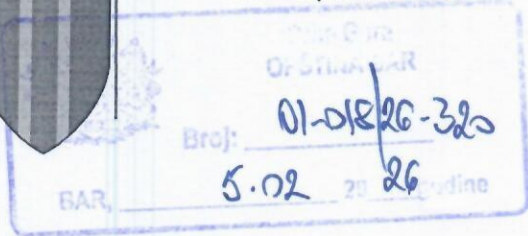




Crna Gora
Opština Bar



Adresa: Bulevar revolucije br. 1
Bar, Crna Gora
tel: +382 30 301 403
email: predsjednik@bar.me
www.bar.me

Savjet za ekonomski razvoj

U skladu sa članom 13 Poslovnika o radu Savjeta za ekonomski razvoj, saziva se XIII sjednica Savjeta za ekonomski razvoj.

Sjednica će se održati dana 04.12.2025. godine sa početkom u 13:00h časova u sali predsjednika Opštine. Za sjednicu predlažem sledeći

DNEVNI RED

1. Utvrđivanje Dnevnog reda
2. Usvajanje zapisnika sa prethodne sjednice Savjeta
3. Nacrt Odluke o budžetu Opštine Bar za 2026.godinu
4. Nacrt Programa uređenja prostora opštine Bar za 2026.godinu
5. Nacrt Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o porezu na nepokretnosti
6. Nacrt Odluke o turističkoj taksi
7. Izmjene i dopune cjenovnika komunalnih usluga Doo "Komunalne djelatnosti Bar"
8. Cjenovnik usluga za opšta i posebna parkirališta Doo "Parking servis Bar"
9. Razmatranje zaključaka sa prethodne sjednice
10. Tekuća pitanja



Predsjednica
Anita Radulović



Crna Gora
Opština Bar



Adresa: Bulevar revolucije br. 1
Bar, Crna Gora
tel: +382 30 301 403
email: predsjednik@bar.me
www.bar.me

Savjet za ekonomski razvoj

ZAPISNIK

sa XII sjednice Savjeta za ekonomski razvoj opštine Bar

Sjednica je održana u sali predsjednika Opštine, dana 18.09.2025.godine sa početkom u 13h. Sjednici su prisustvovali sledeći članovi Savjeta: Anita Radulović, Stevan Milošević, Božo Sarić, Lale Čović, Elvir Kalamperović, Ljubo Kočović i Srđan Grgić.
Za sjednicu je predlažen sledeći

Dnevni red

1. Usvajanje zapisnika sa prethodne sjednice Savjeta
2. Razmatranje zaključaka sa prethodne sjednice
3. Napredak u procesu dobijanja BFC See sertifikata za opštinu Bar
4. Implementacija Zakona o legalizaciji bespravnih objekata
5. Tekuća pitanja

1. Tačka

Usvajanje zapisnika sa prethodne sjednice Savjeta

Nakon upoznavanja članova sa zapisnikom sa prethodne sjednice isti je jednoglasno usvojen.

2. Tačka

Razmatranje zaključaka sa prethodne sjednice

Pod ovom tačkom dnevnog reda, sekretar Sekretarijata za lokalni ekonomski razvoj informisao je članove o inicijativama koje je Savjet pokrenuo, a koje još uvijek nisu realizovane.

- **Potrebno je obezbijediti učešće predstavnika doo Parking servis Bar na sljedećoj sjednici Savjeta, kako bi nas upoznali sa cjenovnom politikom preduzeća i samom organizacijom rada.** – DOO „Parking servis“ još uvijek nije usvojio sistematizaciju, a nije formirao ni cjenovnik. Ovo je period kada se radi na izradi budžeta za narednu godinu, tako da očekujemo, do kraja ove godine usvajanje sistematizacije, a samim tim i cjenovnika.
- **Savjet da uputi poziv za organizaciju novog sastanka sa CEDISom.** – Sekretarijat za imovinu i investicije uputio je poziv za organizovanje sastanka, kako bi se riješile mnoge barijere u dijelu izgradnje novih trafostanica. Više informacija o ovome nemam, jer kolege su službeno odsutne.



Crna Gora
Opština Bar

Adresa: Bulevar revolucije br. 1
Bar, Crna Gora
tel: +382 30 301 403
email: predsjednik@bar.me
www.bar.me

- **Potrebno je da Sekretarijat za lokalni ekonomski razvoj, prilikom pripreme novog Strateškog plana, uzme u razmatranje, da ne korporira projekte koji su visoko rizični u dijelu imovinskopravnih odnosa.** – *Mi smo u završnoj fazi izrade Strateškog plana 2026-2030 . U samom procesu izrade Strateškog plana ustanovili smo, najveći problem grada i građana su komunalna opremljenost i infrastruktura, kao i vodosnadbijevanje i odvod otpada. Problem u realizaciji mnogih aktivnosti je nedostatak studija i projektne dokumentacije.*
- **Privredni savjet da uputi inicijativu za organizovanje sastanka na kojem bi učestvovali predstavnici Ministarstva finansija, Luke Bar, Savjeta za ekonomski razvoj i Opštine Bar, na temu promjene Zakona o slobodnim zonama, korišćenja prostora slobodne zone Luke Bar AD kao i zone PPPN.** – *Poziv je upućen Ministarstvu finansija, odakle smo dobili odgovor da oni nisu nadležni, već Ministarstvo ekonomskog razvoja .Potom smo isti zahtjev uputili i tom ministarstvu, do dana današnjeg nismo dobili odgovor.*
- **Savjet je konstatovao da se po pitanju zelene ekonomije malo toga uradilo, te da je za početak potrebno uputiti dopis Komunalnom preduzeću Doo Bar da dostavi Savjetu informaciju, što rade sa materijalom koji može da se reciklira(papir, plastične kese, boce i dr).** – *Dopis je upućen i odgovor je dostavljen članovima savjeta. DOO „Možura“ u narednom periodu treba da realizuje pet važnih projekata za grad, koji se odnosi na otpad koji će biti baziran na stvaranju novih obnovljivih izvora energije.*
- **Detaljnije razmotriti nalaz o strukturi deficitarnih djelatnosti i konkretnim potrebama privrede na narednoj sjednici Savjeta, kako bi se oblikovali konkretni pravci djelovanja.** – *Imali smo jednu anketu gdje smo utvrdili koja su zanimanja deficitarna. Imamo i program koji sprovodimo kroz direktnu i indirektnu podršku kroz preduzetništvo. Strateški plan u narednom periodu predviđa da Opština Bar, u saradnji sa Ministarstvom prosvjete, inicira obezbjeđivanje jedne parcele pored novog vrtića koji je u izgradnji, na kojoj bi se izgradio Centar za deficitarna zanimanja.*

Anita Radulović - (čita poruku Marka Nišavića - člana Savjeta): Stanje zgrade u kojoj se nalazi DOO „Komunalne djelatnosti“ i „BSC Bar“ je loše, funkcija ne odgovara potrebama građana Bara, kako zbog samog pristupa tako i zbog uređenja okoline. Projekat adaptacije i renoviranja ovog objekta treba biti dio plana za sljedeću godinu. Predlog da se izvrši analiza stanja zgrade.

Anita Radulović - je obavijestila prisutne da je Udruženje privrednika pokrenulo priču sa predsjednikom da se konferencija „Luča“ dodatno unaprijedi, jer Bar zaslužuje jednu ozbiljnu biznis konferenciju, ovih dana ćemo uputiti i zvaničan dopis prema Sekretarijatu.

3.tačka

Napredak u procesu dobijanja BFC See sertifikata za Opštinu Bar

Nikola Papić - je obrazložio značaj sertifikata i upoznao prisutne sa procentima ispunjenja kroz dvije faze. Takođe je iznio značaj BFC kao međunarodno priznat sertifikat i mogućnost da u narednom periodu dobijemo sertifikat.

Jelena Vučeraković - detaljno je iznijela sve faze, aktivnosti i aktere koji su bili uključeni u sam proces BFC sertifikacije. Takođe je prisutne upozнала sa preliminarnim izvještajem i narednom fazom verifikacije i obavezom stalnog rada kao i značajnom ulogom Savjeta za ekonomski razvoj kako u dosadašnjim aktivnostima tako i u daljem djelovanju.



Crna Gora
Opština Bar

Adresa: Bulevar revolucije br. 1
Bar, Crna Gora
tel: +382 30 301 403
email: predsjednik@bar.me
www.bar.me

Anita Radulović - je konstatovala da će Savjet biti uključen i u dalje aktivnosti, te da će saradnja biti kontinuirana.

Božo Sarić - kaže da bi trebalo da pričamo o taksama. Takse prava službenosti prolaza kroz opštinsku zemlju su veliki nameti za privredu, te da bi trebalo bi naći načina da se ti nameti smanje kako ne bi bilo problema sa privredom. Sekretarijat za imovinu je odlukom uveo velike namete i mislim da nije uredu plaćati toliku taksu zbog prolaska kablova kroz opštinsko zemljište. Privreda treba da bude drugačije tretirana a ne da se radi na tome da se privreda uništi. Savjet za ekonomski razvoj mora dati smjernice za neke stvari koje se tiču položaja same privrede i problema na koji nailaze i što treba mijenjati.

Lale Čović - slaže se sa pričom Boža Sarića. Takođe navodi da se plaća mnogo i procenitelj, 1.600,00 eura, da treba vidjeti odakle ta cijena, na koji način se oni biraju.

Dušan Raičević - Problemi sa kojima se suočavamo počinju formiranjem Komisije za procjene vrijednosti nepokretnosti za južnu regiju od strane Uprave za katastar. Članovi Komisije su: vještak poljoprivredne struke Lakić iz Danilovgrada, vještak geodetske struke Marko Radunović iz Podgorice, Eldin Mucević koji radi procjene za NLB banku i direktor Uprave za nekretnine, Marko Lakić.

Razlog zbog kojeg sam još u decembru tražio sastanak sa njima bile su procjene koje su postale potpuno nerealne. Na tom sastanku, u prisustvu sekretara za imovinu i njegovog pomoćnika, prvo pitanje koje sam postavio bilo je: „**Za čiji interes radite?**“ Razumijem da oni postupaju po direktivama, ali ne razumijem način na koji te procjene donose.

Primjer: kod eksproprijacije zemljišta za putni pravac R29 – Mrkojevići, ranija procjena iz 2017/2018. bila je 10 eura po kvadratu, uz dodatne pripadnosti. Isti vještak Lakić je tada procjenjivao masline na 150 eura po stablu. Nakon pet godina, na zahtjev Uprave za saobraćaj, radi se reprocjena i isti taj Lakić procjenjuje maslinu na – 10.000 eura. Vrijednost zemljišta povećana je sa 10 na 35, 40, pa i 75 eura.

Na pitanje kako su došli do tih iznosa, odgovor je bio: „**Obilazili smo teren.**“ Uzeli su cijene od ljudi koji prodaju zemlju duž trase puta, zvali ih i pitali „Za koliko prodaješ?“ Naravno da su cijene skočile kada se put počeo graditi. To nije metodologija — to je improvizacija.

Došao sam na sastanak sa evidencijom svih ugovora o prometu nepokretnosti koje imamo, jer mi obračunavamo porez. Za svaku katastarsku opštinu izvadio sam po najmanje pet ugovora gdje se vidi da realna cijena nije 70 već oko 30 eura. Međutim, Komisija se branila i pravdala.

Po Zakonu, mi moramo ići preko te Komisije. Ali ono što rade je apsolutni bezobrazluk. Kada mi prodajemo zemlju do kompletiranja urbanističke parcele, njihove procjene su 350–450 eura. Kada mi treba da otkupimo zemlju za saobraćajnicu — od istih ljudi — cijena bude 500–550 eura. Bar danas plaća ubjedljivo najveće procjene eksproprijacije u Crnoj Gori. Rekord je 611 eura po kvadratu, kasnije smanjeno na oko 570 eura.

Posljedica svega ovoga je sljedeća: investitor plati naknadu za komunalno opremanje, recimo milion eura. A samo eksproprijacija zemljišta za potrebnu saobraćajnicu košta milion i po. Pa još izgradnja te saobraćajnice. Ovako postavljen sistem direktno je usmjeren protiv interesa opštine.



Crna Gora
Opština Bar

Adresa: Bulevar revolucije br. 1
Bar, Crna Gora
tel: +382 30 301 403
email: predsjednik@bar.me
www.bar.me

Smatram da Opština ne treba da plaća 615 eura po kvadratu, postoji realna vrijednost i ja za to preuzimam dio odgovornosti — sistem je tako napravljen. Zato sam istražio alternative i došao do podataka o Komori procjenitelja, koju predvodi prof. Đorđe Rakočević. Oni imaju jasnu metodologiju, cjenovnik i sporazume sa primorskim opštinama. To je jedan od načina da se uvede red. Nisam Sekretarijatu nametnuo obavezu, ali postoje i nezavisni procjenitelji koji rade solidno, i to moramo da koristimo.

Ono što je kolega Božo rekao je potpuno nelogično: pravo službenosti se naplaćuje 15–20% od procijenjene vrijednosti. Kad sam izračunao po njihovim podacima, ispalo je da se pravo službenosti naplaćuje 75 eura po kvadratu. To znači da je puna vrijednost zemljišta oko 490 eura po kvadratu — isto koliko procjenjuju i Komisija i Komora i reprocjenitelji. Zašto? Zato što su njihove nerealne procjene potpuno poremetile tržište.

Eki je platio dokompletiranje parcele 560 eura po kvadratu. Mi treba da otkupimo zemlju za ulicu iza buvljaka po 611 eura. To je haos. A Komisija se poziva na presudu Ustavnog suda iz 2016/2017. koja se odnosi na potpuno drugi slučaj i drugu metodologiju.

Šokiralo me i to što su ljudi počeli da plaćaju 1.600 eura za procjene prava službenosti — što nikada do sada nije bilo praksa. Niti je ikada traženo da Skupština odlučuje o svakom slučaju službenosti. Pravna procedura možda jeste ispravna, ali je ekonomski i razvojno potpuno pogrešna. To je dodatno opterećenje za privredu i usporava investicije. To je — biznis barijera.

Na kraju, želim da podijelim još jedan primjer. Investitorica, strana državljanka, platila je komunalije 20.000 eura, ali zbog problema sa transferom novca uplatila je iznos kroz 20 uplata po 1.000 eura, u roku od 25 dana umjesto 20. Sekretarijat je tumači da je izgubila pravo na popust od 20%. Umjesto da budemo fleksibilni prema nekome ko želi da plati i radi legalno, mi se kruto držimo rokova — dok imamo 20.000 nelegalnih objekata.

Mislim da to nije dobar put. Ako želimo razvoj, moramo uklanjati barijere, a ne stvarati nove.

Božo Sarić- Juče sam razgovarao sa Dušanom i iznio predlog da uvedemo jednostavan sistem — taksu po dužnom metru. Investitor dostavi ovjeren elaborat od geometra u Katastar, sa jasno utvrđenom dužinom trase i cijenom. Nakon toga, nema potrebe da ide na Skupštinu niti bilo gdje drugo.

Sada Sekretarijat radi posebne procjene, a u praksi je dovoljno da se zna koliko ima dužnih metara, jer to važi jednako za sve: Telekom, M:tel, Telenor/One, CEDIS, kao i za privatne investitore. Oni kopaju rov, pola metra ili metar — kako god da je — vrate ga u prvobitno stanje, i pravo službenosti se obračuna po dužnom metru.

Primjer: ako je cijena 50 eura po metru, a trasa ima 120 metara, investitor plati $120 \times 50 = 6.000$ eura. Jednostavno, jasno i pravedno.

Na taj način izbjegavamo nepotrebne procjene i troškove — ne punimo ni državne ni privatne procjeniteljske firme, jer cijela procedura može da se završi bez komplikacija i bez dodatnih opterećenja.

Dušan Raičević — Plašim se da će Sekretarijat sve ovo tumačiti strogo kroz Zakon o državnoj imovini i reći da ne mogu da postupaju drugačije. Međutim, ja lično ne bih naplaćivao ni cent više od onoga što plaćaju telekomunikacioni operateri, koji imaju regulisanu djelatnost od strane Agencije za elektronske komunikacije.



Crna Gora
Opština Bar

Adresa: Bulevar revolucije br. 1
Bar, Crna Gora
tel: +382 30 301 403
email: predsjednik@bar.me
www.bar.me

Ta Agencija propisuje da za postavljanje njihove infrastrukture na javnim objektima – kao što je provlačenje kablova preko stubova javne rasvjete – cijena iznosi **30 centi po dužnom metru**. Ja zaista ne bih tražio ništa preko toga.

Šta nama smeta ako se gradi trafostanica, vodovodna ili kanalizaciona mreža? To je infrastruktura koja ostaje ovdje, na teritoriji opštine. Jedina obaveza koju bih nametnuo investitorima jeste da, po završetku radova, dostave **elaborat o izvedenim radovima**, kako bismo to upisali u Katastar. Na taj način bi instalacija postala sastavni dio **Katastra podzemnih instalacija** i sve bi bilo uredno evidentirano.

Zato vas molim da Savjet donese zaključak da se razmotri mogućnost da se ovo uredi posebnom Odlukom. Na tu ideju me podstakla upravo ova situacija sa nerealnim – mogu slobodno reći ludačkim – procjenama, što sam potvrdio i prošle nedjelje.

Naime, došao je zahtjev za dokompletiranje urbanističke parcele u DUP-u Topolica 4, uz procjenu od **450 eura po kvadratu**. Sjutradan stiže procjena za ulicu 6, koja treba da prođe pored Auto-moto saveza, i ona iznosi **472 eura po kvadratu**. Dakle, zemljište na kojem postoji koeficijent vrijednosti, zemljište koje ima prinosnu metodu i koje mi prodajemo – procjenjuje se niže od zemljišta koje moramo da otkupljujemo za saobraćajnicu. To je apsurd i jasno pokazuje da postojeće procjene nisu održive.

Srđan Grgić - Da li Opština može da preduzme mjeru neizdavanja rješenja za rad i uklanjanje objekata koji su postavljeni na šetalištu, jer smatram da nam je šetalište najgore izgledalo u posljednjih 20 godina ovoga ljeta.

Dušan Raičević: Sve na šetalištu od nultnog kilometra, polovina šetališta koja je ka moru, do restorana „BB“ ovoga ljeta je bilo najgore. Točak je postavljen u zoni „Morskog dobra“ bez saglasnosti resornog sekretarijata, takođe i aparati na udaranje su postavljeni u istoj zoni. Najveća problematika trenutno u Baru je „Morsko dobro“.

Zaključak:

Potrebno je detaljno ispitati Odluku u saradnji sa Komorom procjenitelja, s obzirom na njihov broj, te razmotriti mogućnost uključivanja reprocjenitelja. Savjet pokreće inicijativu prema nadležnom Sekretarijatu da pripremi Nacr odluke za Skupštinu, kojim bi se na jasan i transparentan način uredio obračun prava službenosti.

4 tačka

Implementacija Zakona o legalizaciji bespravnih objekata

Ognjen Leković: Zakon je stupio na snagu 14.08.2025.godine i do sada je primljeno 116 zahtjeva za legalizaciju, za stambene objekte 103, za poslovne 5, za stambeno-poslovne 8 zahtjeva. Objekti koji su izgrađeni na državnom zemljištu, a koji se nisu prijavili za legalizaciju, postaju vlasništvo države.

Objekti na privatnom vlasništvu, koji se nisu prijavili za legalizaciju, oni će biti u fazi analize u odnosu na podatke koje budemo dobili sa satelitskog snimka. Sekretarijat će da utvrdi koji su to objekti, raspisaćemo Javni konkurs za geodetske organizacije po kojem ćemo imati desetak organizacija, koje će prisilno da ulaze u imovinu, mjere taj objekat i taj elaboart će se naplaćivati vlasniku objekta, nakon čega mi prisilno podnosimo zahtiev za lealizaciiu.



Crna Gora
Opština Bar

Adresa: Bulevar revolucije br. 1
Bar, Crna Gora
tel: +382 30 301 403
email: predsjednik@bar.me
www.bar.me

Ja bih vama predložio izmjenu Odluke o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta, u pogledu procenta opremljenosti na terenu, da se na osnovu tog procenta izračunaju komunalije za novu izgradnju, odnosno legalizaciju.

Zaključak: Obavezuje se Sekretarijat za lokalni ekonomski razvoj da prati proces donošenja Nacrta Odluke o izmjenama Odluke o komunalijama i proslijedi Savjetu na upoznavanje.

5 tačka
Tekuća pitanja

Pod ovom tačkom nije bilo diskusije.

Sastanak je završen u 15 časova.

Predsjednica
Anita Radulović

