



Crna Gora  
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: 02-03- 10044/1

11. jul 2019. godine

**MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA**

**-n/r ministra, g-dina Pavla Radulovića-**

Poštovani,

Na osnovu Vašeg akta broj: 111 – 66/24, od 10. jula 2019. godine kojim se traži mišljenje na *Predlog Uredbe o načinu pretvaranja posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade u poslovnu prostoriju, odnosno poslovne prostorije u posebni ili zajednički dio stambene zgrade*, Ministarstvo finansija daje sljedeće

**MIŠLJENJE**

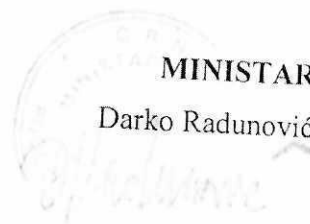
Nakon uvida u inovirani tekst Predloga Uredbe i Izvještaj o sprovedenoj analizi uticaja propisa, sa aspekta uticaja na poslovni ambijent, ovo ministarstvo nema dodatnih primjedbi.

Na osnovu uvida u inovirani tekst Predloga Uredbe i Izvještaj o sprovedenoj analizi uticaja propisa utvrđeno je da implementacija propisa neće zahtijevati dodatno izdvajanje finansijskih sredstava iz Budžeta Crne Gore.

S poštovanjem,

**MINISTAR**

Darko Radunović



## IZVJEŠTAJ O SPROVEDENOJ ANALIZI PROCJENE UTICAJA PROPISA

PREDLAGAČ

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

NAZIV PROPISA

Predlog uredbe o načinu pretvaranja posebnog i zajedničkog dijela stambene zgrade u poslovnu prostoriju, odnosno poslovne prostorije u posebni ili zajednički dio stambene zgrade

## 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)?

- Pravni osnov Predloga uredbe je član 27 Zakona o održavanju stambenih zgrada („Službeni list CG“, broj 41/16) koji glasi: „Posebni i zajednički dio stambene zgrade može se pretvoriti u poslovnu prostoriju, odnosno poslovna prostorija nastala promjenom načina korišćenja posebnog ili zajedničkog dijela stambene zgrade može se pretvoriti u posebni ili zajednički dio stambene zgrade na način utvrđen propisom Vlade Crne Gore.“
- Razlog za donošenje ove uredbe je promjena pravnog osnova, odnosno normi kojima je propisano ovlaštenje za donošenje ovog propisa. Odredba člana 27 Zakona o održavanju stambenih zgrada je promijenjena na inicijativu jedinica lokalne samouprave, odnosno Zajednice opština Crne Gore, na način što je osim prenamjene stambenih prostora u poslovne prostorije dato ovlaštenje za promjenu namjene poslovnih prostorija u stambene, ali samo onih čija je namjena promijenjena kroz postupak po važećoj uredbi.
- Osim prenamjene stambenih prostora u poslovne prostorije dato je ovlaštenje za promjenu namjene poslovnih prostorija u stambene, ali samo onih čija je namjena promijenjena kroz postupak po važećoj uredbi. Ovom odredbom uvažene su sugestije jedinica lokalne samouprave, uz obrazloženje da su vlasnici već prenamijenjenih prostora u međuvremenu prestali sa obavljanjem djelatnosti te im je sada uvećan iznos poreza na te nepokretnosti, a ista se realno ne obavlja.
- Takođe, neophodno je izvršiti usklađivanje odredbi ove Uredbe sa novim rješenjima sadržanim u Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata.
- Uredba egzistira u pravnom sistemu Crne Gore od 1997. godine i pravni osnov tih akata je bio u tada važećem Zakonu o etažnoj svojini. Primjena uredbe je uvijek podrazumijevala primjenu propisa o građenju objekata, zavisno od normi i obima dozvoljenih intervencija, a u skladu sa politikom u oblasti stanovanja, planiranja i građenja objekata.
- "Status quo" nije prihvatljiva opcija, jer donošenje Uredbe jeste obaveza koja proizilazi iz člana 27 Zakona o održavanju stambenih zgrada.

## 2. Ciljevi

- Koji ciljevi se postižu predloženim propisom?
- Navedi usklađenost ovih ciljeva sa postojećim strategijama ili programima Vlade, ako je primjenljivo.
- Cilj primjene rješenja propisanih uredbom je bio da se otvori mogućnost poslovanja u stambenim zgradama, koji su bili i sada su jezgra gradova.

- Predlogom uredbe propisana je mogućnost da se stambeni prostori prenamijene u poslovne ako je planskim dokumentom predviđeno da se u objektu mogu obavljati djelatnosti koje ne ometaju osnovnu namjenu i da radovi potrebni za stavljanje objekta u funkciju predviđenih djelatnosti ne predstavljaju radove rekonstrukcije u smislu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

### 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?

- Pravni osnov Predloga uredbe je član 27 Zakona o održavanju stambenih zgrada („Službeni list CG“, broj 41/16) koji glasi: „Posebni i zajednički dio stambene zgrade može se pretvoriti u poslovnu prostoriju, odnosno poslovna prostorija nastala promjenom načina korišćenja posebnog ili zajedničkog dijela stambene zgrade može se pretvoriti u posebni ili zajednički dio stambene zgrade na način utvrđen propisom Vlade Crne Gore.“

### 4. Analiza uticaja

- Na koga će i kako će najvjerojatnije 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.

- Cilj primjene rješenja propisanih uredbom je bio da se omogući poslovanje u stambenim zgradama, koji su bili i sada su jezgra gradova.
- Benefit primjene predloženih rješenja odnosi se na „mirne“ poslovne djelatnosti, imajući u vidu da se iste i sada obavljaju u stambenim zgradama (advokatske kancelarije, notarijati, privatne ordinacije, saloni, trgovine, ugostiteljski objekti, zanatske djelatnosti, kancelarije privrednih društava, sjedišta drugih pravnih subjekata), budući da je za obavljanje djelatnosti potrebna saglasnost skupštine etažnih vlasnika stambene zgrade.
- Imajući u vidu da se shodno odredbama Predloga uredbe prenamjena stambenog prostora može vršiti samo ako je planskim dokumentom predviđeno da se u objektu mogu obavljati djelatnosti koje ne ometaju osnovnu namjenu i da radovi potrebni za stavljanje objekta u funkciju predviđenih djelatnosti ne predstavljaju radove rekonstrukcije u smislu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, to ista ne može izazvati značajne troškove za privredne subjekte.
- Projekat ima posredan uticaj na razvoj poslovnih djelatnosti malih preduzeća ali i zanatstva.
- Omogućavanjem poslovanja u stambenim zgradama utiče se na poboljšanje životnog standarda, što je od uticaja na ukupnu ekonomsku situaciju.

### 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 obezbjeđena 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?;
  - Dbrzložiti metodologiju koja je korišćenja 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.
- Za implementaciju propisa nije potrebno obezbijediti dodatna finansijska sredstva iz budžeta Crne Gore niti budžeta jedinica lokalne samouprave koji isti sprovode.
- 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
- Pravni akt je izrađen od strane radne grupe u čijem su sastavu predstavnici Ministarstva održivog razvoja i turizma, odnosno Direktorata za građevinarstvo, Direktorata za turizam i Direktorata za stanovanje.
  - Eksterna analiza je sprovedena u procesu dostavljanja mišljenja na Predlog uredbe od strane nadležnih državnih organa.
- 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?
- Glavni indikator ispunjenja ciljeva je broj donijetih rješenja o prenamjeni posebnih i zajedničkih dijelova stambene zgrade u poslovnu prostoriju, odnosno poslovne prostorije nastala promjenom načina korišćenja posebnog ili zajedničkog dijela stambene zgrade u posebni ili zajednički dio stambene zgrade.
  - Jedinice lokalne samouprave sprovode propis i vrše monitoring i evaluaciju primjene propisa.

Podgorica, 10.07.2019. godine

