naknade u ratama, uspostavlja stavljanjem hipoteke prvog reda na objektu za koji se obračunava naknada i uslov je donošenje rješenja o utvrđivanju naknade. Vlasnik bespravnog objekta dužan je da obezbijedi procjenu vrijednosti nepokretnosti koja je predmet legalizacije, a na kojoj će biti uspostavljena hipoteka

Poglavlje IV- U okviru ovog poglavlja propisano je da nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vrši Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove, imovinu i privredu i Uprava lokalnih javnih prihoda.

Poglavlje V- Odnosi se na prelazne i završne odredbe ove Odluke, kojima je definisano da postupci legalizacije bespravnih objekata, započeti u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) koji nijesu pravosnažno okončani, okončaće se po Odluci o naknadi za urbanu sanaciju („Službeni list CG“-Opštinski propisi“, br. 13/21), u dijelu obračuna naknade za urbanu sanaciju, ukoliko je povoljnija za stranku.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za urbanu sanaciju („Službeni list CG-opštinski propisi“, br. 14/21).

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu CG“-opštinski propisi“.

OBRADIVAČ

**SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA, KOMUNALNO-STAMBENE POSLOVE,
IMOVINU I PRIVREDU**

OBRAZAC

IZVJEŠTAJ O ANALIZI UTICAJA PROPISA ZA LOKALNE SAMOUPRAVE	
PREDLAGAČ PROPISA	PREDSJEDNIK OPŠTINE ŠAVNIK
OBRADIVAČ	SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA, KOMUNALNO-STAMBENE POSLOVE, IMOVINU I PRIVREDU
NAZIV PROPISA	ODLUKA O NAKNADI ZA URBANU SANACIJU OPŠTINE ŠAVNIK
1. Definisanje problema - 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 prenešeni, odnosno povjereni poslovi lokalne samouprave? - Koje probleme treba da riješi predloženi akt? - Da li problem ima rodnu dimenziju? (ima posebni uticaj na žene) - Koji su uzroci problema? - Koje su posljedice problema? - Koji su subjekti oštećeni, na koji način i u kojoj mjeri? - Kako bi problem evoluirao bez promjene propisa ("status quo" opcija)? Donošenje nove Odluke o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Šavnik je posljedica usaglašavanja sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list CG”, br. 91/25 i 18/26). Zakonski osnov za donošenje Odluke o naknadi za urbanu sanaciju Opštine Šavnik, sadržan je u članu 23 stav 13 Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, kojim je propisano da <i>bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju, propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade CG</i> i u članu 45 istog zakona, kojim je propisano da <i>će se predmetna odluka donijeti u roku od 3 mjeseca, od dana stupanja na snagu prethodno pomenutog zakona</i>, u članu 38 stav 1 tačka 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG” br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22, 81/25 i 98/25), kojim je propisano da <i>Skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode</i> i u članu 32 stav 1 tačka 2 i 8 Statuta Opštine („Službeni list CG”-opštinski propisi”, br. 31/18), kojim je propisano da <i>Skupština donosi propise i druge opšte akte i uvodi i utvrđuje opštinske poreze, takse, naknade i druge sopstvene prihode</i>. Lokalna samouprava u odnosu na odredbe propisa na državnom nivou, konkretno, Zakona o legalizaciji bespravnih objekata („Službeni list CG” br. 91/25, 18/26) ne može odstupati odredbama svojih propisa, već iste mogu pojedina pitanja definisati u granicama i ovlaštenjima datim zakonom što je i definisano članom 23 stav 13 predmetnog zakona da <i>bliže uslove, visinu, način i rokove plaćanja naknade za urbanu sanaciju, propisuje skuština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Vlade CG</i>. Sa druge strane, ovim Zakonom se ostavlja sloboda lokalnim samoupravama da kroz odredbe svojih propisa predvide olakšice i mogućnost usklađivanja predmetne naknade. U pogledu ostalih pitanja koja ovaj Zakon ne reguliše isti upućuje na shodnu primjenu drugih propisa. Utvrđivanje i naplata naknade za urbanu sanaciju predstavlja poslove koji nisu prenešeni, već se nalaze u nadležnosti lokalne samouprave i shodno tome isti predstavljaju sopstveni prihod, a što je definisano članom 7 stav 1 tačka 16 Zakona o finansiranju lokalne samouprave („Službeni list CG” br 3/19, 86/22, 5/24, 7/24 i 92/25). Problem koji treba da riješi nova predmetna Odluka jeste definisanje uslova za legalizaciju bespravnih objekata na teritoriji Opštine Šavnik, kao i osiguranje realnijeg iznosa sredstava za urbanu sanaciju, kao i poboljšanje uslova za plaćanje naknade vlasnicima bespravnih objekata i jasnija primjena određenih povlastica u samoj odluci. Isto tako, neophodno je u što kraćem roku riješiti problem legalizacije bespravnih objekata.	

Uzrok problema neregulisanog statusa bespravnih objekata je nepostupanje vlasnika bespravnih objekata po važećim propisima iz oblasti legalizacije bespravnih objekata. U domenu odluke, uzrok problema je otklanjanje bilo kojih nedoumica prilikom utvrđivanja naknade za urbanu sanaciju.

Posljedica problema su teškoće u obračunu naknade za urbanu sanaciju usljed neusaglašenosti zakonskih i podzakonskih propisa, što stvara teškoće u vođenju upravnih postupaka, a neusaglašavanje ovih propisa u budućem periodu može dovesti i do utvrđivanja nezakovitosti, odnosno neustavnosti odredbi predmetne odluke. Regulisanje statusa bespravnih objekata ima poseban značaj za lokalnu samoupravu, iz razloga što zbog problema uzurpacije prostora od strane bespravnih graditelja, lokalna samouprava kao posljedicu ima to što nije u prilici da u potpunosti i na kvalitetan način vodi politiku planskog razvoja opštine, a istovremeno je uskraćena za prihod iz kojeg se vrši komunalno opremanje građevinskog zemljišta, odnosno mogućnost da radi na unapređenju komunalne infrastrukture. Neregulisanjem pitanja legalizacije bespravnih objekata ugrožen je i javni interes kroz nastupanje gore navedenih posljedica kroz koji se ugrožava i pojedinačni interes fizičkih i pravnih lica. Na ovaj način ugroženo je i pravo na jednako postupanje prema svim obveznicima legalizacije, u odnosu na one subjekte koji su postupili u skladu sa zakonskim propisima i legalizovali objekte u svom vlasništvu.

Subjekti koji su obveznici plaćanja naknade za urbanu sanaciju nijesu oštećeni iz razloga što se na ovaj način omogućava legalizacija njihovih bespravnih objekata. Lokalna samouprava nije oštećena ovom odlukom.

Bez donošenja novog propisa problem bi i dalje postojao, a to je neusaglašenost propisa sa Zakonom, kao i nejasna formulacija prethodne odluke u nekim članovima.

2. Ciljevi

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

Odlukom se ostvaruje nekoliko ciljeva:

1. Donošenje Odluke o naknadi za urbanu sanaciju usaglašeno je sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata.
2. Podsticanje obveznika legalizacije da pristupe postupku legalizaciji bespravnih objekata, te se tako stvara mogućnost lokalnoj samoupravi da se kroz poštovanje postupka legalizacije u potpunosti i na kvalitetan način vodi politika planskog razvoja opštine, unapređuje se komunalna infrastruktura tj. stvaraju se uslovi za kvalitetnije uređenje prostora opštine, odnosno unapređenje uslova i kvaliteta života u neformalnim naseljima kao i za ekonomsku valorizaciju bespravnih objekata.
3. Detaljno se precizira način obračuna naknade za urbanu sanaciju
4. Smatramo da se predmetnom Odlukom i njenim ciljevima podstiče ravnopravnost svih građana opštine Šavnik, a sa tim u vezi i rodna ravnopravnost.

3. Opcije

- Zasto 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)

Donošenje nove Odluke o naknadi za urbanu sanaciju je neophodno zbog usaglašavanja sa Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata, ali i iz razloga što se njim podstiču vlasnici bespravnih objekata da pristupe postupku legalizacije, te je tako nemoguće razmatrati „status quo“ opciju. Kao opciju za ispunjavanje ciljeva i rješavanje problema, odnosno vid pritiska za pristupanje postupku legalizacije, navodimo normativno rješenje pitanja bespravnih objekata koji nijesu legalizovani u skladu sa zakonom kroz uklanjanje istih.

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.

Odlukom o naknadi za urbanu sanaciju („Sl.list CG – opštinski propisi“, br.14/21), članom 5 su definisane 3 (tri) zone, te članom 6 naknada po m2 neto površine bespravnog objekta:
I zona 3,00 €/m2,
II zona 2,00 €/m2,
III zona 0 €/m2.

- Predlogom Odluke o naknadi za urbanu sanaciju predviđene su u članu 6 sljedeće cijene naknade:
I zona 50,00 €/m2,
II zona 40,00 €/m2,
III zona 30,00 €/m2.

Povećanje cijena je opravdano iz razloga povećanja cijena na tržištu, ali i s obzirom da je u trećoj zoni najviše izražena bespravna gradnja nakon 2018. godine, do usvajanja novog Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, a s obzirom da je u tom području „oskudna“ komunalna infrastruktura, Opština Šavnik će morati da izdvoji značajna finansijska sredstva za dovođenje i obezbjeđivanje infrastrukture u tom području. Takođe, kroz Program urbane sanacije, shodno Zakonu o legalizaciji, sva naplaćena sredstva po osnovu urbane sanacije moraju biti utrošena u području za koje su i naplaćena.

Imajući u vidu troškove legalnih graditelja u cilju realizacije projekata (veća cijena urbanizovanih placeva, izrada idejnog rješenja, glavnog projekta, revizije, nadzora...naknade za komunalno opremanje), smatramo da bi manjim cijenama za urbanu sanaciju doveli bespravne graditelje u povoljniji položaj u odnosu na one graditelje koji su gradili u skladu sa zakonom u periodu od 2018 godine do jula 2025.godine, odnosno do izrade satelitskog snimka od strane Ministarstva, a koji je osnov za legalizaciju objekata u skladu sa novim zakonom.

- Rješenja iz propisa će pozitivno uticati na povećanje budžeta za Opštinu Šavnik, jer će se prihodi od predmetne naknade iskoristiti za poboljšanje infrastrukture opštine Šavnik. Negativni uticaji propisa odnose se na vlasnike bespravnih objekata kojima se ne rješava stambeno pitanje, jer će im stvoriti dodatno finansijsko opterećenje. Uvjereni smo da će se 2025. godina, kao i naredne godine potvrditi kao godine u kojima će se legalizovati veliki broj bespravno sagrađenih objekata. Građanima i privredi neće stvoriti dodatne troškove, osim troškova koji se odnose na visinu naknade za urbanu sanaciju.
- Da, pozitivne posljedice donošenja propisa opravdavaju troškove jer će rješenja sadržana u propisu imati pozitivan uticaj na zadovoljenje interesa građana.
- Propis je neutralan po pitanju podržavanja novih privrednih subjekata na tržištu i tržišne konkurencije, a stimuliše legalizaciju objekata.
- Nema biznis barijera, niti smanjenja administrativnih opterećenja.

5. Procjena fiskalnog uticaja

- Da li je potrebno obezbjeđenje finansijskih sredstava iz budžeta lokalnih samouprava odnosno budžeta Crne Gore za implementaciju propisa i u kom iznosu?
 - Da li je obezbjeđenje finansijskih sredstava jednokratno, ili tokom određenog vremenskog perioda? Obrazložiti.
 - Da li su neophodna finansijska sredstva obezbijeđena u budžetu lokalnih samouprava odnosno budžetu Crne Gore za tekuću fiskalnu godinu, odnosno da li su planirana u budžetu za narednu fiskalnu godinu?
 - Da li propis utiče na visinu prihoda jedinice lokalne samouprave odnosno prihoda budžeta Crne Gore i kako?
 - Da li će se implementacijom propisa ostvariti novi prihodi za budžet jedinice lokalne samouprave, odnosno za budžet Crne Gore?
 - Ko su potencijalni korisnici budžeta za implementaciju propisa (u kojem procentu bi korisnici mogli biti muškarci, a u kojem žene? Da li implementacija budžeta može biti uzrok neravnopravnosti između muškaraca i žena?)
- Propis utiče na visinu prihoda po osnovu naknade za urbanu sanaciju, jer će isti po ovom osnovu biti uvećani.
- Nije neophodno obezbjeđivanje sredstava za implementaciju propisa.
- Implementacijom propisa ostvariće se prihod u budućem periodu, ali u većem iznosu u odnosu na period primjene sada važeće Odluke.

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).
- Koje su grupe zainteresovanih strana konsultovane?
- 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.

Eksterna ekspertna podrška u izradi ovog propisa nije postojala, jer nije bila ni potrebna, već je Odluka o naknadi za urbanu sanaciju urađena na nivou Opštine Šavnik, Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove, imovinu i privredu je pripremio nacrt Odluke o naknadi za urbanu sanaciju.

U skladu sa članom 167 Zakona o lokalnoj samoupravi i članom 21 Odluke o načinu i postupku učešća lokalnog stanovništva u vršenju javnih poslova („Sl. List CG –opštinski propisi”, br.23/15), Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove, imovinu i privredu je sproveo javnu raspravu i sačinio izvještaj o javnoj raspravi, koji dostavljamo u prilogu ovog akta.

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 poslova na urbanoj sanaciji zavisi od stepena naplate i iznosa naplaćenih sredstava od naknade za urbanu sanaciju i drugih izvora u skladu sa zakonom. Imajući to u vidu, Odlukom nije moguće predvidjeti tačno određene rokove za obezbjeđivanje komunalnog opremanja nedostatjućom komunalnom infrastrukturom.

Indikatori prema kojima će se mjeriti ispunjenje ciljeva su primjenljivost propisa, odnosno njegovih odredbi kroz koje se smanjuje broj bespravnih objekata, a što će se postizati povećanjem broja zahtjeva za legalizaciju bespravnih objekata.

Za sprovođenje monitoringa i evaluacije primjene ovog propisa biće zadužen Sekretarijat za uređenje prostora, komunalno- stambene poslove, imovinu i privredu i Uprava lokalnih javnih prihoda.

Cilj ove odluke je podsticaj vlasnika bespravnih objekata da pristupe postupku legalizacije, kako bi se smanjio ukupan broj bespravnih objekata čija legalizacija je u nadležnosti Sekretarijata za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove, imovinu i privredu. O planiranim i ostvarenim prihodima po ovom osnovu, od čije visine zavise efekti odluke nadležna je Uprava lokalnih javnih prihoda Opštine Šavnik.

Datum i mjesto
Šavnik, 21.07.2026. godine
Broj: 08-082/26-1999/3

v.d.SEKRETAR-ka,

Jelena Milatović



